



# **Comune di Segariu**

(Provincia del Medio Campidano)

## **Piano particolareggiato di recupero e riqualificazione del Centro matrice**

### **Norme tecniche di attuazione**

**SETTEMBRE 2012**

Con modifiche e integrazioni conseguenti all'Istruttoria dell'Ufficio Tutela Paesaggio e alla Variante n.1 del PUC, nonché in adeguamento alle nuove disposizioni di Legge quali: Legge n.164/2014 contenenti modifiche al Testo unico dell'edilizia (dpr 6 giugno 2001, n.380); Legge regionale 2 agosto 2013, n.19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici); Legge regionale 23 aprile 2015, n.8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio).

**DICEMBRE 2016**

*Progettista*  
*Architetto Alan Batzella*

Comune di Segariu  
Piano particolareggiato Centro matrice - Norme di Attuazione

TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	5
<i>Art. 1 - Campo di applicazione e quadro legislativo</i> .....	5
<i>Art. 2 - Finalità, obiettivi e contenuto del Piano</i> .....	6
<i>Art. 3 - Le Unità edilizie</i> .....	6
<i>Art. 4 - Interpretazioni</i> .....	7
<i>Art. 5 - Efficacia, osservazioni e modifiche</i> .....	7
<i>Art. 6 - Elaborati del Piano Particolareggiato</i> .....	9
TITOLO II - NORME ESECUTIVE .....	11
<i>Art. 7 - Disciplina del Piano</i> .....	11
<i>Art. 8 - Zonizzazione del Piano particolareggiato</i> .....	14
<i>Art. 9 - Definizioni delle categorie di intervento edilizio</i> .....	19
<i>Art. 9a - Classi e categorie di intervento edilizio</i> .....	20
<i>Art. 10 - Demolizioni</i> .....	29
<i>Art. 10 bis - Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica</i> .....	30
<i>Art. 10 ter - Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione</i> ..	31
<i>Art. 11 - Definizioni delle operazioni d'intervento</i> .....	31
<i>Art. 12 - Modalità di esecuzione (Codice di pratica, CdP)</i> .....	35
<i>Art. 13 - Prescrizioni relative alla eliminazione o modificazione di elementi costruttivi non consoni</i> .....	36
<i>Art. 14 - Interventi su beni paesaggistici e identitari</i> .....	37
<i>Art. 15 - Sostenibilità ambientale</i> .....	38
<i>Art. 16 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili</i> .....	38
<i>Art. 16 bis - Procedura abilitativa semplificata e comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile</i> .....	40
<i>Art. 17 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche</i> .....	42
<i>Art. 18 - Disciplina del verde su aree private</i> .....	42
<i>Art. 18bis - Disciplina degli orti periurbani</i> .....	43
<i>Art. 18ter - Spazi non edificati, cortili, sistemazioni esterne e recinzioni</i> .....	44
<i>Art. 18quater - Disciplina spazi pubblici</i> .....	45
<i>Art. 19 - Fabbricati incongrui</i> .....	45
<i>Art. 20 - Destinazioni d'uso ammesse</i> .....	46
<i>Art. 21 - Modificazioni di destinazione d'uso</i> .....	47
TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	51
<i>Art. 22 - Titoli abilitativi</i> .....	51
<i>Art. 23 - Elaborati da allegare alle richieste di atti abilitativi</i> .....	52
<i>Art. 24 - Autorizzazione paesaggistica</i> .....	57
<i>Art. 25 - Oneri a carico dei privati e convenzioni</i> .....	57
<i>Art. 26 - Gestione tecnica del Piano particolareggiato</i> .....	57
TITOLO IV - PRESCRIZIONI PER LE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA .....	58
<i>Art. 27 - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica</i> .....	58
<i>Art. 28 - Studi di compatibilità idraulica</i> .....	60
<i>Art. 28bis - Studi di compatibilità geologica e geotecnica</i> .....	61
<i>Art. 29 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)</i> .....	61
<i>Art. 30 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)</i> .....	64
<i>Art. 31 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)</i> .....	65
<i>Art. 32 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)</i> .....	66

<i>Art. 33 . Atto liberatorio .....</i>	<i>66</i>
TITOLO V - NORME DI PROCEDURA .....	67
<i>Art.34 . Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....</i>	<i>67</i>
<i>Art. 35 - Dichiarazione di pubblica utilità.....</i>	<i>67</i>
<i>Art. 36 – Crolli e danni ai fabbricati.....</i>	<i>67</i>
<i>Art. 37 - Aree da destinare a parcheggi.....</i>	<i>68</i>
<i>Art. 38 - Sistemazioni edilizie a carico dei privati. Procedura coattiva .....</i>	<i>69</i>
<i>Art. 39 – Facoltà di deroga .....</i>	<i>69</i>
<i>Art. 40 – Tolleranze di cantiere.....</i>	<i>70</i>
<i>Art. 41 – Varianti minori ai titoli abilitativi.....</i>	<i>70</i>
<i>Art. 42 – Varianti ordinarie ai titoli abilitativi .....</i>	<i>71</i>
<i>Art. 43 – Varianti essenziali ai titoli abilitativi .....</i>	<i>71</i>
<i>Art. 44 –Incentivi per il recupero degli edifici del Centro storico.....</i>	<i>72</i>
<i>Art. 45- Validità del Piano .....</i>	<i>72</i>
<i>Art. 46- Norme transitorie.....</i>	<i>73</i>
<i>Art. 47 – Applicabilità del Regolamento edilizio .....</i>	<i>73</i>
<i>Art. 48– Disposizioni finali .....</i>	<i>74</i>
<i>Art. 49– Sopravvenienze legislative .....</i>	<i>74</i>

## TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

### Art. 1 - Campo di applicazione e quadro legislativo

1 Il presente Piano particolareggiato (di seguito indicato semplicemente come "Piano"), si applica nell'ambito delimitato con la Variante n.1 del PUC, comprendente il Centro storico dell'abitato di Segariu come riclassificato dalla Variante stessa.

La Zona omogenea A (Centro storico) include le porzioni di territorio riconosciute "*Centro di antica e prima formazione*" e "*Bene paesaggistico*" dal Piano paesaggistico regionale (nel seguito PPR) artt. 8, 47, 51, 52 e 53 delle Norme tecniche di attuazione, ai sensi del D.lgs. n.42/2004, articolo 143.

2. La presente normativa abroga e sostituisce quella del previgente Piano particolareggiato del Centro storico che non ha ottenuto la verifica di conformità al PPR dall'Ufficio tutela del paesaggio (nel seguito UTP) e dettaglia la disciplina relativa agli immobili e alle aree comprese nel nuovo Piano; inoltre, con esclusivo riferimento agli interventi in esso previsti, integra o sostituisce se divergenti, le disposizioni del Regolamento edilizio (nel seguito RE).

