



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



TAVOLA

**G**

# COMUNE DI TORRALBA (SS)

## PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A - ( CENTRO MATRICE )

ELABORATO

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REVISIONE / EMISSIONE

DATA

GIUGNO 2016

NOVEMBRE 2014

GENNAIO 2015

ALLEGATO n°      ALLA DELIBERA CONSILIARE n°      del      /      / 2016

IL SEGRETARIO COMUNALE :

RUP : GEOM. SALVATORICO FARA

DOTT. ING.  
FRANCESCO BOSINCU

VIA MANNO 7  
07100 SASSARI - TEL. 079238513

IL SINDACO  
ING. GIOVANNI MARIA URAS

IL PROGETTISTA

**COMUNE DI TORRALBA (SS)  
PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MATRICE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Luglio 2016

**ART. 1  
GENERALITA' E FINALITA'**

Il presente P.P., riferito al centro matrice di Torralba (bene paesaggistico), ha valenza paesaggistica e, in relazione a quanto previsto dalle N.T.A. del P.P.R., è stato redatto analizzando i seguenti fattori:

- a) quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture dei versanti;
- b) funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali (area vasta);
- c) margini dell'edificato;
- d) assi e poli urbani;
- e) caratteri e classificazione dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie, classi di trasformabilità, stato di degrado degli edifici;
- f) presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- g) presenza di verde storico, parchi, giardini, slarghi, piazze, scalinate;
- h) caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;
- i) stato di conservazione del patrimonio storico;
- j) criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.

Le presenti norme (N.T.A.) si riferiscono al piano particolareggiato, elaborato in base alle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di pianificazione, per definire l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale, paesaggistica e architettonica del centro matrice.

Il P.P. assume come propri i riferimenti delle N.T.A. del P.P.R., è strumento di attuazione del P.U.C. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 22/12/1989, n° 45 e dell'art. 2 della L.R. 01.07.1991, n° 20 e disciplina il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree del centro storico.

Il piano particolareggiato ha le seguenti finalità:

- adeguare la strumentazione urbanistica agli indirizzi, principi generali, contenuti del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), relativamente al centro di prima e antica formazione;
- tutelare l'identità storico-culturale e la qualità dell'insediamento del centro storico;
- contribuire al miglioramento della qualità abitativa dell'aggregato urbano nel suo complesso, verificando l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- migliorare la qualità a livello di organismi abitativi con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato, attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato di attività residenziali, produttive e dei servizi;
- individuare, nell'ambito interessato al piano, i caratteri dell'edificato, i tessuti, le tipologie edilizie, il valore edilizio, le classi di trasformabilità;
- riqualificare, nel caso di aree verdi pubbliche o private, i suoli e le coperture vegetali, anche prevedendo gli eventuali elementi di arredo e di servizio;
- prevedere le linee guida per le pavimentazioni e l'arredo urbano degli

spazi pubblici.

Finalità prevalente del P.P. è, quindi, la riabilitazione e il consolidamento del tessuto di relazioni spaziali e morfologiche proprie del livello urbanistico e paesaggistico del centro matrice.

Il P.P. opera nella direzione della valorizzazione attiva del patrimonio storico, della riqualificazione ambientale, ove nell'ambiente si vuole ricomprendere, oltre l'aspetto fisico, anche quello sociale e funzionale, finalizzato al recupero di identità, autonomia, funzionalità del nucleo storico.

Massima attenzione è rivolta al ripristino, consolidamento ed integrazione di trame e segni urbani che costituiscono gli elementi di sostegno di un assetto dell'ambiente del nucleo antico divenuto, nel tempo, sempre più debole.

L'azione di recupero urbanistico, prima che edilizio, intrapresa dal P.P., comporta la definizione di un disegno finale che vuole riqualificare il centro storico integrandone i tessuti ed attribuendo qualità edilizie esclusivamente indirizzate a tale risultato.

Il P.P. si conforma, quindi, ai seguenti indirizzi:

- a) disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici;
- b) salvaguardia fisica-morfologica e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) mantenimento delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi locali utilizzabili;
- d) conservazione della stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- e) conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- f) riconoscimento e valorizzazione dei margini che si identifichino con recinti, percorsi, muri a secco, scalinate;
- g) promozione dell'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere e consolidare il necessario mix di funzioni residenziali e produttive;
- h) incentivazione alla riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- i) individuazione delle misure per riqualificare i tessuti di antica formazione anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originaria del tessuto urbano;
- j) localizzazione dei beni paesaggistici e dei contesti identitari.

Le presenti norme tengono in debito conto i dettami delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), privilegiando, per gli interventi sui tessuti edilizi, che conservano tracce rilevanti dell'assetto storico, la riqualificazione ed il recupero, soprattutto mediante:

- a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS), interventi sempre ammissibili per norme sovraordinate,
- b) opere di restauro e risanamento conservativo (RR),
- c) opere di ristrutturazione edilizia (R),
- d) opere di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (art. 31, comma 9, L.R. n° 8/2015) (RC);
- e) opere di ricostruzione dei ruderi o di costruzione nei vuoti urbani (NC).

Le norme del P.P. seguono gli orientamenti espressi nella definizione dei tipi di intervento ed, in particolare, si fondano sui seguenti orientamenti generali:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono tesi al mantenimento delle condizioni esistenti;
- gli interventi di ristrutturazione, perseguono l'adeguamento alle nuove condizioni ed esigenze di vita;
- il restauro ed il risanamento conservativo si applica ad edifici per i quali l'adeguamento deve sottostare a particolari vincoli in considerazione della permanenza di elementi identitari della tradizione edilizia locale;
- gli interventi di ristrutturazione e recupero, di nuova edificazione, di ampliamento, sono propri della trasformazione e sono limitati solo ad alcune particolari situazioni quali vuoti urbani, presenza di ruderi.

Gli interventi di manutenzione, restauro e di ristrutturazione devono conservare quanto più possibile tutti i caratteri architettonici e decorativi storici degli edifici, evitando il loro snaturamento formale e materico. Va privilegiata, la conservazione, nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione, degli elementi costitutivi strutturali (murature, solai, scale). La conservazione avverrà, prioritariamente, attraverso la manutenzione e la sostituzione di parti rovinate. La sostituzione e il rinnovo dovranno avvenire con forme, materiali e modalità costruttive della cultura locale, evitando tuttavia ogni mimetismo e ogni riproposizione in stile, secondo forme semplici e a disegno regolare.

## **ART. 2 SIMBOLOGIA ADOTTATA**

A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE
A.P.E.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
C.C.	CONSIGLIO COMUNALE
c.c.	CODICE CIVILE
C.C.I.A.A.	CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, AGRICOLTURA E ARTIGIANATO
C.E.	COMMISSIONE EDILIZIA
C.A.L.	COMUNICAZIONE AVVIO LAVORI
C.S.	CENTRO STORICO
C.A.P.F.	CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
D.A.	DECRETO ASSESSORIALE
D.L.	DIRETTORE LAVORI
D.M.	DECRETO MINISTERIALE
D.P.G.R.	DECRETO PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
D.P.C.M.	DECRETO PRESIDENTE CONSIGLIO DEI MINISTRI
G.R.	GIUNTA REGIONALE
L.R.	LEGGE REGIONALE

L.U.	LEGGE URBANISTICA (legge n° 1150/1942 e succ. integrazioni)
OO.UU.	OPERE DI URBANIZZAZIONE
OO.UU.P.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
OO.UU.S.	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P. di R.	PIANO DI RECUPERO
P.P.	PIANO PARTICOLAREGGIATO
P.A.I.	PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO
P.P.A.	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE
P.P.E.	PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
P.P.R.	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
P.U.C.	PIANO URBANISTICO COMUNALE
R.E.	REGOLAMENTO EDILIZIO
S.C.I.A.	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO LAVORI
T.U.	TESTO UNICO
A.S.L.	AZIENDA SANITARIA LOCALE
U.T.C.	UFFICIO TECNICO COMUNALE
V.T.	VOLUMI TECNICI

**ART. 3**  
**ESTENSIONE E VALIDITA' DEL PIANO**

1. Il P.P., oggetto delle presenti norme, si riferisce alle aree comprese nel perimetro riportato negli allegati grafici, ricadenti nell'insediamento storico dell'abitato, così come indicato nel P.U.C. vigente e verificato secondo i dettami del P.P.R. con la ripерimetrazione del centro matrice.

2. Ai sensi della legge 17.8.1942, n. 1150 e dell'art. 21 della L.R. 22/12/1989, n° 45: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni, il P.P. detta prescrizioni relative alla destinazione delle aree e alle loro trasformazioni edilizie e urbanistiche, come specificato nelle presenti norme, con forme di riuso degli edifici compatibili con la loro costituzione intrinseca e non distruttiva delle loro identità culturali.

3. L'approvazione del P.P. ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste e per l'acquisizione delle eventuali aree necessarie per la sua attuazione.

4. La dichiarazione di pubblica utilità ha efficacia per 10 anni; decorso tale termine esso diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo, tuttavia, fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare i criteri di intervento, i vincoli di destinazione previsti dal piano stesso, le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, l'efficacia degli allineamenti e delle prescrizioni di zona, mentre decade la dichiarazione di

pubblica utilità, nonché l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

5. L'intera zona perimetrata dal P.P. si considera zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

6. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala maggiore. Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici. Le prescrizioni sulle schede delle singole unità abitative immobiliari (UMI) prevalgono sulle norme generali.

#### **ART. 4 CLASSIFICAZIONI**

Le aree, comprese nei limiti territoriali del P.P., sono classificate secondo le destinazioni indicate nei grafici e precisamente:

R : aree residenziali e servizi annessi (attività commerciali e di pubblico esercizio, att. artigianali compatibili, box auto, locali a servizio della residenza, albergo residenziale e/o diffuso, casa vacanze, B e B);

S : aree per standards urbanistici;

V : aree per viabilità.

#### **ART. 5 CALCOLI VOLUMETRICI E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE INSTALLAZIONE SISTEMI ENERGETICI INNOVATIVI**

1. Ai fini del calcolo volumetrico e di quello degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi da realizzarsi nelle zone all'interno del perimetro del P.P., si applicano le seguenti norme:

Edifici di nuova costruzione o assimilabili quali: sopraelevazioni guidate, ampliamenti guidati e interventi similari

Non sono da considerarsi nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e dei rapporti di copertura (art. 14, comma 6, D. Leg. n° 102/2014, bonus per extraspessori):

- gli spessori dei solai intermedi e di chiusura superiori e inferiori delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti per la parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di 30 cm per le strutture che racchiudono il volume riscaldato e fino ad un massimo di 15 cm per i solai orizzontali intermedi.

Sempre nel rispetto di tali limiti, è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito:

- alle distanze minime tra edifici;
- alle altezze massime degli edifici;
- alle distanze minime dai confini di proprietà;
- alle distanze minime di protezione dal nastro stradale;

b) Ristrutturazioni guidate, restauri e risanamenti conservativi, manutenzioni ordinarie e straordinarie

Per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che

comportano maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiore e inferiore, è prevista la deroga alle normative nazionali e locali, alle distanze minime tra edifici, dai confini di proprietà e dalle distanze minime di protezione del nastro stradale (art. 14, comma 7, D.Lgs. n° 102/2014):

- nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne e delle altezze massime degli edifici;
- nella misura massima di 30 centimetri per il maggior spessore degli elementi di copertura.

La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

2. Quanto indicato al punto 1 è valido solo per edifici che ottengono una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D. Leg. n° 192/2005 e s.m.i., limiti certificati con le modalità di cui al medesimo D.Lgs.

3. L'installazione di impianti fotovoltaici e/o impianti solari termici per uso domestico è assimilabile alla manutenzione straordinaria ma necessita di specifica autorizzazione.

#### **ART. 6 CRITERI GUIDA PER LA BIOEDILIZIA**

Il P.P. incentiva la gestione energetica sostenibile delle abitazioni per un miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati, sia per contenere il consumo di energia sia per l'utilizzo di materiali e di tecniche a favore della sostenibilità ambientale.

In particolare, i principi generali da tenere presenti sono:

- ottimizzare l'isolamento termico dell'involucro (e quindi privilegio per l'uso di muri di forte spessore anche in pietra locale), agevolati dalle norme del precedente art. 5;
- esecuzione accurata della progettazione e della esecuzione degli interventi, avuto riguardo alle caratteristiche di ermeticità ed alla prevenzione dei ponti termici;
- divieto di utilizzo di materiali isolanti termici sintetici o con fibre nocive.

Si stabilisce che:

1 - i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati negli edifici, quali:

- a - pareti ad accumulo,
- b - muri collettori e captatori in copertura,
- c - pannelli solari e fotovoltaici,

sono considerati volumi tecnici e non sono computabili ai fini volumetrici.

2 - Al fine di limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti, oltre che di ridurre i consumi di energia per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la loro destinazione d'uso, e per gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, è verificata in via prioritaria l'opportunità di ricorso a fonti di energia

rinnovabile o assimilata, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica o relativi al ciclo di vita degli impianti.

3 - Per i nuovi edifici ad uso residenziale, terziario, commerciale e ad uso collettivo, nella progettazione del sistema di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario è privilegiata l'installazione di impianti solari termici, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica.

#### **ARTICOLO 7**

##### **CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: INSTALLAZIONE DI DISPOSITIVI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEL FLUSSO DELLE CASSETTE DI SCARICO**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;

- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

#### **ART. 8**

##### **CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici con sup. coperta maggiore di 150 mq, si obbliga, fatte salve necessità specifiche o giustificazioni di impossibilità, all'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

2. Le coperture dei tetti (per gli edifici con sup. coperta maggiore di 150 mq) debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e gli altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde e/o a cortile superiore a 50 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.

La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

4. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### **ART. 9**

##### **NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI**



1. L'installazione di impianti fotovoltaici e/o impianti solari termici per uso domestico è assimilabile alla manutenzione straordinaria, ma all'interno del CAPF, devono essere rispettati i seguenti criteri e prescrizioni:

- a) gli impianti tecnologici e di produzione di energia da fonte solare devono essere installati senza che ci sia una diminuzione della qualità complessiva dell'edificio e dei luoghi, garantendo una idonea capacità di assorbimento visuale dell'impianto;
- b) devono essere adottati pannelli e sistemi a totale integrazione architettonica con l'utilizzo (ad esempio) di tegole fotovoltaiche aventi dimensioni analoghe ai coppi in laterizio normalmente usati o di pannelli fotovoltaici così come di seguito indicati;
- c) devono essere adottati pannelli aventi caratteristiche cromatiche e configurazioni planimetriche coerenti con la giacitura delle falde, evitando installazioni di elementi posti trasversalmente o in maniera non organica rispetto a tutti gli altri elementi della copertura;
- d) devono essere preferiti i pannelli dotati di superfici scure e antiriflettenti (con impatto visivo simile a quello di semplici lucernai), con vetri fotovoltaici trasparenti in silicio mono o policristallini o semi-trasparenti;
- e) la superficie dei pannelli non dovrà occupare più del 30% della superficie del tetto per le coperture che misurano più di 70 mq e non più del 45% per le coperture che misurano meno di 70 mq (misurati secondo lo sviluppo reale della/delle falde);
- f) è possibile l'utilizzo di elementi costituiti da laminati flessibili per tetti curvi (film sottile);
- g) Gli impianti fotovoltaici dovranno avere componenti con le seguenti caratteristiche:
  - 1) Moduli e componenti speciali, sviluppati specificatamente per integrarsi e sostituire elementi architettonici di edifici, energeticamente certificabili, quali:
    - coperture degli edifici,
    - superfici opache verticali,
    - superfici trasparenti o semitrasparenti sulle coperture,
    - superfici apribili e assimilabili quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili comprensive degli infissi;
  - 2) Moduli realizzati per svolgere, oltre alla produzione di energia elettrica anche funzioni architettoniche quali:
    - protezione o regolazione termica dell'edificio per garantire il mantenimento dei livelli di fabbisogno energetico dell'edificio,
    - tenuta all'acqua e impermeabilizzazione della struttura edilizia sottesa.