3. Il Piano:

- disciplina la conservazione e il restauro di quanto resta della cultura materiale *premoderna* nel patrimonio edilizio e negli spazi scoperti costitutivi del Centro storico, in quanto rappresentativa della storia e della tradizione di Segariu;
- individua le tipologie edilizie e le tecniche costruttive da impiegarsi negli interventi di ricostruzione o sostituzione nelle parti mancanti o irreversibilmente alterate.

4. Il quadro normativo del Piano, fa riferimento alla legge 17.8.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, al Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 20.12.1983, n° 2266/U, alla l.r. 22.12.1989, n° 45, alla l.r. 12.08.1998, n.28, nonché alla l.r. 13.10.1998, n° 29 e del suo aggiornamento, alla l.r. 23.11.2000, n° 30, al dpr 6.06.2001, n° 380 e successive modificazioni ed integrazioni, all'art.52 delle Norme tecniche di attuazione del PPR, di cui alla l.r. 25.11.2004, n.8, alla l.r. n.4/2009 e successive modificazioni ed integrazioni, alla l.r. n.19/2013, alla l.r. 23 aprile 2015, n.8.

6. Nel territorio regolato dal Piano sono applicabili le legislazioni speciali in materia di opere pubbliche, purché gli interventi di esecuzione siano coordinati ed autorizzati dall'amministrazione comunale.

7. Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si farà riferimento alle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (nel seguito PUC), al RE, alle norme del Codice civile, a leggi e regolamenti vigenti in materia edilizia, urbanistica e tutela del patrimonio monumentale, paesaggistico ed ambientale.

### **Art. 2 – Finalità, obiettivi e contenuto del Piano**

1. Le finalità del Piano sono:

- a) Rianimazione dell'insediamento pre-moderno favorendo in esso lo sviluppo della *residenzialità* e la promozione del commercio al dettaglio, dei servizi e dell'artigianato, nonché delle relazioni che legano queste attività;
- b) Limitazione del consumo di suolo favorendo l'equilibrato utilizzo dell'insediabilità nel Centro storico con conseguente riduzione delle aree di espansione e salvaguardia delle loro suscettività agricole;
- c) Recupero funzionale e documentale che, adeguando l'organismo urbano ed i singoli edifici agli usi contemporanei, ne valorizzi gli aspetti storici, culturali e identitari superstiti;
- d) Individuazione delle Unità edilizie che, per caratteristiche intrinseche e posizione, si adattano ad ospitare funzioni diverse da quella residenziale, quali attrezzature o attività di servizio;
- e) Ricucitura delle parti alterate o irrisolte del tessuto urbano con interventi di riqualificazione miranti alla riproposizione di uno scenario congruente con l'organismo storico.

2. Il Piano definisce le categorie, le operazioni e le modalità degli interventi edilizi consentiti, per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e/o costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché realizzare spazi verdi, parcheggi, e servizi pubblici o di pubblico interesse nel Centro storico.

### **Art. 3 – Le Unità edilizie**

1. Ai fini della definizione degli interventi, le norme fanno riferimenti ad Unità edilizie che costituiscono organismi elementari riconoscibili nel tessuto edilizio, non sempre coincidenti con le proprietà o con le particelle catastali.

2. Per “**Unità edilizia**” si intende l'entità figurativa e funzionale comprendente edificio ed area scoperta di pertinenza. Al suo interno, in relazione alle diverse porzioni di fabbricato costituenti l'edificio o all'area scoperta, possono coesistere una o più delle categorie di intervento di cui al successivo articolo 9.

3. Le “Unità edilizie” sono caratterizzate dalla corrispondenza a una *tipologia*, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

4. Per ogni Unità edilizia il Piano definisce il grado di ammissibilità riferito ai seguenti interventi:

- la destinazione d'uso con l'individuazione degli immobili destinati alla residenza e servizi connessi, e quelli destinati a servizi pubblici o ad uso pubblico;
- la collocazione planimetrica delle costruzioni e gli ingombri massimi orizzontali e verticali con riferimento alla classificazione tipologica delle unità stesse;

- i vincoli su interi edifici o loro parti o su elementi strutturali e decorativi presenti negli edifici e nelle corti o aree di pertinenza;
- le prescrizioni e indicazioni esecutive, significando che le prime hanno carattere vincolistico mentre le seconde sono consigliate.

#### **Art. 4 – Interpretazioni**

##### **1. Principi interpretativi.**

- a) In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse, fa fede la tavola a scala più dettagliata.
- b) In caso di contrasto tra elaborati progettuali e norme tecniche di attuazione, prevalgono le seconde.
- c) In caso di lacunosità delle norme tecniche di attuazione, si applicano le norme regionali e nazionali.
- d) In caso di divergenza tra gli interventi previsti negli elaborati grafici e quelli delle Schede delle Unità Edilizie si deve fare riferimento a quanto prescritto in queste ultime. Se gli elaborati grafici per determinate superfici riportano interventi non indicati nelle Schede o viceversa, va inteso che lo stesso intervento è fattibile.
- e) I termini "*esistente/i*" e "*attuale/i*" impiegati per determinare un riferimento temporale alle azioni disciplinate dal Piano, vanno intesi come "***alla data di prima adozione del Piano***".
- f) Con i termini "*pre-moderno*" o "*epoca premoderna*" si fa convenzionalmente riferimento al periodo antecedente il primo gennaio 1950.

##### **2. Rapporto tra Regolamento edilizio(RE) e Norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano.**

Il RE e le presenti NTA costituiscono un testo normativo unico e inscindibile. In caso di contrasto tra le prescrizioni del RE e quelle delle NTA prevalgono queste ultime, in quanto speciali rispetto alle prime.

#### **Art. 5 – Efficacia, osservazioni e modifiche**

##### **1. Efficacia delle norme del Piano.**

Tutte le norme contenute sulle tavole grafiche, nelle schede e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Le piante e i prospetti delle case non rappresentate saranno soggette alla normativa e ai vincoli di quelle aventi la stessa tipologia e rappresentate negli elaborati di progetto.

##### **2. Osservazioni e modifiche.**

- a) Le osservazioni presentate ai sensi degli articoli 20 e 21 della l.r. 45/89, quando comportino richieste di variazioni nei volumi, superfici e altezze riportate negli elaborati di indagine del Piano, devono essere accompagnate dalla esauriente illustrazione dello stato di fatto, asseverata da un tecnico abilitato, per mezzo di una planimetria catastale, di un planivolumetrico in scala 1:200, dei profili lungo strada in scala 1:200, nonché della dimostrazione dello stato di proprietà e di legittimità dei volumi esistenti.

- b) E' data facoltà di accompagnare le osservazioni con qualsiasi altro documento utile.
- c) Gli elaborati devono essere accompagnati da un supporto informatico contenente la riproduzione digitale in formato non editabile (PDF) degli elaborati grafici, con riferimento alla osservazione presentata.
- d) Tutte le osservazioni che comportano la richiesta di modifica dei lotti di pertinenza, devono essere accompagnate dall'assenso dei confinanti. In ogni caso l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di consultare i proprietari interessati alla modifica delle pertinenze.
- e) Successivamente all'approvazione del Piano, nei casi di documentata perimetrazione errata dell'Unità edilizia, e/o di pure difformità (schema planimetrico, dati informativi generali sullo stato di fatto) non incidenti sulle categorie di intervento e sui parametri urbanistici di progetto, sono ammesse tutte le modifiche giustificate da imprecisioni, purché documentate, e il richiedente dovrà provvedere all'aggiornamento e asseveramento della Scheda nonché di tutti gli elaborati di Piano che dovessero subire modifiche in seguito alle suddette correzioni. Tali modifiche non costituiranno variante allo strumento urbanistico ma andranno sottoposte a presa d'atto del consiglio comunale.
- f) Successivamente all'approvazione del Piano, nei casi di documentati errori od omissioni contenuti nelle Schede delle Unità edilizie e negli elaborati grafici, che abbiano comportato una non coerente pianificazione particolareggiata delle Unità stesse, gli interessati possono presentare all'amministrazione comunale una proposta di modifica in forma di "*Variante parziale del Piano*". Saranno ammesse tutte le modifiche coerenti con le finalità di cui all'Art.2 precedente, purché le incongruità tra reale stato di fatto e prescrizioni del Piano siano dimostrate mediante documenti, rilievi, fotografie, analisi storico-tipologiche e qualsiasi elemento utile, e le modifiche proposte siano conformi alle Norme tecniche di attuazione del PPR e alla legislazione vigente.
- g) La proposta di variante parziale di iniziativa privata di cui alla lettera f) precedente, dovrà essere corredata dei seguenti elaborati:
  1. Scheda analitica e propositiva dell'Unità edilizia, sulla falsariga della Scheda del Piano vigente, con dimostrazione degli errori ed omissioni e illustrazione delle incoerenti valutazioni;
  2. Tavola dell'isolato contenente, per confronto: planivolumetrico e carta dei tetti, stato di fatto e proposta di variante, categorie di intervento del Piano vigente e proposta di variante;
  3. Profili regolatori; stato di fatto, stato di progetto del Piano vigente, proposta di variante;
  4. Simulazione tridimensionale dell'intervento proposto;

Restano immutate tutte le disposizioni contenute nelle NTA del Piano e nei suoi allegati.

I parametri urbanistici progettuali della Scheda dell'Unità edilizia (indice di fabbricabilità e di copertura) devono preferibilmente rimanere immutati, salvo non vengano proposti interventi o cambi di destinazione d'uso con finalità di pubblico interesse, comunque condivisi dall'amministrazione.

Non sarà in ogni caso consentito apportare modifiche alla tipologia proposta dal Piano. La proposta di variante dovrà seguire l'iter ordinario delle varianti urbanistiche di cui alla l.r. n.45/89 e dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'UTP della Regione autonoma della Sardegna (nel seguito RAS).

### 3. *Varianti consentite.*

Le indicazioni del planivolumetrico hanno valore prescrittivo relativamente alla tipologia indicata, nel senso che va rispettata la strutturazione a corte (anteriore, posteriore, laterale, doppia corte, palattu), senza che ciò comporti una rigidità dimensionale dei corpi di fabbrica rispetto al lotto.

Contenute modifiche rispetto all'impronta a terra degli edifici e dei locali accessori indicata nel planivolumetrico di piano, mantenendo intatto lo schema tipologico soprarichiamato, possono quindi essere consentite senza che ciò comporti variante al Piano nè necessiti di autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ufficio tutela del paesaggio, sempre a condizione che vengano rispettati i parametri urbanistici della Scheda dell'Unità edilizia, le distanze dai confini e l'orientamento dei corpi di fabbrica.

Gli elaborati relativi ai "*Profili regolatori stato di fatto e di progetto*", rappresentano il confronto tra i profili stradali dello "*stato di fatto*" (su base fotografica in scala di 1:200) e i profili vettoriali dello "*stato di progetto*". Tali "*Profili*" sono prescrittivi relativamente ai livelli di piano e in termini tipologici, e non hanno quindi carattere cogente in termini dimensionali. I prospetti indicati nei profili di progetto non propongono soluzioni formali da riproporre meccanicamente, ma semplicemente un metodo che concatena i vocaboli della tradizione locale.

Qualora venisse dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni proposte dai "*Profili*", in sede di presentazione progettuale, potranno essere considerate modifiche di dettaglio nel pieno rispetto delle qualità intrinseche della composizione del prospetto stesso (rispetto delle simmetrie e delle proporzioni armoniche delle aperture). Le proposte di modifica dei profili dovranno essere accompagnate da una simulazione fotorealistica, dell'intervento proposto, esteso anche alle Unità edilizie limitrofe.

#### **Art. 6 – Elaborati del Piano Particolareggiato**

La presente disciplina particolareggiata si compone dei seguenti elementi:

A - Relazione urbanistica

Con Allegati:

- Guida per la consultazione operativa del Piano particolareggiato da parte degli utenti
- Abaco delle correlazioni fra caratteri storici e zonizzazione urbanistica di dettaglio

A1- Allegato: Tavola, Confronto catastali storici

A2- Allegato: Indagine storica

A3- Allegato: Tavola, verifica corrispondenza matrice storica

A4- Tavola, Carta base, individuazione dei Comparti e delle Unità edilizie

A5- Relazione paesaggistica

B - Norme tecniche di attuazione (NTA) con:

B1- Allegato: Codice di pratica [nel seguito CdP] (Modalità di attuazione ex art.12 NTA)

B2 – Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali (Allegato al CdP, in due fascicoli: a.Relazione ; b.Elaborati grafici);

Abaco/Prontuario fotografico degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali (in 11 Fascicoli allegati al CdP, solo in DVD)

1. Pavimentazioni
2. Murature
3. Aperture

Comune di Segariu  
Piano particolareggiato Centro matrice - Norme di Attuazione

4. Porte
5. a. Portali congrui
5. b. Portali incongrui
6. Portali incongrui
7. Passi carrai
8. Loggiati
9. Coronamenti
10. Scale, zoccolature
11. Impianti.