Il sistema fotovoltaico deve inserirsi armoniosamente nel disegno architettonico dell'edificio. Non sono ammessi bollitori orizzontali esterni di qualsiasi capacità, visibili dalla pubblica via.

- h) Per modulo fotovoltaico non convenzionale si intende un modulo fotovoltaico il cui impiego è possibile ed efficace solo per applicazioni di tipo architettonico, risultando esso stesso un elemento edilizio. A questa categoria appartengono:
  - a) moduli fotovoltaici flessibili,
  - b) moduli fotovoltaici rigidi quali:

- nastri in film sottile su supporto rigido,
- tegole fotovoltaiche,
- moduli fotovoltaici trasparenti per facciate, finestre e coperture (opportunamente realizzati e installati per consentire il passaggio della luce all'interno dell'involucro edilizio).

i) Integrazione architettonica del fotovoltaico

Il modulo fotovoltaico non convenzionale o la superficie fotovoltaica, unitamente al sistema di montaggio (nel caso di componente speciale), sostituiscono elementi edilizi tradizionali e garantiscono, oltre la produzione di energia elettrica, le seguenti funzioni tipiche di un involucro edilizio:

- la tenuta all'acqua e la conseguente impermeabilizzazione della struttura edilizia;
- una tenuta meccanica comparabile con quella dell'elemento edilizio sostituito;
- una resistenza termica tale da non compromettere le prestazioni dell'involucro edilizio.

L'integrazione architettonica del fotovoltaico è da considerarsi tale se, a seguito di una eventuale rimozione dei moduli fotovoltaici, viene compromessa la funzionalità dell'involucro edilizio, rendendo la costruzione non più idonea all'uso.

l) Tegole fotovoltaiche

Sono considerate tegole fotovoltaiche le due seguenti categorie di prodotti:

- elementi costituiti da celle fotovoltaiche inserite su un elemento di copertura tradizionale.  
Si rappresenta che la tegola (o lastra) è parte del modulo stesso e che l'insieme deve essere assemblato in fabbrica, costituendo un unico prodotto certificato;
- moduli fotovoltaici rigidi che riproducono un elemento di copertura tradizionale e che hanno forma e dimensioni dell'elemento edilizio che sostituiscono o al quale si affiancano.

Le tegole fotovoltaiche devono essere progettate in maniera tale da rendere possibile l'installazione e l'accoppiamento tra le stesse, senza richiedere l'ausilio di ulteriori elementi di tenuta o di collegamento quali, ad esempio, scossaline; tale condizione deve essere verificata anche in caso di parziale sostituzione della copertura, tra le tegole fotovoltaiche, con superficie attiva, e i tradizionali elementi di copertura esistenti a cui esse si affiancano.

m) Moduli fotovoltaici trasparenti

m1) Vetri per coperture

I moduli fotovoltaici non convenzionali vetro-vetro trasparenti (in silicio amorfo con trasparenza omogenea) o vetro-vetro semitrasparenti (utilizzo di celle standard distanziate fra di loro o di celle semi-trasparenti) sostituiscono superfici vetrate.

Tali moduli devono essere opportunamente progettati e installati al fine di garantire il passaggio della luce all'interno dell'involucro edilizio.

m2) Vetri per facciate e finestre

I moduli fotovoltaici non convenzionali vetro-vetro (trasparenti, semitrasparenti) sostituiscono le convenzionali specchiature degli infissi.

**Art. 10**

**NORME SULLA PERMEABILITA' DEI SUOLI**

10.1. Il P.P. recepisce integralmente le indicazioni regionali in materia di permeabilità dei suoli urbanizzati, i criteri e le modalità di salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale, in particolare:

- a) la predisposizione di misure atte a verificare la qualità e l'efficienza delle reti di distribuzione idrica anche attraverso il monitoraggio dei consumi;
- b) la individuazione di standard ottimali di riferimento per i consumi di acqua potabile e per gli scarichi immessi nella rete fognaria e i relativi sistemi di controllo;
- c) la promozione dell'utilizzo di tecniche di depurazione naturale;
- d) l'utilizzo di tecniche per il recupero delle acque piovane e grigie;
- e) l'obbligo di realizzazione di rete fognaria separata (acque bianche e acque meteoriche) nei lotti e nelle strade pubbliche;
- f) il rispetto di un limite alla percentuale di terreno scoperto che può essere impermeabilizzato.

#### 10.2 - Superficie permeabile

E' definita superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Si considera permeabile il terreno nudo ovvero pavimentato con ghiaia sciolta o con speciali elementi traforati o alveolati (ad es. masselli tipo "Garden" o similari).

La superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, purchè inghiaati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

#### 10.3. - Spazi permeabili - Indice di permeabilità (IP)

L'indice di permeabilità (IP) è il rapporto tra sup. permeabile e superficie fondiaria.

Fatto salvo quanto diversamente indicato nella singola scheda dell'U.M.I., la superficie fondiaria, pertinente all'intervento, deve essere lasciata a verde totalmente permeabile per almeno il 50% della superficie scoperta esistente o stabilita dal P.P..

Le possibili alternative al terreno totalmente permeabile sono quelle riportate nella successiva tabella, con le percentuali di incremento da utilizzare:

Tabella: Coefficienti moltiplicativi per la permeabilità a seconda dei diversi materiali

Pavimentazioni forate o alveolate, ghiaia, ecc. comunque fornite di drenaggi:	+ 20%
Solaio con soprastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo (verde pensile):	+ 40%
Solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante (copertura arbustiva):	+ 60%
Solaio con soprastanti oltre 80 cm. di terreno drenante (copertura arborea):	+ 80%

Ad esempio, su una unità edilizia con mq 100 di superficie fondiaria

scoperta, si dovrà prevedere:

- 50 mq (50%) di superficie permeabile.

La superficie permeabile verrà conteggiata con il coefficiente 1 se realizzata con terra priva di pavimentazione (e quindi 10 mq).

Negli altri casi (ad esempio se si usano pavimentazioni alveolari con coeff. di permeabilità di più del 20%) si dovrà realizzare una superficie aumentata del 20% e, quindi, 60 mq, se si usa un solaio con soprastante terreno (+40%) e, quindi, 70 mq, ecc.

La progettazione ecologico-funzionale del verde viene a far parte integrante dell'intero intervento di trasformazione dell'edificato.

Le alberature devono osservare la seguente distanza minima dal confine:

- 1 m per gli alberi di alto fusto;
- 0,5 m per gli alberi non di alto fusto,

e, comunque, nel rispetto delle norme del Codice Civile e con preferenza per le specie autoctone provenienti da ecotipi locali.

#### ART. 11

##### NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Oltre a quanto stabilito dal vigente R.E., la documentazione da allegare a qualsiasi richiesta di titolo abilitativo, pena la irricevibilità di quest'ultima, è la seguente:

- stralcio della planimetria con le modalità d'intervento del P.P. e dei profili regolatori di riferimento;
- stralcio della scheda dell'unità edilizia (U.M.I.) del P.P. relativa all'immobile, oggetto della richiesta;
- rilievo e documentazione fotografica a colori (datata e sottoscritta), riprodotte tutti i prospetti visibili dell'edificio e, comunque, appropriata all'entità dell'intervento, estesa anche all'interno, se presenti archi o volte o solai lignei e/o elementi architettonici significativi (quali camini, forni, scale, "loriga", "pudda", "panche esterne", fumaioli esterni, roste, inferriate, architravi istoriate, gradini esterni, cornici, portoni lignei, stipiti, architravi e archi della porta d'ingresso, date e scritte scolpite, elementi identitari, nicchie votive, paracarri, lapidi, murales);
- negli elaborati grafici del progetto dovrà essere evidenziato lo stato di fatto, in scala adeguata, di norma 1:50, con le piante, i prospetti, le sezioni, i corpi aggiunti in epoche successive all'organismo architettonico originale (superfettazioni), le superfici coperte e scoperte, le costruzioni anche a titolo precario, esistenti nell'area di intervento, l'utilizzo della pietra locale (es.: architravi monolitiche, cornicioni a conci in pietra);
- nel progetto d'intervento, oltre all'uso di una scala grafica adeguata (non superiore a 1:50 per le piante ed i prospetti), dovranno essere allegate e rappresentate:
  - a) tutte le caratteristiche ed i colori dei materiali di finitura (infissi esterni, zoccolatura, intonaco, tinteggiature, tipo di gronda, copertura, tegole, cornici, apparecchiature esterne che si intendono installare - quali: antenne, parabole, condizionatori "split", caldaie a gas esterne, elementi per l'impiantistica solare e/o fotovoltaica);

b) relazione sintetica contenente indicazioni circa la o le destinazioni d'uso precedenti l'intervento e quella che si vuole attuare, l'eventuale stato di degrado delle strutture ed ogni altra notizia avente rilevanza per l'esame del progetto, nonché la coerenza tra quanto indicato nella scheda progetto del P.P. ed il progetto presentato. Dovrà essere indicato l'eventuale utilizzo della pietra locale e di sistemi di bioedilizia nonché i colori delle fronti esterne. Nell'ambito dell'unità minima di intervento, nel caso di preesistenze di importante valore ambientale, al progetto deve essere allegata, quale parte "integrante" una adeguata relazione - documentazione illustrante analiticamente i caratteri storico-architettonici e costruttivi dei volumi presenti.

c) relazione indicativa sul rispetto delle norme relative ai materiali provenienti da demolizioni e alle "terre e rocce da scavo" ai sensi delle norme vigenti e relativo Piano di utilizzo, se necessario;

d) relazione paesaggistica, ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005, o, per le opere di lieve entità, ai sensi D.G.R. n° 13/5 del 28.05.2012, da cui risulti lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico e identitario, l'impatto dell'intervento sul paesaggio urbano, i riferimenti all'abaco tipologico e alla tradizione edilizia locale.

La relazione paesaggistica dovrà essere sempre corredata da esaustiva documentazione fotografica del fabbricato - compresi cortili e spazi esterni di pertinenza e del contesto, e dalla simulazione foto-realistica dell'intervento, resa sulla stessa base fotografica. Dovrà contenere l'analisi storico-architettonica del fabbricato su cui si intende intervenire (certificati catastali storici, data di edificazione; tipologia, materiali e tecnologie costruttive originarie; presenza di elementi di valore architettonico, o comunque tradizionali; interventi, modifiche e alterazioni subite nel tempo) e analizzare l'intervento con puntuale riferimento alla disciplina, anche generale, del P.P. e ai relativi allegati.

Dovrà, altresì, giustificare la proposta progettuale, (tipologia edilizia, materiali, elementi architettonici), con riferimento alle caratteristiche del fabbricato interessato dall'intervento, o agli abachi dei tipi edilizi e dei particolari costruttivi tradizionali allegati al P.P.; in caso di interventi comportanti ampliamenti e sopraelevazioni, su edifici anteriori al 1950, dovrà fare puntuale riferimento alle norme igienico-sanitarie relative alle altezze e superfici utili minime (prescritte ai fini dell'abitabilità).

Tale relazione non è richiesta per le manutenzioni ordinarie, straordinarie, le ristrutturazioni interne e gli interventi di rifacimento di recinzioni (se con le medesime caratteristiche dell'esistente);

i - eventuali simulazioni fotografiche con rendering dell'opera accompagnate, se necessario, da una rappresentazione grafica riportante le zone di influenza visuale (ZVI);

l - documentazione sul risparmio energetico, in base alle disposizioni di legge esistenti al momento della richiesta;

m - eventuale documentazione relativa all'impatto acustico, in conformità con il piano di classificazione acustica comunale, per interventi diversi da quelli residenziali o connessi alle residenze;

n - supporto informatico di quanto presentato in modalità cartacea.

## ART. 12

### SUDDIVISIONE IN COMPARTI E MODALITA' D'INTERVENTO

1. Le aree, oggetto del P.P., sono suddivise in unità urbanistiche, in genere corrispondenti agli isolati o comparti.

2. All'interno dei comparti sono individuate le unità edilizie o unità minime d'intervento (U.M.I., definite anche lotti), che possono o meno corrispondere alla più piccola particella catastale.

3. Per ogni comparto e per ogni U.M.I. sono riportate, nelle apposite schede, i rapporti parametrici e gli indici urbanistici riferiti sia allo stato di fatto che all'ipotesi di progetto e la classificazione dell'intervento, in funzione della sua trasformabilità connessa alla tipologia e al valore edilizio e storico dell'edificio.

4. Qualora lo stato di fatto reale di un lotto sia caratterizzato da indici superiori a quelli indicati nella situazione esistente o negli elaborati progettuali del P.P., in sede di esame del progetto del singolo intervento o per qualsiasi altra necessità, si riterranno validi i dati presentati, purchè giustificati da un'idonea documentazione, eventualmente asseverata e predisposta dal professionista incaricato per la progettazione del singolo intervento.

5. Ove fosse previsto un incremento di volumetrie o di superfici coperte, rispetto allo stato di fatto, in riferimento al caso del comma precedente del presente articolo, si calcolerà l'incremento sulla base dei parametri realmente riscontrati.

6. In caso di situazione reale con indici inferiori a quelli indicati negli elaborati del P.P., si riterranno validi i valori indicati nel P.P..

7. In caso d'intervento unico su più lotti accorpati, si considerano gli indici quale media (e somma) dei singoli lotti.

8. In caso di intervento parziale su un lotto, qualora ciò sia giustificato da validi motivi accettati dall'A.C., si considereranno indici ricavati in misura proporzionale rispetto all'intero lotto.

9. E' ammessa la possibilità di aggregare (fusione), sulla base di un'unica proposta progettuale, unità edilizie diverse, purchè confinanti e purchè ciò non sia esplicitamente vietato nelle disposizioni della singola scheda dell'U.M.I..

10. Nel caso di immobile (o lotto) appartenente a più di un proprietario, è ammesso anche l'intervento parziale, purchè si mantenga un'unità formale e architettonica sul o sui prospetti strada e purchè si presentino gli elaborati grafici complessivi.

11. Le prescrizioni puntuali delle singole schede progetto delle unità minime d'intervento (lotti) prevalgono sulle prescrizioni generali contenute nelle presenti Norme di attuazione.

12. Nelle schede progetto relative ad immobili per i quali è previsto un incremento volumetrico, il volume complessivo previsto dallo stato di progetto si deve intendere come volume computabile massimo.

13. Per ogni comparto e per ogni U.M.I. sono riportati, nelle apposite schede, i rapporti parametrici e gli indici urbanistici riferiti sia allo stato di fatto che all'ipotesi di progetto, la classificazione dell'intervento previsto per l'U.M.I., nonché la classe di trasformabilità, e le modalità di intervento, l'individuazione tipologica e altri indici e parametri importanti.

#### ART. 13

#### U.M.I. - UNITA' MINIMA D'INTERVENTO (LOTTO)

1. Per ciascuna unità minima di intervento, nelle schede e nelle tavole grafiche riguardanti i profili regolatori delle vie, sono specificatamente indicati gli interventi ammessi, le modalità d'intervento, la classe di

trasformabilità.

2. Le unità minime di intervento sono normalmente riconducibili alla proprietà catastale; è consentito, tuttavia, ai progettisti dei singoli progetti edilizi, la possibilità di precisare, mediante adeguata documentazione, i diversi assetti proprietari a cui riferire le richieste di titolo abilitativo, nonché la esatta configurazione e le superfici.

3. Qualora l'intervento riguardi due o più lotti o edifici esistenti, potrà procedersi, in deroga ai profili regolatori ed agli altri indici del P.P., alla ricomposizione tipologica e funzionale degli edifici esistenti in un nuovo corpo di fabbrica, nel rispetto dei parametri delle schede delle singole U.M.I..

#### **ART. 14 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Nelle schede vengono stabilite, lotto per lotto, le opere, i magisteri con i quali si può intervenire, nonché gli interventi ammissibili che, come norma di validità generale, sono da intendersi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., delle leggi regionali e del PPR.

2. Anche nelle tavole grafiche riguardanti i profili regolatori sono state riportate le abbreviazioni relative a ciascun modo di intervento, come indicate nel successivo art. 40.

3. Ai sensi del 9° comma, art. 30, L.R. n° 8 in data 23.04.2015, in zona A o all'interno del centro di antica e prima formazione sono consentiti sempre, salvo esplicita indicazione della singola scheda dell'U.M.I.:

- le opere di manutenzione ordinaria (MO),
- le opere di manutenzione straordinaria (MS),
- il restauro e risanamento conservativo (RR),
- la ristrutturazione edilizia interna (RI),
- la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (RC).

Definizione di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (art. 31, comma 9, L.R. n° 8/2015):

Opere che mantengono immutati alcuni elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.

Definizione di ristrutturazione edilizia interna:

Categoria di intervento introdotta dall'art. 52 delle N.T.A., P.P.R. 2006. Riguarda gli interventi di:

- risanamento o ripristino dell'involucro murario,
- parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno,
- sostituzione o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote di imposta purchè non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzati i piani interessati dalle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno,
- rinnovo, sostituzione, integrazione, degli impianti ed elementi igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione.

4. Al fine di facilitare la redazione dei progetti dei singoli interventi ed in considerazione della necessità di conservazione degli elementi architettonici e formali, particolarmente caratterizzanti, si sono schematizzati i seguenti tipi di intervento possibile, con riferimento all'art. 3 del D.P.R.

06.06.2001, n° 380 e s.m.i.:

R : interventi di ristrutturazione edilizia": Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia è esclusa la possibilità di totale demolizione e ricostruzione sia pure con la stessa volumetria di quella preesistente. Sono ricomprese invece le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino degli edifici o parti di esso eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono "interventi di ristrutturazione edilizia" come previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono riguardare, tra le altre, le seguenti opere (se ammesse dalla singola scheda dell'U.M.I.):

- rimozione di superfetazioni e di elementi incongrui;
- rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- demolizioni di coperture, solai, scale, muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
- demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
- costruzione di nuovi solai, scale, coperture, muri portanti, fondazioni;
- demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
- sopraelevazioni e ampliamenti (solo se indicati specificatamente)
- realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
- riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

RR : restauro e risanamento conservativo, opere volte alla ricomposizione dell'organismo architettonico originario, con demolizione delle superfetazioni e ripristino delle membrature architettoniche originarie, con riferimento alla definizione dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380, che recita:

"interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi limitati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi, che non devono presentare nuove volumetrie, comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Ciò comporta un divieto assoluto di demolizione totale dell'immobile.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono ammessi:



- la riorganizzazione degli spazi interni solo nella misura strettamente necessaria all'adeguamento tecnologico e funzionale;
- le modifiche alla destinazione d'uso per comprovate esigenze, purchè non ne compromettano l'immagine architettonica.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo sono vietati:

- modificazioni di volumi,
- sopraelevazioni e trasformazioni dei loro elementi costitutivi e accessori,
- modifiche dimensionali delle aperture esistenti,
- realizzazione di nuove aperture che alterino significativamente l'aspetto esteriore dell'edificio (salvo se ammesso esplicitamente nella singola scheda dell'U.M.I.).

L'obiettivo della qualità morfologica, da raggiungere per gli edifici da conservare, comporta:

- eliminazione delle superfetazioni degradate;
- modificazione delle aggiunte improprie, qualora sia possibile una loro integrazione nel processo di riqualificazione dell'edificio;
- riconfigurazione planimetrica dei corpi minori appartenenti all'edificio da recuperare, nel rispetto dei caratteri tipomorfologici dell'intero organismo edilizio;
- restituzione di tutte quelle parti distrutte, a seguito di crolli parziali o totali;
- salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo, nei suoi aspetti di sviluppo storico, garantendone la permanenza della figuratività e della consistenza materica, nel rispetto delle strutture preesistenti per quanto concerne sia la tecnologia esecutiva che i materiali tradizionali impiegati;
- definizione del progetto con metodologie di lavoro commisurate al "vecchio" escludendo, di norma, metodi e parametri tipici del "nuovo";
- necessità che ogni richiesta d'intervento sia accompagnata da un'accurata indagine diretta, ed eventualmente documentaria nonché da un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico con dettagliata elencazione e analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte succedutesi nel tempo in elevazione e in profondità.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano tra l'altro le seguenti opere:

- consolidamento e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai, scale, coperture, balconi, nel rispetto dell'abaco dei partiti costruttivi);
- rimozione di superfetazioni o manomissioni dell'impianto architettonico che ne alterino la natura originaria.

La modifica della destinazione d'uso è sempre consentita, purchè compatibile con il carattere storico - artistico dell'edificio e la struttura e tipologia originaria. Sono quindi ammissibili gli inserimenti di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

RS : sopraelevazione guidata dell'edificio con ripetizione sul prospetto strada dei motivi architettonici esistenti e di tipologie tradizionali (es. le tegole aggettanti sulla facciata, cornici, allineamenti di aperture).

N.C : interventi che consentono la realizzazione di una nuova costruzione su un

vuoto urbano, su un rudere, su un lotto inedito, secondo le modalità indicate negli elaborati grafici e, comunque, rispettose degli elementi tipici della architettura tradizionale locale, con corretti rapporti tra manufatti, spazi aperti, recinzioni e aree di pertinenza, con l'utilizzo degli elementi dell'abaco di riferimento e con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive locali.

Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, in misura uguale o superiore al 35%, calcolato rispetto al volume esistente, sono da considerarsi "nuova costruzione".

Si richiama la definizione di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, D.P.R. n° 380/2001 che recita:

sono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e quelli non rientranti nelle categorie definite in precedenza. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;

e.4) omissis;

e.5) omissis;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) omissis.

RP : ampliamenti planivolumetrici sul retro, in aderenza alla costruzione esistente, anche con riordino di volumi esistenti non congrui.

5. Sono sempre ammesse le opere di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

#### **ART. 15 INTERVENTI SOGGETTI A SCIA**

1. Ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, sono soggette a segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA) i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, L.R. 02.08.2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;

- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- i) serre provviste di strutture in murature e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.

2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.

3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

4. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), e), g), h), i) e j), i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.

5. Nei casi di cui al comma 1, lettera g), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.

#### **ART. 16 INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (C.A.L.)**

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m.i.), i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- d) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione

dell'avvio dei lavori (C.A.L.), i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;
- b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale o dalle presenti N.T.A.;
- c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- e) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- f) muri di cinta e cancellate.

3. L'avvio dei lavori, per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

#### **ART. 17 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

Per maggiore chiarezza, si riporta testualmente ciò che si intende per intervento di manutenzione ordinaria (m.o.) (art. 3, D.P.R. 06.06.2001, n° 380):

Manutenzione ordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere per la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e a quelle necessarie o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:

- il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino ed anche la sostituzione integrale, purchè con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
- la riparazione d'intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia esterni sia interni;
- il rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
- la riparazione o sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
- la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;
- la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- il restauro ed il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
- la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
- ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.

Per quanto riguarda gli edifici artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico.

**ART. 18**  
**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

Definizione

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel D. Leg. n. 42 del 2004 e s.m.i., si richiamano gli articoli 6, 8 e 9 della L.R. 23.04.2015, n° 8.

2. Manutenzione straordinaria è ogni intervento limitato esclusivamente alle opere e alle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

3. Le parti di edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, debbono mantenere, ricostruite nei materiali, le loro posizioni e funzioni all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

4. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente. I servizi igienico-sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere realizzati anche ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

5. In ogni caso, gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

- il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- la demolizione e la ricostruzione di orizzontamenti e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- il rifacimento di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- l'inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- il rifacimento del manto del tetto con materiale simile;
- il rifacimento e la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
- la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse per il rispetto delle norme sul risparmio energetico;
- l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
- le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come recinzioni;

- la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari, in mancanza o inefficienza di quelli esistenti;
- la rimozione di elementi incongrui.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso (salvo quanto previsto sui cambiamenti di destinazione d'uso da sovraordinate norme nazionali e regionali).

#### **ART. 19**

##### **INTERVENTI NON ULTIMATI E PERTINENZIALI**

1. Ove l'opera, oggetto di permesso di costruire, non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato, ai sensi dei precedenti artt., come l'intervento originario.

2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

3. La installazione di antenne televisive paraboliche, condizionatori esterni ed apparecchiature similari è soggetta - comunque - ad autorizzazione, se visibile dalla pubblica via.

4. Le tettoie, i manufatti precari e amovibili e le opere similari adibite al servizio dei giardini privati, realizzate in legno o in strutture prefabbricate amovibili, di superficie coperta non superiore a 16 mq., possono essere autorizzate senza computo di volumetria o di sup. coperta, in ragione di 1 per ogni U.M.I.

5. Rientrano nella fattispecie delle opere consentite al punto 4 solo quei manufatti ricadenti nel concetto di "manufatti precari e amovibili" così come definiti dalla giurisprudenza costante e dominante:

- strutture che, per la loro oggettiva funzione, recano in sè visibili i caratteri di una durata limitata in un ragionevole lasso temporale;
- estrinseca funzione parametrabile ad una esigenza limitata nel tempo;
- uso specifico e temporalmente limitato del bene;
- struttura rimovibile per smontaggio e non per demolizione.

#### **ART. 20**

##### **POSTO MACCHINA**

1. Nei soli nuovi edifici residenziali, previsti dal P.P., dovrà essere realizzato un posto macchina coperto o scoperto, nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione e comunque di un posto macchina per singolo alloggio.

2. Stante la particolare situazione di alcune unità minime immobiliari (piccola dimensione), potrà essere consentito il reperimento dello spazio per i

posti macchina, di cui al 1° comma, anche in aree vicine a quelle dell'intervento, purchè le stesse siano asservite a questo con regolare vincolo notarile registrato e trascritto.

3. L'obbligo del posto macchina non sussiste, in caso di ristrutturazione o di restauro e risanamento conservativo, soltanto per gli edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore della legge n° 765/1967.

4. Numerose sentenze hanno chiarito che l'obbligo della riserva di spazi per parcheggio nella misura di 1 mq/10 mc di volume realizzato si riferisce a "nuove costruzioni".

5. E' evidente che, per le costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della legge n° 765/1967, non sussisteva alcun obbligo circa i posti macchina.

6. Tale situazione si traduce che è possibile non imporre la realizzazione del posto auto per tali costruzioni presenti all'interno del tessuto storico.

7. Si fa presente che gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, in misura uguale o superiore al 35% calcolato rispetto al volume esistente, sono da considerarsi come "nuove costruzioni".

Si richiama la definizione di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001.

8. In tutti i casi, il posto macchina può essere previsto solo se con soluzione architettonica accettabile, assentita dalla A.C., con particolare riferimento alle dimensioni e al profilo della porta di accesso.

#### ART. 21

##### INTERVENTI PER IL RIUSO E PER IL RECUPERO CON INCREMENTO VOLUMETRICO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1. Ai fini del presente articolo si definiscono sottotetti i volumi compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello agibile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.

2. Sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il riuso dei sottotetti è consentito purchè siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata, per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare, un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi.

##### Riuso dei sottotetti

3. Ai fini del riuso dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento o nella realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nell'apertura di finestre e lucernari, necessari ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani, tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati.

##### Recupero con incremento volumetrico

4. Ai fini del recupero con incremento volumetrico dei sottotetti, ove indicato specificatamente possibile della singola scheda dell'U.M.I., sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nella variazione delle altezze di colmo e di

gronda, delle linee di pendenza delle falde e quelle per l'apertura di finestre e lucernari, necessarie ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione dei nuovi vani. I valori massimi raggiungibili di altezza interna sono fissati rispettivamente in 3,60 metri per l'altezza al colmo e in 1,80 metri per l'altezza alla gronda; in caso di arretramento dell'ampliamento, rispetto al filo della facciata dell'edificio, è consentito l'aumento dell'altezza interna misurata alla gronda del sottotetto ampliato fino ad un massimo di 2,20 metri, proporzionalmente alla pendenza della falda dell'ampliamento.

5. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito unicamente per i sottotetti che rispettino una delle seguenti condizioni:

- a) abbiano un'altezza interna alla gronda non inferiore a 0,60 metri e falde con una pendenza minima del 20 per cento;
- b) abbiano falde con una pendenza minima del 25 per cento e purchè il nuovo volume non determini il superamento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico per il lotto.

6. L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto, la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa; gli eventuali spazi di altezza inferiore a 1,50 metri devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

7. Nei sottotetti, oggetto degli interventi previsti nel presente articolo, il volume urbanistico è determinato dal volume geometrico del sottotetto, misurato all'esterno delle pareti perimetrali e all'intradosso del solaio di copertura, ed è ammesso anche mediante il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previste nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solo se realizzato in prosecuzione delle murature perimetrali dell'edificio.

Non è ammesso il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza previsti dalle disposizioni del piano particolareggiato.

8. L'intervento è soggetto a SCIA.

## **ART. 22 SOTTOTETTI**

1. La realizzazione di sottotetti abitabili è consentita negli interventi di nuova costruzione e sopraelevazione, ma calcolandone la relativa cubatura, che deve rientrare entro i valori calcolati nella scheda dell'U.M.I.

## **ART. 23 RIUSO DEGLI SPAZI DI GRANDE ALTEZZA (SOPPALCHI) - L.R. n° 8/2015**

1. E' consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che non pregiudichino la statica dell'edificio. I soppalchi possono essere ottenuti anche attraverso la traslazione di partizioni interne orizzontali, diverse dai solai di calpestio, non più funzionali all'organismo edilizio, quali solai di controsoffitto privi di qualsiasi valore artistico, decorativo, costruttivo e materico.

2. I soppalchi sono ammessi per non più del 40 per cento della superficie sottostante e per le unità abitative che abbiano altezze libere di interpiano minime di 4,60 metri, tali da permettere una ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti non inferiore a 2,40 metri e, per la parte soprastante, una altezza media non inferiore a 2,00 metri.



3. Nei vani individuati con la nuova ripartizione, sia al piano inferiore che a quello superiore, devono essere rispettate le altre prescrizioni igienico-sanitarie previste dallo strumento urbanistico comunale.

4. Le nuove superfici in aumento, individuate con la realizzazione dei soppalchi, rientrano nel calcolo delle superfici finestrate. Sono ammesse nuove aperture finestrate solo se previste nella scheda U.M.I. del P.P. e sempre nel rispetto delle regole compositive del prospetto originario.