- C1- Tavola, Stralcio del PUC pre variante  
C2- Tavola, Stralcio del PUC variato  
C3- Piano Particolareggiato del Centro Storico, 1998  
C4- Stralcio Normativa del PUC variante n.1  
C5- Normativa del Piano pre vigente e altre aree comprese nel Piano  
C6- Ortofoto/Determina Seg, Centro matrice copianificato (solo in DVD)  
D – Tavola, Planivolumetrico dello stato attuale  
E1- Tavola, Tipologie edilizie e uso del suolo;  
E2- Tavola, Caratterizzazione delle unità edilizie;  
F – Tavola, Comparazione tra zonizzazione previgente e nuovo assetto  
G- Tavola, Zonizzazione particolareggiata  
H- Tavola, PAI sovrapposto al Centro matrice  
I – Tavola, Planivolumetrico di progetto  
L1- Tavola, Carta dei tetti, stato attuale  
L2- Tavola, Carta dei tetti, progetto  
M – Tavola: Comparazione tra aree per standard urbanistici (situazione previgente e nuovo assetto)  
N – Legende Profili regolatori e Sintesi interventi  
N1 Pr / N29 Pr- Tavole, Profili regolatori, stato attuale e di progetto  
N1 Is / N29 Is – Tavole, Sintesi interventi per isolato (Planivolumetrico, tetti, categorie ammissibili)  
N-Seg1 Nad/N-Seg 29 Nad – 29 Foto nadirali centro abitato e singoli isolati, (solo in DVD)  
N-Seg1 Foto aeree panoramiche Segariu, (solo in DVD)  
N-Seg2 Foto aeree panoramiche Segariu, (solo in DVD)  
O1/O239- Schede delle Unità edilizie, (solo in DVD)  
P – Sintesi degli interventi (Parametri urbanistici stato di fatto e di progetto desunti dalle Schede delle Unità edilizie; solo in DVD)

E' facoltà del consiglio comunale approvare specifici regolamenti, costituenti sviluppi operativi della presente disciplina particolareggiata, volti ad ottenere obiettivi di qualità negli interventi di riqualificazione ambientale, di recupero del patrimonio edilizio ed in generale dell'ambiente urbano.

E' facoltà della giunta comunale approvare specifici provvedimenti attuativi costituenti specificazioni dei regolamenti di cui al comma precedente.

## TITOLO II - NORME ESECUTIVE

### Art. 7 - Disciplina del Piano

1. Ogni intervento di edificazione, trasformazione del suolo e cambiamento della destinazione d'uso, dovrà attenersi ai criteri fissati dalle presenti norme, rispettando le destinazioni consentite e le condizioni di edificabilità.

2. Il Piano è regolato dalla consultazione congiunta:

- degli "Elaborati grafici G, H, I, L (riassunti nelle tavole dei Comparti e Profili regolatori N- SEG n),
- delle "Schede delle Unità edilizie",
- della "Relazione urbanistica"
- e delle presenti NTA, con particolare riferimento al CdP e ai suoi allegati di cui all'Art.12 delle stesse NTA.

3. La cartografia costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del Piano riportate nella legenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni presenti nelle basi cartografiche (aerofogrammetriche o catastali), non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati. Le linee di demarcazione dei fabbricati e delle Unità edilizie, in particolare di quelle relative alla parte progettuale, hanno significato in termini urbanistici e di tipologia edilizia e non quello di definizione della proprietà.

#### **4. Stato fisico e giuridico delle Unità edilizie.**

Gli elaborati del Piano riportano la situazione attuale delle Unità edilizie che configura lo stato fisico, di fatto ma non necessariamente di diritto, dell'area interessata.

Le attuali destinazioni d'uso degli edifici sono registrate dal presente Piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni; l'eventuale omissione e/o difformità di rappresentazione, così come l'eventuale mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico dell'area di interesse del Piano, non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto e le relative prescrizioni.

L'inclusione negli elaborati del Piano di edifici o parti di edifici non autorizzati, eseguiti in difformità dalle relative autorizzazioni, non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici o parti di edifici restano, dunque, sottoposti ai provvedimenti di legge.

#### **5. Errori minimali.**

Qualora vengano riscontrati errori minimali nella cartografia, questi potranno essere eliminati o corretti, a seguito di motivata e documentata richiesta dei proprietari interessati o per iniziativa dell'Ufficio tecnico comunale (nel seguito UTC), senza ricorrere alla procedura di variante di cui alla l.r. n. 45/89, ma con semplice deliberazione di presa d'atto del consiglio comunale. Eventuali difformità delle situazioni rilevate dagli stati di fatto, compresi i parametri relativi ai volumi e alle superfici coperte esistenti riportati nelle Schede, potranno essere sanate con la richiesta dei titoli abilitativi diretti, purché non vengano variate le norme, i parametri urbanistici di progetto e le tipologie previsti dal Piano. Tali correzioni dovranno essere adeguatamente riportate nella cartella di file contenenti le Schede delle Unità edilizia in custodia presso l'UTC e il Segretario generale.

#### **6. Demolizione di organismi integri.**

Qualora vengano richiesti atti abilitativi che prevedano demolizioni sia pur parziali di organismi integri di valore storico documentale, ancorché non indicati come tali nelle tavole e nelle schede del presente Piano (per omessa rilevazione), e tali caratteristiche risultino dalla documentazione fotografica e grafica allegata alla relativa domanda permesso di costruire, o siano comunque comprovate e conoscibili attraverso fonti dirette o indirette, l'amministrazione comunale non è tenuta al rilascio degli atti medesimi, sentito in merito il responsabile dell'UTC che suggerirà le indicazioni a cui attenersi in analogia con i criteri generali del Piano, eventualmente acquisito il parere del progettista del Piano.

#### **7. Individuazione delle Unità edilizie.**

Le Unità edilizie sono distinte per mezzo di un codice decimale, formato con una coppia di numeri separati da un punto, correlata con la numerazione dei Comparti (o isolati). Il primo numero richiama quello del Comparto di appartenenza; il secondo individua la singola unità edilizia all'interno del Comparto.

#### **8. Caratterizzazione delle Unità edilizie.**

Le Unità edilizie sono state caratterizzate in funzione del loro valore storico-tradizionale, tipologico-architettonico e paesaggistico-ambientale. Gli interventi consentiti e le modalità sono stati determinati in ragione della citata caratterizzazione.

#### **9. Schede delle Unità edilizie.**

Le Schede delle Unità edilizie, differenziate per "*Organismi di valore storico*" il cui primo impianto risulta in data precedente il 1950 (frontespizio rosso), "*Edifici di recente/nuova costruzione*" successivi al 1950 (frontespizio azzurro) e "*Aree libere*" (frontespizio verde), sono compilate per ciascuna *Unità edilizia* individuata, e si compongono di una parte di rilevamento dello stato di fatto e di una parte propositiva, nella quale sono sinteticamente riportati i riferimenti alle "**Indicazioni di Piano**".