#### **ART. 24 PIANI TERRENI**

I piani terreni possono essere adibiti, oltre che alla residenza, ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio o attività non residenziali, purchè l'attività non sia in contrasto con la residenza, in conformità del titolo abilitativo rilasciato.

In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, devono avere:

a) altezza minima di mt. 3,00 per le attività commerciali ai sensi delle norme nazionali vigenti, fatte salve altezze minori risultanti da stati di fatto;

b) vespai ben ventilati in tutta la loro estensione, realizzati anche con sistemi di casseri a perdere in materiale plastico (gattaiolato).

#### **ART. 25 FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE**

1. Oltre alle norme dettate dalle leggi nazionali in materia e dei relativi regolamenti d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento della autorizzazione di agibilità che ogni focolare, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiale idoneo.

2. E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

3. I camini dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

4. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

5. Le canne fumarie devono essere opportunamente dimensionate in funzione dell'altezza della costruzione, realizzate con idonea soluzione estetica e conformemente alle vigenti norme tecniche e alla tradizione edilizia locale.

6. Non sono, pertanto, ammesse le canne fumarie esterne sul prospetto strada.

7. I terminali dovranno essere in laterizio o cemento pressato, con esclusione di elementi in lamiera e, preferibilmente, realizzati in modo tradizionale con il sistema delle 2 tegole a forbice.

#### **ART. 26**

**TABELLE STRADALI  
APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI  
SERVITU' DI FACCIATA**

I privati sono obbligati a permettere che il Comune apponga sulle facciate degli edifici e vi mantenga le tabelle toponomastiche stradali, i numeri civici ed ogni altro cartello indicatorio relativo al transito, alla sicurezza pubblica, nonchè:

a) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti, targhe per la denominazione delle vie e piazze, targhe commemorative;

b) nicchie e sportelli per l'installazione di contatori e altre apparecchiature per i pubblici servizi (acqua, gas, telecontrollo, cablaggi);

c) mensole, bracci metallici a muro, gattoni, ganci, tubi e sostegni per illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;

d) quanto altro di pubblica utilità quali cartelli di segnaletica stradale, apparecchiature per il monitoraggio del traffico, apparecchiature per la misura ed il monitoraggio delle perdite nella rete idrica, del gas.

Tutti gli apparati di cui sopra saranno collocati con la dovuta cura e particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare gli edifici.

La spesa, tanto per l'apposizione che per la conservazione di quanto sopra elencato, è a carico del Comune.

I privati sono tenuti a rispettare le tabelle, i numeri, i cartelli e quanto altro, essendo vietato di coprirli o di nasconderli; qualora vengano distrutti o danneggiati per fatto imputabile ai privati stessi, questi sono tenuti a ripristinarli entro dieci giorni dall'intimazione.

Trascorso tale termine, vi provvederà il Comune a totale spesa del responsabile.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte della fronte di un fabbricato sulla quale siano apposti targhe, indicatori od apparecchi di cui sopra, dovrà darne avviso all'A.C., che prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto inoltre a riprodurre il numero civico, in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'A.C., sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete destinata alla targhetta.

Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione, a totali spese del proprietario.

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte esterne di accesso, per modificazioni ai fabbricati esistenti, il proprietario deve domandare al Comune il numero civico da applicare alle nuove porte e collocare la relativa targhetta, secondo le prescrizioni comunali.

**ART. 27  
SOTTOSERVIZI COMUNALI**

Sugli spazi pubblici l'A.C. può far eseguire qualsiasi lavoro in superficie e nel sottosuolo, per l'intera superficie disponibile anche in aderenza alle costruzioni private e ciò sia per la sistemazione delle sedi viabili e pedonali che per qualsiasi sottoservizio.

**ART. 28  
DISTACCHI TRA EDIFICI**

Poichè le aree, oggetto del P.P., fanno parte di un tessuto urbanistico edificato in passato in assenza di norme urbanistiche, si potranno applicare,

nei casi in cui non è possibile il rispetto della normativa di cui al R.E. o alle N.T.A. del P.U.C., le norme del Codice Civile.

**ART. 29**  
**DISTANZE DAI CONFINI LATERALI**

Per le U.M.I. in cui è prevista nuova edificazione, si dovrà costruire in aderenza al confine, in modo che la cortina stradale non abbia soluzione di continuità. Nel caso in cui il fronte strada abbia una lunghezza superiore ai 12 mt, qualora si voglia rispettare un distacco dal confine, questo non dovrà essere inferiore a 4 mt. L'A.C. potrà derogare la presente norma nel caso di fabbricati esistenti, al fine di migliorare le condizioni igieniche e, nell'impossibilità di altre soluzioni tecniche adeguate, purchè nel rispetto delle disposizioni del C.C.

**ART. 30**  
**DISTANZE DAL CONFINE STRADALE**

1. Qualsiasi corpo di fabbrica dovrà rispettare l'allineamento della cortina esistente, quindi dovrà essere realizzato lungo il confine stradale. I cortili o giardini saranno interni alla casa (sul retro), salvo situazioni diverse risultanti da stati di fatto o da indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.P.

2. Gli arretramenti dal filo strada, se non permessi specificatamente nelle schede dell'U.M.I, sono sempre vietati.

**ART. 31**  
**NORME PARTICOLARI E ALTEZZE EDIFICI**

1. La redazione del piano è avvenuta calcolando i volumi lotto per lotto e comparto per comparto, sia per lo stato di fatto che per quello di progetto.

2. Per i nuovi edifici proposti, la indicazione delle superfici di ingombro vale a titolo puramente propositivo; per essi si applicano tutte le limitazioni previste nelle norme del R.E. e da quelle di attuazione del P.U.C. vigente, con particolare riguardo al rispetto delle distanze fra pareti finestrate; le superfici individuate per l'edificazione possono, dunque, venire modificate in funzione delle particolari situazioni di ogni lotto, salvo il rispetto di distanze indicate nelle tavole grafiche del P.P..

3. Per tutti i restanti casi, qualora la soluzione di intervento prevista dal P.P. non consenta una dimostrabile adeguata utilizzazione dell'edificio, è consentito, fermo restando il valore del volume di ampliamento previsto, aumentare entro il limite del 20% la superficie coperta; tutto ciò ovviamente nel rispetto delle distanze tra pareti prescritte dalle norme vigenti.

4. Nel caso di nuovi allineamenti stradali con esproprio di superfici fondiarie, gli interventi previsti potranno mantenere la cubatura del P.P., pur su una minore superficie fondiaria.

5. Rimozione delle superfetazioni

Con il termine di superfetazione si intende ogni parte di un edificio che risulti costruita in aggiunta all'organismo originario alterandone l'assetto formale e con caratteristiche tali da compromettere l'originaria tipologia o diminuire la qualità architettonica dell'edificio stesso, anche in riferimento al contesto circostante.

Si può estendere questa definizione anche alle costruzioni incongrue estranee all'insediamento storico il cui carattere compromette la qualità del paesaggio urbano.

Nelle schede delle unità edilizie è prevista la possibilità di rimuovere

le superfetazioni intendendo con tale termine sia le superfetazioni puntuali di parti strutturali e/o funzionali connesse all'edificio, sia quelle dovute ad impianti sia quelle disgiunte dagli edifici stessi (es. nel cortile).

6. Nel caso di cessione volontaria e gratuita delle aree necessarie per eventuali nuovi allineamenti stradali, parcheggi, standards urbanistici e similari, i parametri urbanistici, indicati nelle schede dei singoli lotti, saranno calcolati avendo come riferimento la superficie originaria del lotto.

7. Le cubature, previste dal P.P., potranno, di norma, essere utilizzate indifferentemente sia per uso residenziale che non residenziale, salvo esplicito divieto indicato nella singola scheda.

8. La sagoma grafica in pianta, per le nuove costruzioni, riportata nella planimetria del P.P. con le modalità attuative, è puramente indicativa, salvo per le indicazioni delle distanze dai fabbricati o dai confini o dalle strade.

9. Le tettoie e gli altri volumi "precarì", esistenti all'interno dei lotti, sono stati - di norma - calcolati come volume nell'elaborato conteggi e, quindi, possono essere trasformati anche in volumi veri e propri, con ristrutturazione ed utilizzo di materiali permanenti, nel rispetto della tradizione edilizia locale, dell'abaco tipologico e delle norme sulle distanze indicate dal Codice Civile.

10. Per tutte le unità minime di intervento, nei profili regolatori sono indicate graficamente le altezze massime.

11. Nel caso di sopraelevazione per edifici residenziali, il nuovo volume dovrà avere, di norma, altezza utile interna di mt. 2,70; pertanto, l'altezza massima dell'edificio dovrà essere quella risultante dalla somma delle altezze del piano terra (esistente) più il nuovo piano (max 3 mt.).

12. Nel caso in cui il piano terra esistente abbia altezza utile interna inferiore a mt. 2,70, sarà consentito il sollevamento del 1° solaio, fino al raggiungimento della suddetta altezza utile interna necessaria per l'abitabilità.

13. Si richiamano le norme relative ai requisiti igienico-sanitari delle abitazioni.

Pertanto, anche nel caso di immobili soggetti ad interventi di restauro (RR), è possibile ma non obbligatoria l'apertura (o la modifica dimensionale degli infissi esterni) di finestre qualora giustificato per il rispetto delle suddette norme igienico-sanitarie.

## **ART. 32 DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

Destinazione d'uso è il termine analitico che rappresenta l'articolazione delle destinazioni d'uso congruenti previste, finalizzate in modo sistematico allo svolgimento delle funzioni che il P.P. ammette.

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni (temporanee e permanenti) e servizi connessi, co-living;
- locali artigianali di beni e servizi alle famiglie;
- uffici e studi professionali privati, istituzioni pubbliche e rappresentative, centri di ricerca, oratori, centri di culto, case per anziani o di assistenza per categorie particolari, spazi per co-working;
- esercizi commerciali al dettaglio e al minuto;
- esercizi pubblici ed attrezzature collettive, quali:

- a) alberghi, ristoranti, bar, pizzerie, vinerie e birrerie, albergo diffuso, bed and breakfast, albergo residenziale, case vacanze e strutture similari (home sharing),
- b) circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche,
- c) centri culturali e ricreativi, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, strutture museali e attività similari,
- d) laboratori artigianali e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti, soprattutto, effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti,
- e) depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra,
- f) cinema, discoteche e locali similari, purchè in regola con le disposizioni di legge sulle emissioni acustiche,
- g) edifici specialistici per la conservazione e degustazione dei prodotti agricoli.

Sono escluse stalle, scuderie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale del centro storico, nel rispetto di normative sovraordinate.

2. Il C.C. può consentire, con regolare delibera, destinazioni diverse da quelle indicate, purchè compatibili con il tessuto urbanistico-edilizio al contorno e attività quali sale da ballo o locali con attività rumorose o con elevato concorso di pubblico.

3. Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso secondo le sovraordinate norme legislative nazionali o regionali ed il successivo art. 33.

#### **ART. 33 MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO**

1. Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria.

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

3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare, diversa da quella originaria, ancorchè non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purchè tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1. Il mutamento rilevante è soggetto a permesso di costruire.

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

5. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria funzionale all'altra, è soggetto a permesso di costruire ed è così regolamentato:

- da residenziale è possibile verso tutte le altre categorie;
- da turistico-ricettiva è possibile solo verso il residenziale e la categoria direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- da artigianale è possibile verso tutte le altre categorie;
- da direzionale, commerciale e socio-sanitaria è possibile verso la

categoria residenziale e turistico-ricettiva;

- da direzionale, commerciale e socio - sanitaria è possibile verso tutte le altre categorie.

6. Il mutamento della destinazione d'uso, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal D.A. 23.12.1983, n. 2266/U, è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

7. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA, salvo quanto indicato ai punti 3 e 5.

8. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea del centro storico (zona A) in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.

9. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie, soggette a permesso di costruire, si realizzano mediante SCIA.

10. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal D.A. n. 2266/U 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dalle leggi regionali.

#### ART. 34

##### INDIVIDUAZIONE COMPLESSI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARTISTICO

1. Sono soggetti a tutela e alle norme del P.P. le seguenti categorie di beni paesaggistici:

- a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 e 157 del D. Leg. n° 42/2004 e s.m. e i.;
- b) le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del D. Leg. n° 42/2004 e s.m. e i.;
- c) gli immobili e le aree ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. i) del D. Leg. n° 42/2004 e s. m. e i.

Sono soggetti a tutela paesaggistica anche i contesti identitari che sono rappresentati da quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda, del suo passaggio e della sua identità.

Tali beni sono costituiti, nel centro storico di Torralba, da:

a) - elementi individui storico-artistici quali:

- monumento ai caduti in p.zza Monsignor Pola;

b) - reti ed elementi connettivi: rete infrastrutturale storica quale:

- la via Carlo Felice (strada reale della Sardegna);
- la strada vecchia verso Borutta (via Calvia);
- il prolungamento di via Sanna Corda verso il cammino di Binzighedda (a sud);
- strade campestri verso il territorio aperto;

c) - elementi tipici dell'architettura locale:

- puddos,
- architravi scolpite,
- gradini esterni,
- ferradas.

2. L'individuazione dei beni di cui al comma precedente scaturisce delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del C.S.. Le limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, D. Leg. n° 42/2004 e s. m. e i.

3. Sono individuati i complessi di interesse storico;

- 1) Chiesa parrocchiale di S. Pietro Apostolo,
- 2) Chiesa di S. Croce.

Questi complessi sono soggetti alle prescrizioni del D. Leg. 22.01.2004, n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06.07.2002, n° 137" e s.m. e i.

4. Inoltre, nelle schede e nelle tav. grafiche, vengono indicati:

- i complessi architettonici di particolare importanza storico-artistica;
- gli edifici che hanno mantenuto l'originaria impostazione con tracce dell'assetto storico e che non siano in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto.

5. Gli edifici, che sono notificati e vincolati ai sensi del D. Leg. n° 42/2004 e s.m. e i., possono essere oggetto esclusivamente di interventi di restauro, previa approvazione dei progetti da parte della competente Soprintendenza ai beni architettonici, per il paesaggio e per il patrimonio storico, artistico e etno-antropologico.

6. I progetti degli interventi, di cui al precedente comma 5, devono essere corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e da una attenta analisi storico-critica degli immobili, oggetto d'intervento e del contesto, nonché da una adeguata documentazione fotografica, con particolare riferimento al rilievo degli elementi lapidei di pregio in pietra locale.

7. Gli immobili vincolati possono essere destinati esclusivamente a funzioni compatibili con le loro tipologie e con il loro carattere originario.

#### **ART. 35**

#### **SCHEDARIO DELLE OPERE PREVISTE DAL P.P.**

1. Tutti gli interventi dovranno rispettare, il più possibile, i caratteri delle costruzioni preesistenti ed essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi tradizionali, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione e del rapporto tra vuoti e pieni, con l'impiego di materiali appartenenti alla tradizione locale.

Le disposizioni contenute nelle singole schede delle U.M.I. hanno carattere di prevalenza su quelle generali.

2. In particolare, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile, dovranno essere conservati gli archi e le volte.

3. E' prescritta la sostituzione di elementi di finitura incongrui con altri di forma e materiale più adatto, con riferimento all'abaco dei partiti costruttivi e alla tradizione locale.

4. Le costruzioni devono rispettare, nella loro globalità, le esigenze comuni di ordine e di decoro urbano. Le fronti degli edifici che prospettano su vie pubbliche o private o su spazi pubblici o di pubblico interesse debbono avere aspetto decoroso, sia per le linee architettoniche che per i materiali e i colori impiegati nella decorazione.

5. Nelle pareti esterne le sistemazioni di tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazioni in genere, indicazioni stradali e turistiche, sostegni e cavi per energia elettrica e arredi telefonici, apparecchi di illuminazione stradale, antenne, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti d'ordine e di decoro.

6. Le sostituzioni di materiali esistenti dovranno essere fatte nel rispetto dei materiali naturali originari.

7. E' esplicitamente vietato asportare, modificare o spostare senza le autorizzazioni necessarie qualsiasi elemento che costituisca la decorazione architettonica dei fabbricati, le architravi monolitiche, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, i murales e qualsiasi altra opera ornamentale o individuata come elemento identitario.

#### a) Tetti

1. E' obbligatoria la conservazione e/o realizzazione dei manti di copertura a falda inclinata, con esclusione di nuovi terrazzi, se non per particolari casi motivati.

2. E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo coppo color cotto, ancorchè si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

3. La pendenza delle falde non potrà superare quella delle falde presenti nei fabbricati limitrofi, senza considerare quelli ove siano state effettuate superfetazioni successive.

4. Le gronde, realizzate con cornicioni modanati o con fila o file di tegole rovesce, non potranno essere abolite, ma potrà essere consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, qualora debba essere effettuata, per la sopraelevazione dell'edificio o per il sopralzo dell'ultimo piano, la demolizione del tetto, nel rispetto di quanto indicato nelle schede delle singole U.M.I.

5. Non è permesso l'uso di lastre ondulate tipo Eternit, Onduline o simili; è, invece, permesso, in casi particolari, l'uso del vetro incolore e di materiali translucidi in policarbonato o similari, sempre che siano intonati all'ambiente circostante, previa presentazione di particolari costruttivi in scala adeguata.

6. Sono ammesse le finestre in falda nel limite del 15% della superficie della falda interessata.

#### b) Aperture esterne



Gli stipiti, le architravi, le cornici ad arco delle finestre e/o dei portoni realizzati in pietra locale devono essere conservati.

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo realizzato evitando l'aggiunta di piattabande orizzontali e/o la demolizione degli archi.

E' permesso, per ricavare posti auto o simili, purchè con idonea soluzione architettonica, superare quanto detto sopra, unicamente una volta per ogni edificio, sempre che non sia possibile applicare la normativa che consente di derogare all'obbligo del posto macchina.

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infisso esterno che si intendono realizzare e che dovranno essere, per quanto possibile, di idonea soluzione architettonica e di materiale il più possibile in armonia con l'ambiente circostante.

Per gli infissi vedere successiva lettera p).

#### c) Tinte e pitture, pitture e intonaci esterni - Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio e di tutte le fronti esterne dell'edificio.

2. Le parti in pietra (portali, cornicioni), presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura o intonacatura o rimozione.

3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle modanature, decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, alle architravi istoriate esistenti sulle facciate.

5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato dell'A.C. può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

7. E' vietato intonacare cornici e architravi lapidee esistenti.

8. Sono vietati i rivestimenti esterni in piastrelle di qualunque genere.

9. Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto, non solo nell'architettura ma anche nei colori.

10. Nel rispetto dei valori ambientali del C.S., il proprietario, prima di procedere alle tinteggiature esterne, sottoporrà all'Ufficio Tecnico Comunale, i campioni dei materiali che intende usare, con prove del colore in situ.

11. Si consiglia l'uso di tinte con tonalità medie o comunque intonate alla tradizione cromatica di Torralba, con colori che dovranno riprendere quelli delle terre, ivi comprese le tonalità dei grigi molto chiari.

Si esclude l'uso di tinte forti e di colori quali il rosso, il verde, il nero.

12. In particolare, le zone "omologhe" dei prospetti (ad esempio tutti gli aggetti) dovranno avere la stessa coloritura.

13. Un abaco di riferimento dei colori utilizzabili potrà essere a disposizione presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la consultazione e scelta.

d) Condutture aeree

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

In caso di rifacimento di linee aeree, l'A.C. deve imporre l'interramento dei cavi all'ente gestore del servizio (ENEL, TELECOM).

e) Impianti tecnologici (serbatoi d'acqua, impianto di condizionamento)

E' ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici purchè non alterino la struttura statica degli edifici e l'immagine complessiva dell'ambito architettonico e storico di riferimento.

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o similari sui tetti o sui terrazzi e, comunque, in parti esterne ai fabbricati, visibile dalle pubbliche vie.

Gli apparecchi esterni per il condizionamento degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale a seguito di relativo progetto contenente, in scala opportuna, la posizione, dimensione, di quanto si intenderebbe collocare.

f) Aggetti

Saranno consentiti aggetti anche a quote inferiori a mt. 3,50 o 4,50, rispettivamente se in presenza o in assenza di marciapiedi, purchè si tratti di ricostruzioni o rifacimenti di aggetti esistenti o nei casi di dimostrata validità architettonica, sentito il parere dell'A.C.

g) Divieti

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

porte, gelosie, persiane e sportelli di luce superiore a m 1.00 che si aprono dall'interno verso l'esterno ad altezze inferiori ai mt. 3.00, salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi.

4. In tutti i casi, il posto macchina può essere previsto solo se con soluzione architettonica accettabile, assentita dalla A.C., con particolare riferimento alle dimensioni e al profilo della porta di accesso.

5. E', di norma, vietata, negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, ai fini della conservazione dell'assetto tipologico del tessuto e dell'ambiente storico urbano, la modifica di destinazione d'uso di porzioni di piani terra di edifici residenziali in autorimesse, salvo che non ne venga dimostrata la necessità, con elementi validi.

6. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione di C.C.

I relativi introiti, derivanti dalla monetizzazione dei parcheggi, sono finalizzati alla realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio.

i) Logge, verande e elementi similari

La A.C. può esprimere parere favorevole alla chiusura, con idoneo

materiale trasparente, di logge e verande esistenti, ove ravvisi l'idoneità della soluzione architettonica, nel rispetto della tradizione locale.

l) Archi e volte

Sarà richiesto il rispetto degli elementi non rettilinei già esistenti, fatta eccezione dei casi di instabilità statica non risanabile.

La A.C. potrà, altresì, esprimere parere negativo motivato per progetti aventi nuovi elementi non rettilinei, che non offrano motivi di validità formale e architettonica, ma costituiscano elementi fini a se stessi.

m) Strutture orizzontali

Le strutture orizzontali (solai in legno, volte) sono di regola mantenute nelle loro caratteristiche costruttive. La conservazione, la manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture sono attuati con tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese agli elementi accessori (comignoli, gronde), fatti salvi gli adeguamenti necessari quali l'impermeabilizzazione e la coibentazione, con esclusione della modifica delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze. Qualora, ai fini della sicurezza statica, si renda necessario il rifacimento di singoli elementi questo è effettuato coerentemente con la struttura architettonica esistente e con il tessuto insediativo, privilegiando l'uso di tecniche locali.

n) Elementi particolari (contesti identitari)

Vanno salvaguardati gli aspetti iconografici del centro storico, quali i percorsi, pavimentazioni antiche in strade e cortili, portoni, inferriate, fumaioli, cancelli, recinzioni, insegne, capitelli, roste, lunette, murales, decorazioni, pozzi, giardini e quant'altro collabori a determinare l'immagine storica del centro urbano.

E' sempre prescritto il mantenimento degli elementi architettonici originari (portali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere, gradini esterni di accesso).

In particolare, è sempre prescritto il recupero e il mantenimento di componenti quali:

- stenditoi in ferro battuto (puddos);
- anelli in ferro battuto e in pietra (lorigas);
- elementi di sostegno dei balconi (ispassizos), quali mensole e ringhiere in ferro battuto (mensolas e barandiglias);
- sopraluce di porte e portali con profili ad arco e rettangolare (roste), in ferro battuto (ferradas); o in alternativa inglobato nella parte superiore dell'infisso con inserti in ferro battuto o solo vetro;
- inferriate in ferro battuto (ferradas) delle finestre;
- soglie e gradini (pezzas o iscalinos) o pedras de setzere a caddu;
- davanzali finestre e balconi di ardesia o granito massello;
- serramenti quali porte, finestre, sportelloni (ventanas), porte con spioncino (isperiglias) ecc in legno naturale o colorato o altri materiali;
- lastre di ardesia (Pedra Baina) presenti nell'estradosso delle cornici in pietra lavorata con canale interno;
- paracarri di forma troncoconica nelle soluzioni d'angolo;
- comignoli e canne fumarie (a sezione triangolare) in pietra cantone col sistema delle tegole tradizionali a forbice; forni (furros), pozzi (puttos);
- selciati (s'impedradu) o altre pavimentazioni;
- cornicione in pietra lavorata con canale di gronda esterno o interno;

- cornici di gronda in pietra a lastre aggettanti di diverse dimensioni;
- cornici con diversi ordini di coppi rovesci aggettanti disposti secondo il sistema tradizionale su linee successive;
- cornici sottogronda realizzate in pietra;
- cornici di contorno delle aperture esterne (porte, finestre) realizzate in pietra locale o malta rasata e modellata;
- cornicioni modanati.

o) Demolizioni accidentali

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione di quanto preesistente, ad esclusione delle superfetazioni, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

p) Infissi esterni

1. Il rinnovo degli infissi esterni è sottoposto alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale. A tal fine dovranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione ed elementi propri dell'edilizia locale (ante, scurini, persiane). I portoncini, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale, sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti sono realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.

2. E' prescritto il restauro degli infissi originari presenti.

3. E' prescritto, nelle ristrutturazioni e nei restauri, il rispetto delle dimensioni delle aperture originarie, ancorché sottodimensionate rispetto ai parametri vigenti di edilizia sanitaria (sup. finestre maggiore di 1/8 della superficie del locale).

4. E' prescritto, in caso di sostituzione, l'uso di materiale tradizionale (legno di essenza dura) con esclusione dell'alluminio anodizzato chiaro o bronzato, ivi comprese le vetrine dei negozi.

5. E' ammesso l'utilizzo dell'acciaio o dell'alluminio elettrocolorato o del PVC, soprattutto per porte, vetrine ed opere similari, purchè di colore scuro e solo se ne venga esplicitato l'impiego in sede di progetto con appositi particolari grafici.

6. Nella ristrutturazione è prescritto il riutilizzo o la ricostruzione degli infissi esistenti, salvo casi di dimostrata impossibilità.

7. Negli interventi sulle facciate dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite sostituzione con infissi tradizionali.

8. Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, squadrette, maniglie, cremonesi, chiavistelli e fermaimposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

9. In tutti i casi, gli infissi esterni dovranno essere dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta da colori originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei tre colori tradizionali: verde, marrone e grigio, diversificati nelle varie tonalità da presentare all'U.T.C..

10. Comunque, in tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

11. E', inoltre, obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità.

12. E' sconsigliato l'uso di doppie finestre che, comunque, è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno di facciata.

q) Prospetti, facciate e superfici esterne

La conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono attuati sulla base della valutazione analitica delle tecniche tradizionali, dei materiali e delle successive trasformazioni. Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra, al presente a vista, è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto e rigoroso restauro. La rimozione degli intonaci tradizionali è di norma vietata.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione nel rispetto della sicurezza, dell'igiene, dell'estetica e del decoro urbano.

Al riguardo, il proprietario dell'edificio ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e tinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo o da manomissioni.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza da parte dei proprietari il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di rimozione, ripristino o modifica a salvaguardia del decoro e dell'estetica ambientale, entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio e le spese relative recuperate secondo le disposizioni di legge vigenti.

r) Murature

La conservazione, il consolidamento, il ripristino e la ricostruzione delle murature, sono attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali.

s) Muretti a secco di recinzione, di terrazzamento, scalette esterne all'interno dei lotti

I muretti a secco, così come i gradini esterni esistenti, devono essere mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza con materiali locali.

Sono esclusi, di norma, interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi.

**ART. 36**  
**ALTRE PRESCRIZIONI**

1. La redazione del P.P. è avvenuta calcolando i volumi lotto per lotto e comparto per comparto, sia per lo stato di fatto che per quello di progetto.

2. Per i nuovi edifici proposti nei vuoti urbani o per la ricostruzione di ruderi, la indicazione delle superfici di ingombro vale a titolo puramente propositivo; per essi si applicano tutte le limitazioni previste nelle norme del R.E. e da quelle di attuazione del P.U.C. vigente, con particolare riguardo al rispetto delle distanze fra pareti finestrate; le superfici individuate per l'edificazione possono, comunque, venire modificate in funzione delle particolari situazioni del lotto, salvo il rispetto di distanze indicate nelle tavole grafiche del P.P..

3. Per tutti i restanti casi, qualora la soluzione di intervento prevista dal P.P. non consenta una dimostrabile adeguata utilizzazione dell'edificio, è consentito, fermo restando il valore del volume di ampliamento previsto,

aumentare entro il limite del 20% la superficie coperta; tutto ciò ovviamente nel rispetto delle distanze tra pareti prescritte dalle norme vigenti.

4. Nelle schede, le indicazioni alla riga: "Altre prescrizioni" prevalgono sulle informazioni contenute nei dati planivolumetrici.

5. Nel caso di nuovi allineamenti stradali con cessioni di superfici fondiariae, gli interventi previsti potranno mantenere la cubatura del P.P., pur su una minore superficie fondiaria.

**ART. 37  
CLASSI DI TRASFORMABILITA'**

Per ogni scheda è stata assegnata la classe di trasformabilità con il tipo di intervento di riferimento:

		Tipo di Intervento
1	Massima conservazione senza modifiche (restauro e risanamento cons.)	RR
2	Conservazione con modifiche funzionali per restituire condizioni di agibilità	RR
3	Ristrutturazione senza aumento planivolumetrico	R
4	Ristrutturazione con aumento planivolumetrico (o con sopraelevazione)	RP (S)
5	Manutenzione straordinaria con utilizzo elementi dell'abaco	MS
6	Ricostruzione su vuoto urbano o rudere oppure nuova costruzione	NC

**ART. 38  
TIPOLOGIE EDILIZIE**

A seguito dell'indagine svolta si sono individuate le tipologie edilizie presenti e di riferimento:

A1	Palazzetto a 2 piani
A2	Palazzetto a 1 piano
A3	Casa alta di memoria storica a 2 piani
A4	Casa pluripiano con cellule molteplici
A5	Casa con una cellula laterale e ingresso o unica cellula
A6	Casa con più cellule laterali e ingresso
A7	Costruzioni recenti o ristrutturate con perdita dei riferimenti all'edilizia locale
A8	Immobili non residenziali di memoria storica
A9	Immobili non residenziali di recente costruzione o ricostruzione
A10	Ruderi o vuoti urbani

**ART. 39  
STATO DI ORIGINALITA'**

Per ogni scheda è stato riconosciuto lo stato di originalità.

- A - Edifici che hanno conservato le loro caratteristiche originarie
- B - Edifici che hanno subito trasformazioni reversibili
- C - Edifici che hanno subito trasformazioni irreversibili
- D - Edifici moderni coerenti con il contesto
- E - Edifici moderni incongrui con il contesto
- F - Ruderi.