Lo stato di fatto comprende la documentazione fotografica, l'individuazione catastale dell'unità, i dati tecnici planivolumetrici di massima (ricavati automaticamente dall'aereofotogrammetria e in parte corretti in seguito ad osservazioni dirette qualora ritenuti palesemente erronei); sono poi indicate le caratteristiche strutturali e tecnologiche, la tipologia e lo stato di conservazione degli edifici; è segnalata la destinazione d'uso attuale e il tipo di proprietà, la datazione qualora conosciuta, l'eventuale interesse storico-artistico, architettonico e ambientale degli edifici e delle aree o di parti di essi, la coerenza o la dissonanza con il contesto storico-tipologico.

La parte progettuale, con riferimento alle "**Indicazioni di piano**" riporta sinteticamente:

- I parametri urbanistici di Piano;
- gli interventi edilizi ammessi;
- le prescrizioni prioritarie con carattere vincolistico;
- i vincoli di tutela e conservazione.

La Scheda costituisce strumento conoscitivo da allegare obbligatoriamente al titolo abilitativo.

Le "**Indicazioni di piano**" complete sono contenute nelle NTA, agli articoli di seguito elencati:

- "**Categorie di intervento edilizio**" [art.9]  
rappresentano, secondo la classificazione ordinata per numeri in modo crescente, il massimo intervento edilizio consentito nell'Unità edilizia e/o per le singole unità funzionali (volumi elementari) di cui è costituita.
- "**Modalità di esecuzione**" [art.12] (CdP)  
Forniscono gli indirizzi tecnico-operativi per la redazione del progetto e per l'esecuzione degli interventi edilizi.  
Il Codice di pratica (CdP) è l'elaborato fondamentale di riferimento per gli interventi relativi alle tipologie e agli elementi costruttivi.
- "**Prescrizioni**" [art.13]  
sono le operazioni prioritarie e ricorrenti da porre in atto, riferite ad elementi costruttivi incongrui e dissonanti rispetto all'insieme architettonico e ambientale. Hanno carattere "*indicativo*" per gli interventi di manutenzione, mentre assumono carattere vincolistico per tutte le altre categorie. Questi interventi, qualora non indicati negli elaborati di progetto, vengono comunque riportati nel permesso di costruire.
- "**Vincoli**"  
Comprendono sia i beni paesaggistici e identitari di cui all'art.14, da sottoporre alle tutele di cui al PPR, sia manufatti o interi edifici, suoli o loro elementi componenti, per i quali il Piano stabilisce norme puntuali di tutela e conservazione, ivi comprese le prescrizioni del Piano di assetto idrogeologico (nel seguito PAI).
- **Requisiti di "sostenibilità ambientale"** [artt.15, 16, 17 e 18]  
Comprendono le indicazioni sui materiali e le tecniche costruttive da impiegarsi negli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia nonché nella realizzazione delle nuove costruzioni.
- "**Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali**", allegato al CdP [art.12]  
raccolge il repertorio fotografico degli elementi ricorrenti dell'architettura tradizionale locale, specificando tipi, materiali e colori, che rivestono un ruolo di particolare importanza per la conoscenza e la conservazione dei valori architettonici e costruttivi.

#### **10. Tutela della riservatezza.**

Le Schede delle Unità edilizie, relativamente alla parte analitica, possono essere richieste ed esaminate esclusivamente dal proprietario o componente del nucleo familiare anagrafico o da un tecnico, purché muniti di delega del proprietario.

#### **11. Interventi per stralci.**

Per gli interventi da realizzare in tempi diversi su una intera Unità edilizia, è obbligatoria la redazione di un progetto unitario corredato da un programma d'intervento articolato in fasi, a cui farà riferimento un unico atto abilitativo. Con l'approvazione del progetto unitario ciascuna fase esecutiva non sarà più soggetta a specifica richiesta di titolo abilitativo per la durata di validità del Piano. Nel caso in cui non vengano cominciati i lavori entro un anno dal rilascio del permesso di costruire principale, lo stesso può essere rinnovato a semplice richiesta.

#### **12. Interventi parziali in un'Unità edilizia.**

Per gli interventi su singole proprietà immobiliari facenti parte di una stessa Unità edilizia è obbligatorio corredare il progetto con un piano di massima esteso all'intera Unità, riguardante le parti comuni, i servizi, gli impianti tecnologici, le eventuali opere di consolidamento strutturale e gli spazi aperti dell'intera Unità, con funzione di inquadramento nel progetto delle opere edilizie, e di

dimostrazione della loro congruità con i criteri di trattamento dell'intera Unità. Non è obbligatorio che questo piano di massima sia sottoscritto da tutti i proprietari dell'Unità edilizia.

Qualora il proponente sia proprietario di una unità immobiliare, tra le diverse che possono comporre l'intera Unità edilizia, e l'intervento riguardi le facciate, il richiedente comunica, mediante raccomandata A/R, agli altri proprietari o loro rappresentanti legali l'intenzione di procedere all'esecuzione dei lavori di cui sopra. Trascorsi trenta giorni dalla comunicazione senza che i comproprietari abbiano aderito alla richiesta di esecuzione dei lavori in questione, il proponente potrà procedere alla esecuzione dei lavori a sua cura e spese. I rapporti economici, tra i proprietari, saranno regolati in base alla normativa codicistica vigente.

### **13. Nuovi frazionamenti.**

Se in data successiva all'adozione del Piano, in tutti i casi consentiti, si proceda al frazionamento di un immobile, agli effetti degli interventi edificatori si deve fare riferimento alle prescrizioni che competono all'intera unità indivisa come individuata dal Piano.

In particolare, anche se si deve intervenire solo su una delle nuove particelle, vanno prese in considerazione globalmente tutte le volumetrie esistenti e/o previste per l'unità originaria.

Nel caso in cui invece due o più proprietà contigue dovessero essere fuse in una, al fine di utilizzare nel modo migliore i singoli volumi assentiti è necessario proporre una variante parziale di iniziativa privata del Piano Particolareggiato relativamente alla nuova unità derivante dall'accorpamento.

### **14. Interventi sulle singole unità immobiliari facenti parte di un'unità edilizia.**

Sono ammessi interventi sulle singole unità immobiliari (volumi elementari) solo relativamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **Art. 8 – Zonizzazione del Piano particolareggiato**

La delimitazione cartografica del Centro storico corrisponde alla consistenza edilizia e alla struttura viaria riscontrabili nel Catasto d'impianto (levata del 1900), integrate con l'inserimento di costruzioni realizzate prima del 1940, affini tipologicamente e morfologicamente al tessuto più antico.

E' stata poi inserita nel perimetro del Piano, la fascia di orti periurbani al margine ovest dell'abitato, in quanto ultimo residuo di lotti agricoli (*Vidazzone*) adiacenti alle abitazioni riscontrabili nella planimetria catastale di inizio '900 ed arrivati immutati ai giorni nostri.

Conformemente alle Linee guida del PPR, le Unità edilizie sono raggruppate nelle sottozone paesaggistiche A1 e A2, a loro volta comprendenti ambiti di omogeneità ambientale e architettonica, nei quali sono previsti i seguenti indirizzi e modalità di intervento.

Il valore di queste zonizzazioni d'ambito è puramente metodologico, dal momento che le prescrizioni di dettaglio relative agli interventi sono esaustivamente contenute nelle Schede delle singole Unità edilizie.

Mentre ai fini dell'applicazione delle disposizioni per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio di cui al Capo II della l.r. n.8/2015, l'adozione definitiva del Piano corrisponde al

riconoscimento che gli edifici appartenenti alle sottozone A2 sono in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, così come peraltro espressamente indicato nelle singole Schede delle Unità edilizie.

In caso di richiesta di variante da parte dei proprietari relativa a singole Unità edilizia si dovrà comunque fare riferimento alla presente zonizzazione oltre che alle NTA nella loro interezza.

1. **Sotto Zona A1:** *comprende tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione<sup>1</sup>.*

Si suddivide nei seguenti ambiti:

**“A1.1, storico-ambientali, di conservazione”**, caratterizzati dalla presenza di trame viarie, aggregati di edilizia residenziale e monumentale, risalenti per età e tipo all'organismo di prima e antica formazione, tuttora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché integri o poco modificati. L'edilizia di base presente è riconosciuta come testimonianza di tipologie architettoniche e forme proprie della cultura locale.

**(Comprendono le unità edilizie a e a' individuate nella Tavola della caratterizzazione).**

In essi prevalgono gli interventi di:

- **restauro e risanamento conservativo con eliminazione o sostituzione degli elementi incongrui.**

**Negli spazi aperti delle Unità edilizie saranno consentiti gli interventi di Restauro.**

**Le Categorie consentite sono:**

- 1. Manutenzione ordinaria (MO);
- 2. Manutenzione straordinaria (MS);
- 3.1 Restauro (R1);
- 3.2 Risanamento conservativo (R2);
- 4.1 Ristrutturazione edilizia parziale (RE1);

**“A1.2, di conservazione guidata con riqualificazione tipologica ed eventuale ricostruzione”** comprendono tessuti viari, aggregati edilizi ed edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica, riconosciuti come documenti della tradizione costruttiva minore e testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale. Comprendono anche gli edifici che pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per dimensione e altezze, nonché gli edifici allo stato di rudere da ricostruire secondo le indicazioni dell'abaco.

**(Comprendono le unità edilizie b, c e d individuate nella tavola della caratterizzazione).**

In essi prevalgono gli interventi di:

- **risanamento conservativo con eliminazione o sostituzione degli elementi incongrui e la ristrutturazione edilizia parziale,**

---

<sup>1</sup> Declaratoria di cui alle Linee guida per l'adeguamento dei Piani urbanistici comunali al PPR e al PAI. Allegato I2 “Dai tematismi del PPR alle zonizzazioni urbanistiche e relative legende”.

- le ricostruzioni parziali e/o totali secondo l'impianto e le forme originarie se riconoscibili o documentate, o sulla base dei Manuali RAS e dell'Abaco tipologico allegato al CdP,
  - la riqualificazione degli edifici inabitabili anche attraverso incremento volumetrico,
  - l'ampliamento secondo il processo di sviluppo tipologico e le analisi di cui ai Manuali RAS e all'abaco tipologico allegato al CdP.
- Negli spazi aperti delle Unità edilizie saranno consentiti gli interventi di risanamento conservativo.

*Le Categorie consentite sono:*

- 1. Manutenzione ordinaria (MO);
- 2. Manutenzione straordinaria (MS);
- 3.1 Restauro (R1);
- 3.2 Risanamento conservativo (R2);
- 4.1 Ristrutturazione edilizia parziale (RE1);
- 5.1 Addizione tipologica; Ampliamento secondo "Processo di sviluppo tipologico" (AT);
- 5.2 Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR).

**"A1.3, di conservazione degli orti periurbani"**,

Comprende gli orti delle fasce periurbane, planimetricamente riconoscibili come mediazione tra l'edificato e la campagna aperta nella cartografia catastale del 1907, ancora oggi non compromessi dall'espansione edilizia e utilizzati come orti familiari o per agricoltura part-time. In essi prevale il mantenimento della destinazione esistente e la possibilità di realizzare modesti volumi funzionali all'attività agricola, nei limiti di fabbricabilità e copertura indicati nelle Schede delle Unità edilizie.

2. **Sotto Zona A2:** *comprende tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art.52 delle NTA del PPR. La regolamentazione urbanistica tende a recuperare i caratteri tipici del centro storico attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive che limitano fortemente la discrezionalità degli interventi<sup>2</sup>.*

Le parti dell'insediamento storico così definite dovranno quindi essere regolamentate in modo da garantirne la riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti con interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia che, per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

La finalità è quella di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con le tipologie tradizionali locali.

Comprende gli ambiti:

- **"A2.1, di riqualificazione edilizia"** costituiti da:

---

<sup>2</sup> Vedi nota 1.

- a) gli aggregati edilizi e gli edifici, che pur conservando la consistenza materiale e tipologica, hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica, in termini di sostituzioni e/o ampliamenti volumetrici, tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili, pur non pregiudicando la qualità paesaggistica del contesto storico e ambientale;
- b) gli aggregati edilizi e gli edifici realizzati tra il 1900 e il 1950 privi di pregio architettonico o non riferibili alle tipologie tradizionali;
- c) gli edifici realizzati successivamente al 1950 in aree inedificate o in sostituzione di costruzioni preesistenti, realizzati con tipologia "a corte" anche se con materiali e tecniche costruttive moderne, coerenti o parzialmente in contrasto con il contesto storico.

Gli edifici dovranno uniformarsi visivamente e planivolumetricamente alle caratteristiche della Sottozona A1.

**(Comprendono le unità edilizie e, f, f' individuate nella tavola della caratterizzazione).**

In essi prevalgono gli interventi di:

- **ristrutturazione edilizia generale,**
- **riqualificazione con impiego di elementi costruttivi coerenti con il contesto storico,**
- **demolizione parziale per sostituzione con ripristino tipologico.**

**Negli spazi aperti delle Unità edilizie saranno consentiti gli interventi di Ristrutturazione edilizia.**

**Le Categorie consentite sono:**

- 1. Manutenzione ordinaria (MO);
  - 2. Manutenzione straordinaria (MS);
  - 3.1 Restauro (R1);
  - 3.2 Risanamento conservativo (R2);
  - 4.1 Ristrutturazione edilizia parziale (RE1);
  - 4.2 Ristrutturazione edilizia generale (RE2);
  - 5.1 Ampliamento (A);
  - 5.2 Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR).
- **"A2.2, di riqualificazione urbanistica"** costituiti da:
- a) gli edifici che hanno subito modifiche che ne hanno mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, tali da compromettere in modo irreversibile anche la qualità paesaggistica del contesto storico e ambientale;
  - b) gli edifici realizzati successivamente al 1950 in aree inedificate o in sostituzione di costruzioni preesistenti, incoerenti per tipologia e/o qualità ambientale con il costruito pre-moderno e destrutturanti rispetto alla morfologia dell'insediamento storico;
  - c) le aree libere, da sempre inedificate o tali per la scomparsa degli edifici preesistenti.