**ART. 40  
PRESCRIZIONI E DIVIETI DA OSSERVARE NELLE**

## RISTRUTTURAZIONI E NELLE NUOVE COSTRUZIONI

Le seguenti norme rappresentano prescrizioni e divieti da osservare negli interventi ricadenti nell'ambito delimitato per il piano particolareggiato.

Ogni tipo di intervento viene sintetizzato con descrizione ridotta e corrispondente numero; i numeri trovano corrispondenza in tutti gli interventi evidenziati nelle schede progetto.

Per la interpretazione degli interventi da eseguire in ogni unità minima di intervento, si fa riferimento a quanto nel seguito enunciato:

### CONSERVAZIONE DELLE GRONDE ATTUALI (1)

Nei casi in cui esista il canale di gronda all'interno del filo della muratura di facciata, è prescritto il ripristino delle condizioni iniziali; in tal caso saranno abbandonati i canali esterni, mentre potranno conservarsi all'esterno i discendenti pluviali.

### MODIFICHE DI GRONDE IN MURATURA (2)

Nei casi in cui, a seguito di sopraelevazione o ristrutturazione, sia stato smantellato il canale di gronda interno o l'aggetto tradizionale in pietra o abbandonato uno dei "modi" indicati dall'abaco, è prescritto il suo ripristino.

### CONSERVAZIONE DEL MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE (3)

In tutti i casi in cui, per risanamento o ristrutturazione, viene smantellato il manto di copertura, eseguito in tegole coppi sardi, è fatto obbligo del ripristino del manto con il medesimo tipo di tegole; nel caso in cui, nella stessa unità costruttiva il tetto sia realizzato parte in coppi e parte con altro tipo di tegole, nella ricostruzione prevarrà l'obbligo di posa dei coppi per tutta l'unità edilizia.

### ESEGUIRE IL MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE (4)

Qualunque sia il manto di copertura esistente, in questi casi è fatto obbligo della ricostruzione del manto di copertura, esclusivamente con tegole coppi o marsigliesi (per esempio per sostituzione eternit).

### CONSERVARE LE GRONDE CON AGGETTO IN TEGOLE (5)

Nei casi in cui il manto di copertura termini con lo sporto delle tegole, sia esso del tipo con tegole rovesce a nido d'ape o con semplici canali, è fatto obbligo la ricostruzione con identico sistema.

### ESEGUIRE LE GRONDE CON AGGETTO IN TEGOLE (6)

Nei casi in cui siano presenti manti di copertura con lo sporto delle tegole, sia esso del tipo con tegole rovesce a nido d'ape o con semplici canali, contemporaneamente a canali di gronda esterni, è fatto obbligo la ricostruzione da eseguire con lo sporto in tegole.

### CONSERVARE GLI ELEMENTI IN MURATURA A VISTA (7)

Gli elementi di muratura a vista, generalmente utilizzati per fregio delle cornici di portoni e finestre o per evidenziare fasce marcapiano, vanno conservati oppure rifatti con disegno e dimensioni identiche ai precedenti, qualora si dimostri la impossibilità della conservazione delle membrature originarie.

### EVIDENZIARE GLI ELEMENTI CON MURATURA A VISTA (8)

Gli elementi di muratura a vista, generalmente utilizzati per fregio delle cornici di portoni e finestre o per evidenziare fasce marcapiano e di coronamento dei tetti, vanno conservati ed evidenziati, eventualmente rifacendo quelle parti non recuperabili; il tutto con disegno e dimensioni identiche a quanto esistente.

### SOSTITUIRE LA PROTEZIONE DEGLI INFISSI ESTERNI (9)

Qualora la protezione degli infissi (persiane, portelloni o similari), sia stata, nel tempo, eseguita difformemente dal disegno unitario dell'edificio che comportava l'utilizzo del legno, è fatto obbligo del ripristino con questo

materiale o con analogo di medesima validità (alluminio scuro elettrocolorato, PVC scuro o altro ma solo - in questi casi - a seguito di presentazione di campioni e rilascio del relativo benessere da parte dell'U.T.C.).

RESTAURARE GLI INFISSI ESTERNI (10)

E' fatto obbligo della conservazione e restauro delle attuali protezioni degli infissi, eventualmente sostituendoli in toto con materiali di identica efficacia (e di identico aspetto formale) o ripristinandone le parti deteriorate.

CONSERVARE GLI INFISSI ESTERNI (11)

E' fatto obbligo della conservazione degli attuali infissi, eventualmente ripristinandone le parti irrimediabilmente deteriorate o sostituendoli in toto.

SOSTITUIRE O INTEGRARE GLI INFISSI ESTERNI (12)

Qualora gli infissi esterni, finestre, portefinestre e portoni, siano stati eseguiti difformemente dal disegno unitario dell'edificio, è fatto obbligo del ripristino con materiali più conformi. In particolare, ove presenti avvolgibili in PVC, è possibile montare anche le persiane esterne, meglio se in sostituzione degli avvolgibili stessi.

RISTRUTTURARE RIDUCENDO LE DIMENSIONI DEL BALCONE (13)

L'intervento è condizionato alla riduzione delle dimensioni (in lunghezza) del balcone o dei balconi.

RESTAURARE IL BALCONE (14)

L'intervento è condizionato al restauro dell'esistente balcone, mettendone in evidenza gli elementi che lo caratterizzano, quali parapetti in ferro battuto, aggetti di sostegno.

CONSERVARE IL BALCONE (15)

L'intervento è condizionato al restauro dell'esistente balcone, mettendone in risalto gli elementi che lo caratterizzano.

ELIMINARE I CANALI DI GRONDA ESTERNI (16)

Nei casi in cui sia evidente che il canale di gronda esterno è stato eseguito su gronde con aggetto di tegole, e le stesse possano, con semplice asportazione dei canali esterni, essere rievvidenziate, è fatto obbligo la eliminazione dei canali esterni, ripristinando le condizioni iniziali.

SOSTITUIRE I CANALI DI GRONDA CON AGGETTO DI TEGOLE (17)

Nei casi in cui sia evidente che il canale di gronda esterno sia una superfetazione di epoca recente e che lo stesso sia stato eseguito al posto di gronde con aggetto di tegole, è fatto obbligo la eliminazione dei canali esterni e la ricostruzione delle gronde in aggetto di tegole.

SOSTITUIRE I COLORI DELLA FACCIATA (18)

E' fatto obbligo di sostituire i colori della facciata, con altri che, eliminando le tinte forti, siano nella gamma dei colori delle terre; in ogni caso proponendo campionature per il rilascio di preventivo benessere da parte dell'ufficio tecnico comunale.

CONSERVARE I COLORI DELLA FACCIATA (19)

Negli interventi che interessano ristrutturazioni o sopraelevazioni, è fatto obbligo di conservare i colori della facciata, eliminando le tinte forti, ed in ogni caso proponendo campionature per la approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

ESEGUIRE TINTEGGIATURA CON COLORI DELLA GAMMA DELLE TERRE (20)

Nelle ristrutturazioni è fatto obbligo di eseguire i colori della facciata, usando la gamma dei colori delle terre ed eliminando tassativamente le tinte forti; in ogni caso proponendo campionature per la approvazione dell'ufficio tecnico comunale.



SOSTITUIRE IL RIVESTIMENTO DELLA FACCIATA (21)

Negli interventi che interessano ristrutturazioni o sopraelevazioni, è fatto obbligo di sostituire le pitture eseguite con materiali moderni spruzzati o plastici (per esempio: rivestimenti del tipo graffiato, rullato), con pitture per esterni che garantiscano effetti cromatici nella gamma dei colori delle terre, ed, in ogni caso, secondo i colori predominanti dell'isolato; è in ogni caso tassativamente vietato l'uso di tinte forti ed è fatto obbligo di sottoporre le campionature per la approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

CONSERVARE IL SOPRALUCE IN FERRO LAVORATO O LE RINGHIERE (22)

L'intervento è condizionato al restauro conservativo dell'esistente sopraluce in ferro lavorato e/o le inferriate alle finestre esistenti.

MODIFICA VERANDE ESISTENTI (23)

Nelle ristrutturazioni è fatto obbligo di modificare le verande esistenti, sostituendole con elementi strutturali che garantiscano la continuità del filo delle facciate, anche a livello di parapetto e adottando - ove possibile, con idonea soluzione - soluzioni più vicine alle tradizioni locali.

CONSERVARE L'ESISTENTE CARATTERISTICA DEGLI INFISSI ESTERNI (24)

L'intervento è condizionato al restauro conservativo degli infissi esistenti, mettendone in risalto gli elementi che li caratterizzano.

RIVESTIMENTO IN LEGNO O SOSTITUZIONE INFISSO POSTO MACCHINA O MAGAZZINO (25)

Nei numerosi casi di presenza di infisso metallico per la chiusura dei posti macchina, si consiglia il rivestimento con elementi lignei o la sostituzione con altro infisso non metallico.

DIVIETO DI MODIFICA APERTURE (26)

Per il miglior rispetto dell'edilizia tradizionale, si impone il divieto di modifica delle aperture (porte e finestre) esistenti, al fine di non variare il fondamentale rapporto tra pieni e vuoti nel volume esistente.

UTILIZZO DI ELEMENTI DELL'ABACO (27)

Negli interventi si dovranno adottare gli elementi di edilizia tradizionale locale presenti nell'abaco, secondo specifiche indicazioni riportate nelle singole schede.

POSSIBILITA' DI INNALZAMENTO DELLA LINEA DI GRONDA (28)

Per garantire l'altezza utile interna abitabile di mt. 2,70, viene indicata la possibilità di aumentare l'altezza della linea di gronda.

RIVESTIMENTO CANNE FUMARIE (29)

E' prevista la possibilità di rivestire le canne fumarie per una migliore soluzione formale ed energetica.

MODIFICA POSIZIONE CONDIZIONATORI - ANTENNE PARABOLICHE - CALDAIE A GAS (30)

Obbligo di spostare in posizione meno visibile i condizionatori esterni, le antenne paraboliche, le caldaie a gas e/o altri elementi tecnologici che rappresentino dei detrattori visivi.

RIQUALIFICAZIONE PROSPETTI STRADA (31)

Necessità di modificare il prospetto sugli spazi pubblici per adeguarsi all'ambiente del paesaggio urbano, con eliminazione degli elementi incongrui.

**RIEPILOGO DELLA TABELLA DELLE PRESCRIZIONI E DEI DIVIETI  
INDICATI NELLE SCHEDE**

CONSERVAZIONE DELLE GRONDE ATTUALI	(1)
MODIFICA DI GRONDE IN MURATURA	(2)
CONSERVAZIONE DEL MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE	(3)
ESEGUIRE IL MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE	(4)

CONSERVARE LE GRONDE CON AGGETTO IN TEGOLE	(5)
ESEGUIRE LE GRONDE CON TIPOLOGIA TRADIZIONALE	(6)
CONSERVARE GLI ELEMENTI IN MURATURA A VISTA	(7)
EVIDENZIARE GLI ELEMENTI CON MURATURA A VISTA	(8)
SOSTITUIRE LA PROTEZIONE DEGLI INFISSI ESTERNI	(9)
RESTAURARE INFISSI ESTERNI	(10)
CONSERVARE LA PROTEZIONE ATTUALE DEGLI INFISSI ESTERNI	(11)
SOSTITUIRE O INTEGRARE GLI INFISSI ESTERNI	(12)
RISTRUTTURAZIONE RIDUCENDO LE DIMENSIONI DEL BALCONE	(13)
RESTAURARE IL BALCONE	(14)
CONSERVARE IL BALCONE	(15)
ELIMINARE I CANALI DI GRONDA ESTERNI	(16)
SOSTITUIRE I CANALI DI GRONDA CON AGGETTO DI TEGOLE	(17)
SOSTITUIRE I COLORI DELLA FACCIATA	(18)
CONSERVARE I COLORI DELLA FACCIATA	(19)
ESEGUIRE TINTEGGIATURA CON COLORI DELLA GAMMA DELLE TERRE	(20)
SOSTITUIRE IL RIVESTIMENTO DELLA FACCIATA	(21)
CONSERVARE IL SOPRALUCE IN FERRO LAVORATO	(22)
MODIFICA VERANDE ESISTENTI	(23)
CONSERVARE L'ESISTENTE CARATTERISTICA DEGLI INFISSI ESTERNI	(24)
RIVESTIRE IN LEGNO O SOSTITUIRE INFISSO POSTO MACCHINA	(25)
DIVIETO MODIFICA APERTURE	(26)
UTILIZZO DI ELEMENTI DELL'ABACO	(27)
POSSIBILITA' DI INNALZAMENTO LINEA GRONDA	(28)
RIVESTIMENTO CANNE FUMARIE	(29)
MODIFICA POSIZIONE CONDIZIONATORI, PARABOLE, ECC.	(30)
RIQUALIFICAZIONE PROSPETTO STRADA	(31)

**ART. 41**  
**NORME IN MATERIA DI ESERCIZI COMMERCIALI**  
**E DI PUBBLICI ESERCIZI**

Si applicano le vigenti norme regionali integrate da quelle del P.U.C..

Il centro storico costituisce la sede del centro commerciale naturale, inteso come insieme di attività commerciali, artigianali e di servizi, che svolge attività integrate secondo un indirizzo comune ed è individuato giuridicamente nelle forme del consorzio o dell'associazione; possono aderire alla formazione dei centri commerciali naturali il comune, gli enti pubblici e privati e le associazioni di categoria; il centro commerciale naturale ha la finalità di valorizzare e riqualificare il commercio nelle aree urbane, in armonia con il contesto culturale, sociale, architettonico, con particolare riferimento al rilancio economico-sociale dei centri storici.

Pertanto, ai sensi degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica, in attuazione del D.P.C.M. 6.10.2000: "Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative, conferite dal D. Leg. 31.03.1998, n° 114, art. 31, comma 1", vengono riportati i seguenti criteri di urbanistica, riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art. 6, comma 2 del D. Leg. n° 114/'98:

"Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono, di norma, proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati, salvo esplicita diversa indicazione riportata nella singola scheda.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purchè rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amm/ne Comunale, in coerenza con gli indirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne devono essere conformi alla normativa successivamente indicata nelle presenti N.T.A. (art. 51 e seguenti).

E' consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i

casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di:

- EV : è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;

- MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq, realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

con EV = esercizi di vicinato

con MSV = medie strutture di vendita

con SV = superficie di vendita.

Si richiamano le disposizioni della L.R. 18.05.2006, n° 5: "Disciplina generale delle attività commerciali".

**Tabella 1**  
**Abaco delle compatibilità tra struttura commerciale**  
**(settore merceologico, tipologia, superficie di vendita)**  
**ed aree di attuale o nuova localizzazione in zona A**

Z O N A A	
Esercizi singoli esclusivamente alimentari	
SV<= 100 mq	! ammissibili !
SV> 100 mq	! non ammissibili (vincolante) !
Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)	
SV<= 150 mq	! ammissibili !
SV> 150 mq	! non ammissibili (vincolante) !
Esclusivamente Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
SV<= 1.500 mq	! ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)
SV> 1.500 mq	!non ammissibili (vincolante) !

**ART. 42**  
**LINEE GUIDA PER LA RIQUALIFICAZIONE**  
**DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI RELAZIONE**

Le linee guida per gli interventi previsti per la riqualificazione degli spazi pubblici prevedono che le opere siano:

- a) improntate a soluzioni di sostenibilità ambientale e gestionale;
- b) realizzate con materiali locali soprattutto per ciò che riguarda le pavimentazioni;
- c) realizzate con materiali riciclabili certificati e/o con materiali ecologici per la bioedilizia;
- d) idonee all'accesso e all'utilizzo da parte dei soggetti anziani e diversamente abili;
- e) rispettose delle direttive e dei CAM (criteri ambientali minimi) in materia di GPP (green public procurement).