Per la loro collocazione dovranno uniformarsi visivamente e planivolumetricamente alle caratteristiche della Sottozona A1.

Non sussistendo vincoli conservativi sulle preesistenze, nel caso in cui l'intervento preveda la demolizione parziale o totale degli edifici, eventuali presenze residue di cultura materiale, quali – a puro titolo di esempio- portali d'ingresso, purchè individuate nella Scheda dell'Unità edilizia come elemento vincolato secondo l'art.14 delle presenti norme, andranno salvaguardate ed

inserite armonicamente nel nuovo contesto planivolumetrico, anche senza il vincolo di mantenimento della posizione originaria.

**(Comprendono le unità edilizie e', g e h individuate nella tavola della caratterizzazione).**

Prevalgono gli interventi di:

- **ristrutturazione edilizia integrale,**
- **riqualificazione, demolizione parziale o integrale per sostituzione con ripristino tipologico,**
- **nuova costruzione secondo l'abaco tipologico.**

**Le Categorie consentite sono:**

- 1. Manutenzione ordinaria (MO);
- 2. Manutenzione straordinaria (MS);
- 3.1 Restauro (R1);
- 3.2 Risanamento conservativo (R2);
- 4.1 Ristrutturazione edilizia parziale (RE1);
- 4.2 Ristrutturazione edilizia generale (RE2);
- 4.3 Ristrutturazione edilizia integrale (RE3);
- 5.2 Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR).
- 5.3 Nuova costruzione secondo abaco tipologico (NC).

**Parametri urbanistici (indice fondiario e superficie coperta)**

Dai rilievi e calcoli effettuati sulla consistenza planovolumetrica esistente e in applicazione degli artt. 38 e 39 della l.r. n.8/2015, per la compilazione di dettaglio riportata nelle Schede e negli elaborati grafici di progetto, in linea generale è stato assunto che:

- a) Nelle Unità edilizie comprese negli ambiti "A1.1." l'indice fondiario non superi quello esistente (Art.4, D.Ass. 2266/U 1983).
- b) Per gli ambiti "A1.2", l'indice fondiario non superi quello medio delle stesse sottozone A1.2, pari a **2,22 mc/mq**, con l'eccezione degli edifici per i quali nella redazione del Piano particolareggiato **con valutazioni di coerenza specifiche** si è valutata l'ammissibilità di ampliamenti (adeguamenti volumetrici funzionali) secondo i Processi storici di sviluppo tipologico.
- c) Negli Ambiti qualificati come "A1.3", "orti periurbani" riconoscibili da apposita retinatura nella Tavola G-Zonizzazione particolareggiata, è consentita l'edificabilità come prescritta dall'Art. 18a delle NTA, con un indice fondiario pari a **0,2 mc/mq**.
- d) Nelle Unità edilizie comprese negli ambiti "A2.1" e "A2.2", l'indice fondiario non superi quello medio delle stesse sottozone A2 pari a **2,94 mc/mq**, con l'eccezione degli incrementi eventualmente consentiti a seguito della demolizione di edifici incongrui e successiva ricostruzione in applicazione dell'Art.39 l.r. n.8/2015 e, secondo le indicazioni del planivolumetrico e dei profili regolatori.

- e) Per gli interventi sulle Unità edilizie non edificate o tali per il crollo integrale dei fabbricati esistenti, così come per quelle dove è prevista la Ristrutturazione integrale o la Sostituzione edilizia, l'indice fondiario massimo è stato fissato in **2,5 mc/mq**.
- f) Fanno eccezione quelle unità edilizie interessate da crolli totali o parziali per le quali sia possibile documentare inequivocabilmente la consistenza tipologica e dimensionale dell'edificio preesistente, e per le quali è consentita in alternativa ai parametri di progetto indicati nelle Schede delle Unità edilizie far ricorso alla modalità del **Restauro** secondo la definizione e le prescrizioni di cui all'art. 2, punto 3 della l.r. n. 19/2013.

In qualsiasi ambito, salvo gli interventi di conservazione e ristrutturazione su tipologie il cui sedime occupa totalmente il lotto, la superficie coperta non potrà superare il **65%** dell'area complessiva oggetto d'intervento, comprensiva dei vani e tettoie accessorie da ubicarsi ai confini del lotto ed in affaccio al cortile interno.

In sede di richiesta d'intervento, vengono comunque fatte salve anche le superfici coperte superiori a tali percentuali purché regolarmente assentite ed eseguite, da dimostrare nei modi di legge, e non individuate dal piano come superfetazioni deturpanti o comunque definite tali dal Responsabile dell'UTC in fase di richiesta di titolo abilitativo corredato da una più dettagliata documentazione grafica e fotografica.

#### **Art. 9 - Definizioni delle categorie di intervento edilizio**

1. Le categorie degli interventi edilizi sono desunte dall'art.3 (definizione degli interventi edilizi) del dpr 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico dell'edilizia e successive modifiche e integrazioni (nel seguito in breve TUE). In ogni caso, e sempre limitatamente agli immobili interessati dal Piano, le seguenti definizioni sostituiscono quelle contenute nel RE.
2. Le disposizioni regionali vigenti in materia edilizia, in quanto espressione della sua competenza esclusiva che deriva dall'art.3 dello Statuto sardo, sono tali da prevalere sulla normativa nazionale di dettaglio, pur nel rispetto dei principi costituzionali generali.
3. **Vista la corrispondenza di precise norme penali (di esclusiva competenza statale) ad eventuali abusi edilizi, la definizione delle diverse categorie di interventi edilizi spetta allo Stato anche nel caso della RAS.**
4. Le categorie sono ordinate con numeri in modo crescente, e, in linea di principio, si intende che fatte salve le specificità relative all'Addizione tipologica, alla Sostituzione edilizia e a specifiche prescrizioni riportate nelle Schede delle Unità edilizie, ogni categoria ammette gli interventi in essa contenuti e tutti quelli previsti nelle categorie che la precedono, ma non l'inverso.  
Se una categoria comprende delle sub-categorie, fra di esse non opera il criterio per cui la sub-categoria con l'indice maggiore ammette gli interventi di quelle con indici inferiori.