**ART. 43**  
**ARREDO URBANO**

a. - Elementi di arredo urbano

La posa in opera di elementi di arredo urbano quali:

- lanterne e corpi illuminanti;
- panchine;
- dissuasori, fittoni;
- cestini gettacarta;
- pensiline fermate autobus;
- fioriere;
- edicole;
- segnaletica stradale, turistica,

dovrà essere corredata di un progetto d'insieme, che espliciti le modalità e finalità dell'intervento, oltre alle sue caratteristiche tecniche.

Tale progetto dovrà essere approvato dalla A.C.

b. - Nicchie esterne contatori acqua

Le nicchie dei contatori delle utenze idriche, d'intesa con l'ente gestore il servizio, dovranno essere preferibilmente trasferite da parete a pavimento.

c. - Sportelli contatori ENEL (ed in futuro GAS)

Gli sportelli dei contatori dovranno essere tinteggiati come la facciata.

d. - Pavimentazioni stradali e pedonali

Nel caso di interventi di riqualificazione, rifacimento e sostituzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici, si suggerisce:

- l'uso dei materiali locali o, quanto meno, provenienti da cave della Sardegna;
- la realizzazione di pavimentazioni con disegni semplici in linea con la tradizione locale.

e. - Antenne paraboliche (si veda anche l'art. 49)

1. Le antenne potranno essere comuni a più lotti per diminuire l'impatto visivo.

2. Le antenne paraboliche dovranno essere posizionate in modo da essere il meno visibili possibile dalle aree pubbliche (strade, piazze).

3. Per antenna parabolica si intende l'apparato tecnologico atto alla ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e alla ricezione di servizi via satellite, compresa la loro distribuzione all'interno dell'edificio.

4. Le parabole devono presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, della facciata o dell'ambiente, a seconda del posizionamento, oppure essere in materiale trasparente.

5. I convertitori e i relativi supporti ed aste devono anch'essi avere una colorazione simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare.

6. In tutti i casi le antenne andranno posizionate sul tetto degli edifici nel lato opposto a quello della facciata su o sui lati strada.

7. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica potrà essere posta eccezionalmente sul lato del tetto verso strada dell'edificio.

8. Nel caso la soluzione ordinaria del punto 6) e quella eccezionale del punto 7) fossero tecnicamente irrealizzabili e fosse necessario posizionare l'antenna in altra parte del fabbricato, dovrà essere presentata domanda all'Ufficio comunale competente con allegata relazione che dimostri l'impossibilità delle posizioni prescritte, con opportuna documentazione fotografica.

9. Le parabole dovranno avere come dimensione massima un diametro di cm. 100. Il supporto di appoggio (distanza tra piano di collocazione e bordo inferiore della parabola) non potrà essere maggiore di cm. 50.

10. Le antenne paraboliche non devono sporgere dal perimetro del tetto stesso e non devono sporgere oltre il punto più alto del tetto (colmo) per più di cm. 100.

11. Per i tetti piani l'altezza massima ammessa è determinata dal supporto di appoggio (massimo cm. 50) e dalla parabola (massimo cm. 100).

12. La distribuzione alle singole unità interne degli edifici dovrà avvenire attraverso canalizzazioni interne.

13. E' vietata - a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche - l'installazione di antenne paraboliche in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica e nelle aree soggette a vincoli di diversa natura (D. Leg. n° 42/2004)). In questi casi la proprietà dovrà ottenere il nulla-osta dagli Enti preposti.

#### **ART. 44**

##### **ANTENNE PER TELEFONIA CELLULARE E PER RADIOTELECOMUNICAZIONI**

Si richiamano i disposti del D.M. n° 381/1998, della legge n° 36/2001 ed i successivi decreti applicativi.

Nell'area perimetrata dal P.P. è esclusa la installazione di impianti di qualsiasi tipo relativi a telefonia cellulare o radiotelecomunicazioni.

#### **ART. 45**

##### **EDIFICI CHE COSTITUISCONO FONTE DI PERICOLO PER LA PUBBLICA IGIENE, SICUREZZA E INCOLUMITA'**

1. Al fine del recupero edilizio il sindaco, con propria ordinanza, individua gli edifici che costituiscono fonte di pericolo per la pubblica igiene, la sicurezza o l'incolumità. L'ordinanza del sindaco equivale a dichiarazione di urgenza, necessità ed indifferibilità delle opere ai sensi delle vigenti leggi.

2. Per l'approvazione dei progetti di recupero di cui al comma 1 si applica quanto previsto dall'articolo 11 del decreto legge 2 maggio 1974, n. 115, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 giugno 1974, n. 247.

#### **ART. 46**

##### **QUALITA' AMBIENTALE**

Il comune non rilascerà autorizzazioni/concessioni edilizie per edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti, sia su spazi pubblici che privati.

Inoltre, il Comune ha la facoltà di richiedere, per il conseguimento delle qualità ambientali del C.S., il rifacimento dei prospetti che per l'attuazione del piano venissero ad essere esposti alla pubblica vista e che, a suo giudizio, non rispondessero alla omogeneità ed al decoro dell'ambiente urbano. In caso di rifiuto all'ingiunzione di modifiche, lo stesso Comune ha la facoltà di predisporre d'ufficio il progetto stesso, provvedendo all'esecuzione dei lavori, in danno al proprietario intimato.

#### **ART. 47**

##### **DIRITTO DI ACCESSO SUL FONDO DEL VICINO PER LAVORI**

L'art. 843 del Codice civile impone al proprietario di un fondo di permettere l'accesso al vicino se ciò è necessario per consentire la costruzione o la riparazione di un muro o di un'altra opera.

Al vicino è riconosciuto, oltre al diritto di accedere al fondo altrui, anche quello di occupare il terreno stesso, installando impalcature, per il tempo necessario a realizzare lavori. Al proprietario che subisce danni, la legge riconosce un indennizzo.

#### **ART. 48**

##### **POMPE DI CALORE, SPLIT E APPARECCHIATURE PER LA CLIMATIZZAZIONE**

La installazione di pompe di calore, mobiletti split e impianti simili per la climatizzazione degli ambienti dovrà rispettare le seguenti regole:

- è vietata la installazione esterna su facciate visibili dalle pubbliche vie, a meno che l'impianto non venga opportunamente schermato o presenti - comunque - un posizionamento coerente con i motivi architettonici delle facciate, in questo caso è necessaria la autorizzazione comunale;
- sono vietati i cavi elettrici correnti a vista su facciate visibili dalle pubbliche vie;
- gli scarichi dell'acqua di condensa non dovranno essere visibili dalle pubbliche vie e dovranno essere convogliati nelle reti di raccolta delle acque, con divieto di gocciolamento nei pubblici spazi;
- è incentivata la installazione di apparecchiature senza unità esterne.

#### **ART. 49**

##### **ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI**

La installazione di antenne televisive tradizionali dovrà rispettare le seguenti regole:

- per ogni edificio non potrà essere installata più di 1 antenna;
- sono tassativamente vietate le installazioni su facciate e terrazzi visibili dall'esterno;
- sono vietati i cavi esterni correnti a vista su facciate visibili dalle vie.

#### **ART. 50**

##### **FRUIBILITA' DEGLI SPAZI DESTINATI AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEI DISABILI GRAVI**

Si richiama il rispetto della sovraordinata normativa regionale (L.R. 29.05.2007, n° 2 e L.R. n° 8/2015)).

**NORMATIVA SULLA CARTELLONISTICA COMMERCIALE, SULLE INSEGNE, TENDE, VETRINE E PUBBLICHE AFFISSIONI**

**Art. 51 - GENERALITA'**

1. La presente normativa ha unicamente rilievo ai fini della autorizzazione ad apporre insegne, iscrizioni, tende, messaggi pubblicitari, ma non contempla la parte tariffaria, le imposte, i pagamenti di eventuali diritti, che sono disciplinate da altro Regolamento Comunale.

2. Si intendono fatte salve le disposizioni di cui al Codice della Strada, al Regolamento di attuazione e di esecuzione (D.P.R. n° 495/'92 e alle successive modifiche e integrazioni) e al Piano Paesaggistico Regionale.

3. Nell'ambito del centro storico è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari se non previo titolo abilitativo rilasciato dal soggetto competente individuato ai sensi della L.R. n. 28/98. Tale divieto opera altresì lungo la viabilità di accesso al centro storico, lungo i cigli delle strade e, comunque, per tutto l'ambito dei coni visivi degli automobilisti.

4. Nel centro storico è, comunque, vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti e provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale (locali pubblici, artigianato locale, monumenti da visitare).

**Art. 52 - CAMPO DI APPLICAZIONE**

La presente normativa si applica all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato.

Gli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie potranno essere rimosse a seguito di ordinanza dirigenziale dell'Amm/ne Comunale.

**- INSEGNE**

**Art. 53 - INSEGNE, TARGHE E PUBBLICITA' GENERICHE**

Per insegne si intendono le scritte, le tabelle e simili a carattere permanente, esposte esclusivamente nella sede di un esercizio, di un commercio, arte o professione, che contengano il nome dell'esercente o la ragione sociale della ditta, la qualità dell'esercizio o la sua attività permanente, l'indicazione generica delle merci vendute o dei servizi che ivi si prestano.

Per targa si intende l'insegna su legno, pietra o metallo, apposta sul portone o sulla porta che dà accesso ai locali.

Per pubblicità generica s'intendono le scritte, i simboli o altri impianti a carattere permanente esposti in luogo diverso da quello ove ha sede l'esercizio, di qualsiasi natura esso sia, che contengono l'indicazione del nome del fabbricante delle merci vendute o del fornitore dei servizi che vengono prestati.

**ART. 54 - OPERE DI INTERESSE STORICO, MONUMENTALE O AMBIENTALE  
CONSERVAZIONE DI STEMMI, ISCRIZIONI LAPIDARIE E OGGETTI D'ARTE  
COLLOCAZIONE DI STATUE, LAPIDI ALL'ESTERNO DEGLI EDIFICI**

Per le opere di interesse storico, ambientale o monumentale valgono le disposizioni del D. Leg. n° 42/2004.

La rimozione, temporanea o definitiva, di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti d'arte, dovrà essere sempre preventivamente denunciata all'A.C., che può intimare la conservazione in luogo da determinarsi, o che può vietarla per



riconosciuto valore storico o artistico, salvi i provvedimenti della competente Autorità.

All'esterno degli edifici non potranno collocarsi statue, medaglioni, lapidi, memorie senza averne ottenuta regolare autorizzazione dall'A.C..

#### ART. 55 - APPOSIZIONE DI INSEGNE O MOSTRE

L'apposizione anche provvisoria, di insegne, mostre, anche luminose, vetrine di botteghe e cartelli indicanti la denominazione di ditte e l'esercizio di arti, mestieri, professioni o industrie, nonchè la apposizione di qualunque oggetto, che, a qualsiasi scopo, voglia esporsi od affiggersi all'esterno di fabbricati, è subordinata all'autorizzazione dell'A.C.

Le mostre e le vetrine non debbono alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio e debbono essere contenute nel perimetro dei vani.

Gli aggetti delle mostre non sono di regola permessi nel perimetro urbano; nelle altre zone non debbono oltrepassare i cm. 20 dall'allineamento stradale.

Può essere consentito di apporre insegne a bandiera, di limitata sporgenza, solo quando queste non rechino disturbo alla viabilità e non turbino il decoro dell'ambiente.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate quando le mostre, le vetrine e le insegne non siano mantenute in perfetto stato e quelle luminose non funzionino regolarmente.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui l'A.C. ne ravvisi la necessità.

Sono proibite le insegne e mostre dipinte direttamente nei muri o su cartelli in lamiera.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case o su altri muri esposti alla pubblica vista, murales, dipinture figurative ed ornamenti di qualunque genere e restaurare quelli esistenti, senza preventiva autorizzazione.

#### Art. 56 - AUTORIZZAZIONE

Chiunque intende installare insegne, targhe, pannelli, cartelli o effettuare qualsiasi forma pubblicitaria, sia a carattere permanente che temporaneo o stagionale, anche se esente da imposta, deve fare preventiva domanda in carta legale all'A.C., al fine di ottenere la relativa autorizzazione.

L'A.C., vista la domanda corredata dei pareri obbligatori degli altri Uffici eventualmente interessati, decide, entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione, sul rilascio dell'autorizzazione o sul rigetto della domanda; in questo ultimo caso, il rifiuto dovrà essere motivato e partecipato sollecitamente all'interessato e, comunque, entro novanta giorni dal suddetto termine di presentazione.

#### Art. 57 - DOMANDA E DOCUMENTAZIONE

Per l'effettuazione e la modificazione di qualsiasi forma pubblicitaria, anche temporanea, gli interessati devono presentare, tramite protocollo o a mezzo del servizio postale, domanda in carta legale diretta all'A.C. unitamente alla dichiarazione in duplice copia, nella quale devono essere indicate le caratteristiche e la durata della pubblicità.

Alla domanda deve essere allegata:

1) documentazione fotografica completa che illustri dettagliatamente il punto di collocazione e l'ambiente circostante;

2) disegno quotato in triplice copia, in scala almeno pari a 1 : 50, del luogo dove si intende installare l'insegna, sia in prospetto che in sezione, specificando i materiali esistenti;

3) disegno quotato in triplice copia, in scala almeno di 1 : 50, dello

stesso luogo, con l'inserimento dell'insegna;

4) disegno particolareggiato, in triplice copia, in scala almeno di 1 : 20, dell'insegna con le indicazioni di tutte le dimensioni, la specificazione dei materiali e dei colori di ogni singolo componente, nonché del tipo di luminosità con schema che ne illustri la eventuale successione.

I disegni devono, inoltre, riportare i seguenti elementi:

a) estratto di mappa in scala 1 : 1000 che permetta l'individuazione dell'immobile,

b) quote da terra dei punti più significativi, sia dell'edificio che dell'insegna,

c) larghezza della via, all'altezza dell'insegna, qualora questa sia non aderente all'edificio;

5) nulla osta, per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.

In tutti i casi in cui la collocazione del manufatto comporti eventuale manomissione di suolo comunale o di marciapiede, devono essere osservate le norme in materia previste dalla Amministrazione Comunale.

#### Art. 58 - RIMOZIONE E SEQUESTRO DEL MATERIALE ABUSIVO

Sono considerate abusive le varie forme pubblicitarie la cui esposizione non abbia ottenuto l'autorizzazione.

La pubblicità sarà eliminata o rimossa a cura dei responsabili o in mancanza dall'Amministrazione Comunale, con procedimento coattivo, addebitando agli interessati le spese di rimozione.

#### Art. 59 - DIVIETI

a - E' vietato installare insegne, targhe, cartelli o effettuare qualsiasi forma pubblicitaria permanente, temporanea o stagionale senza la preventiva autorizzazione dell'A.C..

b - Sono vietate le insegne, le targhe, i cartelli ed ogni altra forma pubblicitaria infissa su elementi architettonici in pietra viva o su elementi decorativi di interesse artistico.

c - Sono vietate le insegne a bandiera con un sbraccio che superi 1/8 della larghezza della via, nelle vie prive di marciapiede, e con uno sbraccio superiore ad 1/3 del marciapiede nelle vie provviste di marciapiede.

d - Sono vietate le insegne che, comunque, rechino ostacolo alla viabilità e che per forma, direzione, colorazione e ubicazione possono far ingenerare confusione con i segnali stradali.

E - Le insegne non possono superare l'altezza del piano terreno.

#### Art. 60 - LIMITAZIONI

Le insegne, iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie a bandiera sono ammesse solo per gli esercizi pubblici o di interesse pubblico.

Le insegne luminose, illuminate, a luce riflessa o a luce indiretta non devono arrecare disturbo per posizione, colori o intensità luminosa alla viabilità, la fonte luminosa non può essere intermittente.

Gli orologi non possono contenere altra indicazione se non quella della

marca apposta sul quadrante.

Su assiti, impalcature, ponteggi, steccati e opere similari, può essere consentita l'esposizione delle insegne e dei pezzi pubblicitari presenti sul fabbricato ed occultati alla vista delle medesime impalcature, ad una altezza non inferiore a mt. 3.

L'esposizione di striscioni o altri mezzi similari, attraversamenti strade o piazze, deve essere effettuata ad un'altezza non inferiore a mt. 5,00 dal piano viabile.

#### Art. 61 - STATO DI CONSERVAZIONE

Le insegne, targhe, pannelli, cartelli in genere devono essere sottoposti a periodici accertamenti sul loro stato di conservazione a cura degli interessati e dagli stessi sempre mantenuti in perfetto ordine secondo le autorizzazioni.

Qualora venga accertato che lo stato di conservazione non sia più rispondente ai normali criteri di statica e/o estetica, l'Amm/ne Comunale potrà richiederne la rimozione o il ripristino assegnando un termine, trascorso inutilmente il termine stabilito, il comune procederà alla rimozione coattiva addebitando agli interessati le spese di rimozione.

Tutti i supporti (pali, tralicci di sostegno, zanche, cassettoni, telai) devono essere in condizioni di sicurezza ed essere rimossi alla scadenza del periodo concesso.

#### Art. 62 - DIMENSIONI

Lo spessore massimo delle insegne, escluse le parti decorative secondarie, è di cm. 20 per quelle luminose e di cm. 10 per quelle non luminose.

La superficie dovrà essere correlata a quella dell'immobile su cui viene installata e dovrà risultare esattamente dalla documentazione di cui all'art. 57.

#### Art. 63 - POSIZIONAMENTO

L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna è di cm. 240, ove la larghezza stradale lo consenta.

Le insegne devono scostarsi dagli angoli degli edifici di una misura pari ad almeno due volte lo sbalzo.

#### Art. 64 - MATERIALE

Le insegne, iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie devono, di norma, essere realizzate con i materiali e con le relative limitazioni indicati di seguito.

La scelta dei materiali diversi deve essere dettagliatamente motivata ed illustrata con tutti i particolari tecnici necessari (foto, bozzetti).

##### Materiali utilizzabili:

- legno
- ottone
- rame
- bronzo
- ferro
- acciaio (purchè non lucido)

- pietra dura locale
- vetro (in lastra unica)
- pittura non fosforescente
- altri materiali tradizionali.

Sono esclusi:

- materiali plastici
- alluminio anodizzato o bronzato.

#### Art. 65 - RESPONSABILITA'

Le autorizzazioni sono rilasciate facendo salvi eventuali diritti di terzi, nonchè qualsiasi autorizzazione di competenza di altre autorità o enti che dovrà essere preventivamente richiesta dagli interessati.

Rimangono salve ed impregiudicate tutte le azioni e sanzioni stabilite dalle leggi vigenti in ordine alle esposizioni di pubblicità o in contravvenzione delle disposizioni sancite dai Regolamenti Comunali.

#### Art. 66 - ESENZIONI

Sono esenti dalla presente normativa:

- 1) i manifesti e gli avvisi riguardanti l'attività istituzionale del comune esposti nell'ambito del proprio territorio;
- 2) i manifesti e gli avvisi delle autorità militari e del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale;
- 2) i manifesti e gli avvisi dello Stato, della Regione e degli enti intermedi locali in materia di tributi;
- 4) i manifesti e gli avvisi delle autorità di polizia in materia di pubblica sicurezza;
- 5) i manifesti e gli avvisi relativi ad adempimenti in legge in materia di elezioni politiche, regionali, amministrative, e di referendum;
- 6) ogni altro manifesto od atto delle autorità la cui affissione sia obbligatoria per legge;
- 7) i manifesti e gli avvisi concernenti corsi scolastici e professionali gratuiti regolarmente autorizzati.

**ART. 67**  
**NORME PER L'ILLUMINAMENTO ESTERNO**

Art. 67.1

I sostegni, le mensole, i pali, i corpi illuminanti dovranno essere di disegno semplice e congrui all'ambiente circostante con progetto munito di autorizzazione paesaggistica.

Nel caso siano presenti alberi si dovrà fare attenzione affinché i centri luminosi siano posizionati in modo tale che il flusso verso le superfici da illuminare non sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi.

Art. 67.2 - Illuminazione per esterni

L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, aree verdi, spazi pubblici, ecc., è soggetta alle disposizioni normative in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico secondo gli indirizzi e le prescrizioni delle linee guida della R.A.S.

Tutti gli impianti di illuminazione esterna pubblica o privata, per i quali non ricorrano motivi di deroga, sono soggetti ad autorizzazione comunale.

Art. 67.3 - Deroghe

Sono soggetti a deroga, secondo le prescrizioni previste dalle Linee Guida Regionali, i seguenti impianti:

1. Omissis.

2. le sorgenti di luce interne o esterne strutturalmente schermate, quali porticati, logge, gallerie e, in generale, installazioni che per il loro posizionamento non possono diffondere luce verso l'alto; a tal fine non sono considerati schermanti elementi della flora quali, ad esempio, le chiome degli alberi;

3. gli impianti per le manifestazioni all'aperto e itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà, regolarmente autorizzate dal Comune, per un limite massimo di cinque giorni al mese;

4. impianti realizzati in occasione delle feste patronali e le luminarie natalizie;

5. gli impianti di uso saltuario ed eccezionale (es. illuminazione dei cantieri), purchè destinati a impieghi di protezione, sicurezza o per interventi di emergenza;

6. le sorgenti di luce di installazione temporanea ovvero quelle che vengano spente entro le ore venti nel periodo di ora solare ed entro le ventidue nel periodo di ora legale.

Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti definiti "di modesta entità", di seguito riportati e per i quali è sufficiente depositare in Comune la dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice, con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga all'autorizzazione:

I. le manutenzioni ordinarie e straordinarie di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;

II. le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi; le insegne pubblicitarie di esercizio, non dotate di illuminazione propria

e, comunque, non superiori a 6 metri quadrati; gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine, per un numero non superiore a tre vetrine (nel rispetto delle vigenti norme sulle insegne).

III. tutte le sorgenti luminose in impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lm, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lm cadauna.

#### Art. 67.4 - Istanza di autorizzazione

La domanda di autorizzazione per impianti di illuminazione esterna dovrà essere corredata del progetto illuminotecnico redatto da professionista abilitato. Il professionista ne certifica e dimostra la conformità alle normative tecniche di settore e alle linee guida, allegando una relazione tecnica e una relazione illustrativa contenente:

- la misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, tipo il formato commerciale "Eulumdat" o analogo; le stesse devono essere sottoscritte dal responsabile tecnico di laboratorio o di enti terzi, quali l'IMQ, circa la veridicità delle misure e contenere, inoltre, le informazioni circa la tipologia di lampada impiegata, e la posizione di misura;
- dichiarazione di conformità del progetto alle linee guida.

Al termine dei lavori, gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri delle richiamate linee guida.

E' compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarlo con adeguata comunicazione al Comune anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.

I progettisti abilitati a realizzare progetti illuminotecnici devono essere:

- iscritti a ordini e collegi professionali;
- indipendenti da legami con società produttrici di corpi illuminanti, o distributori dell'energia;
- avere un curriculum specifico, che includa la partecipazione a corsi o master mirati alla formazione sulla progettazione illuminotecnica con specifico riferimento alle finalità che le linee guida si prefiggono, e avere specifica competenza nella progettazione illuminotecnica.

#### Art. 67.5 - Divieti

E' vietato installare:

- a) pali a frusta;
- b) corpi illuminanti non in regola con le norme sull'inquinamento luminoso ed il risparmio energetico.

Art. 67.6 - Normative che si intendono richiamate anche se non allegate materialmente:

1. dichiarazione di conformità del progetto illuminotecnico alle linee guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo risparmio energetico; D.G.R. n° 48/31 del 29.11.2007; dichiarazione di progetto a regola d'arte.
2. dichiarazione di conformità dell'installazione alle linee guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo risparmio energetico; D.G.R. n°

48/31 del 29.11.2007.

3. dichiarazione di conformità del prodotto alle linee guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo risparmio energetico; D.G.R. n° 48/31 del 29.11.2007 e s.m.i..

4. modifiche e integrazioni alle linee guida regionali (art. 19, comma 1, L.R. 29.05.2007, n° 2, D.G.R. n° 60/23 del 05.11.2008).

5. Norma UNI 11248: 2012: Illuminazione stradale - Selezione delle categorie illuminotecniche.

6. Norma UNI EN 13201-2 : 2004 : Illuminazione stradale - Parte 2 : Requisiti prestazionali.

## INDICE

ART. 1 – GENERALITA’ E FINALITA’	PAG. 1
ART. 2 - SIMBOLOGIA ADOTTATA	PAG. 3
ART. 3 - ESTENSIONE E VALIDITA’ DEL PIANO	PAG. 4
ART. 4 - CLASSIFICAZIONI	PAG. 5
ART. 5 – CALCOLI VOLUMETRICI E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE INSTALLAZIONE SISTEMI ENERGETICI INNOVATIVI	PAG. 5
ART. 6 – CRITERI GUIDA PER LA BIOEDILIZIA	PAG. 6
ART. 7 – CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: INSTALLAZIONE DI DISPOSITIVI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEL FLUSSO DELLE CASSETTE DI SCARICO	PAG. 7
ART. 8 – CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI: UTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE	PAG. 7
ART. 9 – NORME PER L’INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI	PAG. 7
ART. 10 – NORME SULLA PERMEABILITA’ DEI SUOLI	PAG. 9
ART. 11 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	PAG. 11
ART. 12 - SUDDIVISIONE IN COMPARTI E MODALITA’ D’INTERVENTO	PAG. 12
ART. 13 - U.M.I. UNITA’ MINIMA D’INTERVENTO (LOTTO)	PAG. 13
ART. 14 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	PAG. 14
ART. 15 – INTERVENTI SOGGETTI A SCIA	PAG. 17
ART. 16 – INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (C.A.L.)	PAG. 18
ART. 17 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	PAG. 19
ART. 18 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	PAG. 20
ART. 19 – INTERVENTI NON ULTIMATI E PERTINENZIALI	PAG. 21
ART. 20 – POSTO MACCHINA	PAG. 21
ART. 21 – INTERVENTI PER IL RIUSO E PER IL RECUPERO CON INCREMENTO VOLUMETRICO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	PAG. 22
ART. 22 – SOTTOTETTI	PAG. 23
ART. 23 – RIUSO DEGLI SPAZI DI GRANDE ALTEZZA (SOPPALCHI)	PAG. 23
ART. 24 – PIANI TERRENI	PAG. 24
ART. 25 – FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE	PAG. 24
ART. 26 - TABELLE STRADALI APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI SERVITU’ DI FACCIATA	PAG. 24
ART. 27 – SOTTOSERVIZI COMUNALI	PAG. 25
ART. 28 – DISTACCHI TRA EDIFICI	PAG. 25
ART. 29 – DISTANZE DAI CONFINI LATERALI	PAG. 26
ART. 30 – DISTANZE DAL CONFINE STRADALE	PAG. 26
ART. 31 – NORME PARTICOLARI E ALTEZZE EDIFICI	PAG. 26
ART. 32 – DESTINAZIONI D’USO PREVISTE	PAG. 27
ART. 33 – MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D’USO	PAG. 28
ART. 34 – INDIVIDUAZIONE COMPLESSI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARTISTICO	PAG. 29
ART. 35 – SCHEDARIO DELLE OPERE PREVISTE DAL P.P.	PAG. 30
ART. 36 – ALTRE PRESCRIZIONI	PAG. 36
ART. 37 – CLASSI DI TRASFORMABILITA’	PAG. 37
ART. 38 – TIPOLOGIE EDILIZIE	PAG. 37
ART. 39 – STATO DI ORIGINALITA’	PAG. 37
ART. 40 – PRESCRIZIONI E DIVIETI DA OSSERVARE NELLE RISTRUTTURAZIONI E NELLE NUOVE COSTRUZIONI	PAG. 37
ART. 41 – NORME IN MATERIA DI ESERCIZI COMMERCIALI E DI PUBBLICI ESERCIZI	PAG. 41
ART. 42 – LINEE GUIDA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI RELAZIONE	PAG. 43
ART. 43 – ARREDO URBANO	PAG. 43
ART. 44 – ANTENNE PER TELEFONIA CELLULARE E PER RADIOTELECOMUNICAZIONI	PAG. 45
ART. 45 – EDIFICI CHE COSTITUISCONO FONTE DI PERICOLO PER LA PUBBLICA IGIENE, SICUREZZA E INCOLUMITA’	PAG. 45



ART. 46 – QUALITA' AMBIENTALE	PAG. 45
ART. 47 – DIRITTO DI ACCESSO SUL FONDO DEL VICINO PER LAVORI	PAG. 45
ART. 48 – POMPE DI CALORE, SPLIT E APPARECCHIATURE PER LA CLIMATIZZAZIONE	PAG. 45
ART. 49 – ANTENNE TELEVISIVE TRADIZIONALI	PAG. 46
ART. 50 – FRUIBILITA' DEGLI SPAZI DESTINATI AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEI DISABILI GRAVI	PAG. 46

NORMATIVA SULLA CARTELLONISTICA COMMERCIALE, SULLE INSEGNE, TENDE, VETRINE E PUBBLICHE AFFISSIONI

ART. 51 – GENERALITA'	PAG. 47
ART. 52 – CAMPO DI APPLICAZIONE	PAG. 47
ART. 53 – INSEGNE, TARGHE E PUBBLICITA' GENERICHE	PAG. 47
ART. 54 – OPERE DI INTERESSE STORICO, MONUMENTALE O AMBIENTALE, CONSERVAZIONE DI STEMMI, ISCRIZIONI LAPIDARIE E OGGETTI D'ARTE, COLLOCAZIONE DI STATUE, LAPIDI, ALL'ESTERNO DEGLI EDIFICI	PAG. 47
ART. 55 – APPOSIZIONE DI INSEGNE O MOSTRE	PAG. 48
ART. 56 – AUTORIZZAZIONE	PAG. 48
ART. 57 – DOMANDA E DOCUMENTAZIONE	PAG. 48
ART. 58 – RIMOZIONE E SEQUESTRO DEL MATERIALE ABUSIVO	PAG. 49
ART. 59 – DIVIETI	PAG. 49
ART. 60 – LIMITAZIONI	PAG. 49
ART. 61 – STATO DI CONSERVAZIONE	PAG. 50
ART. 62 – DIMENSIONI	PAG. 50
ART. 63 – POSIZIONAMENTO	PAG. 50
ART. 64 – MATERIALE	PAG. 50
ART. 65 – RESPONSABILITA'	PAG. 51
ART. 66 – ESENZIONI	PAG. 51
ART. 67 – NORME PER L'ILLUMINAMENTO ESTERNO	PAG. 52