5. Ogni Scheda contiene, nella indicazione di progetto, la "*Categoria di intervento*" massima ammessa per i singoli volumi elementari. L'intervento indicato è quindi quello massimo consentito, fatte salve le eventuali prescrizioni del PAI, comunque immediatamente prevalenti rispetto alle previsioni del Piano secondo quanto indicato nella apposita sezione dedicata al PAI ed inserita nelle Schede delle Unità edilizie effettivamente interessate da pericolosità idrogeologica.
6. In coerenza con le Linee guida del PPR, agli interventi di conservazione vengono aggiunti quelli di riqualificazione e trasformazione, da applicarsi nelle situazioni compromesse che hanno alterato l'immagine urbana con edifici di recente formazione, privi di alcun valore ambientale, per le quali è ammessa la globalità degli interventi fino alla demolizione con/senza ricostruzione.
7. Gli interventi dalla categoria 3 alla 5.3 sono individuati nelle tavole di progetto. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre assentiti per tutte le Unità edilizie.

#### **Art. 9a - Classi e categorie di intervento edilizio**

Le classi di intervento edilizio ammissibili sono le seguenti:

**CONSERVAZIONE:** Gli interventi di conservazione sono volti a restaurare, risanare e/o mantenere inalterati gli elementi che costituiscono l'edificio: l'involucro esterno, il sistema interno, gli spazi esterni. In relazione all'entità delle opere le categorie d'intervento ammissibili sono quelle della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia interna, nei limiti e secondo le specifiche previsioni normative prescritte.

Gli interventi di risanamento si attuano su quegli edifici, o parti di edifici o elementi architettonici opportunamente evidenziati nelle tavole del Piano, a cui si riconosce un particolare pregio artistico, storico ambientale o documentario e sono finalizzati al loro recupero igienico e funzionale con operazioni di consolidamento e integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelli originarie, purché congruenti con i caratteri dell'architettura tradizionale. In questi interventi una particolare attenzione deve essere posta sia nella valorizzazione del tipo edilizio originario, sia nella ricerca delle tecniche e delle modalità di recupero e di risanamento adeguate alle caratteristiche costruttive degli edifici che si intendono recuperare. E' quindi necessario affiancare al progetto dell'intervento una profonda conoscenza dell'edificio su cui si interviene.

**RIQUALIFICAZIONE:** Gli interventi di riqualificazione sono volti a consentire limitate variazioni degli elementi che costituiscono l'edificio, mutandone anche dimensioni e forma. In relazione all'entità delle opere le categorie di intervento ammissibili sono oltre a quelle della manutenzione, anche quella della ristrutturazione edilizia, nei limiti e secondo le specifiche previsioni prescritte.

Gli interventi di riqualificazione sono volti alla :

- rimozione di tutte le superfetazioni o parti staticamente fatiscenti;
- sostituzione degli elementi strutturali e materiali non compatibili con il contesto storico;
- conservazione e recupero degli elementi originari;
- riorganizzazione funzionale interna;

**TRASFORMAZIONE:** Gli interventi di trasformazione consentono di modificare l'assetto distributivo ed edilizio dell'area interessata, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con diversi caratteri edilizi ed urbanistici, interventi di ricostruzione di edifici allo stato di rudere, interventi finalizzati alla valorizzazione dei vuoti urbani per finalità di pubblico interesse ma anche per la realizzazione di nuove residenze private. In relazione all'entità delle opere le categorie di intervento ammissibili sono oltre a quelle della manutenzione, quelle della ristrutturazione integrale, della demolizione con o senza ricostruzione, della nuova costruzione.

Gli interventi di trasformazione sono volti alla demolizione e riedificazione o nuova costruzione mantenendo o riproponendo la tipologia tradizionale e/o l'assetto planivolumetrico storico.

#### **Modalità della conservazione e recupero**

Categoria "1" – manutenzione ordinaria (MO) [Art.3, punto 1 a del TUE]

Categoria "2" – manutenzione straordinaria (MS) [Art.3, punto 1 b del TUE]

Categoria "3" – restauro e risanamento conservativo (R), secondo le seguenti sub-categorie specifiche:

“3.1” – restauro (R1) [Art.3, punto 1 c del TUE; Art.2 punto 3 l.r. n.19/2013]

“3.2” – risanamento conservativo (R2) [Art.3, punto 1 c del TUE]

Categoria "4.1" – ristrutturazione edilizia parziale o interna (RE1) ai sensi dell'Art.52, comma 1, delle NTA del PPR<sup>3</sup> + la Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di cui all'art.30, punto 9 della l.r. n.8/2015

#### **Modalità della riqualificazione**

Categoria "1" – manutenzione ordinaria (MO) [Art.3, punto 1 a del TUE]

Categoria "2" – manutenzione straordinaria (MS) [Art.3, punto 1 b del TUE]

Categoria "4.1" – ristrutturazione edilizia parziale o interna (RE1) ai sensi dell'Art.52, punto 3, delle NTA del PPR + la Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di cui all'art.30, punto 9 della l.r. n.8/2015.

Categoria "4.2" – ristrutturazione edilizia generale (RE2) [Art.3, punto 1 d del TUE]

#### **Modalità della trasformazione**

Categoria "4.3" – ristrutturazione edilizia integrale (RE3) [Art.3, punto 1 d del TUE]

Categoria "5" – nuova costruzione, secondo le seguenti sub-categorie specifiche:

---

<sup>3</sup> In proposito si deve precisare che la "Ristrutturazione edilizia interna" non trova definizione nel TUE; nè ovviamente, l'intervento del quale si tratta può essere circoscritto alle sole "opere interne" così come delineate dall'art.15 della l.r. n. 23/1985 che, se ricadenti nelle zone A dei piani urbanistici, dovrebbero essere tali da rispecchiare le originarie caratteristiche costruttive.

"5.1" - addizione tipologica (AT) (Ampliamento secondo i Processi storici di sviluppo tipologico)

ampliamento (A) [Art.3, punto e.1 del TUE]

"5.2" – sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR) [Art.3, punto f del TUE]

"5.3" – nuova costruzione secondo abaco tipologico (NC) [Art.3, punto e del TUE]

Categoria "6" – Demolizione (D)

**Categorie di intervento edilizio: Schema comparativo classificazioni del Piano con il TUE**

Categorie di intervento edilizio ex PP			Definizione degli interventi edilizi (Art.3 TUE; legge n.164/2014)
1	MO	Manutenzione ordinaria	1a) Manutenzione ordinaria
2	MS	Manutenzione straordinaria	1b) Manutenzione straordinaria
3.1	R1	Restauro	1c) Restauro e risanamento conservativo 1c) Restauro Art.2, punto 3 LR n.19/2013
3.2	R2	Risanamento conservativo	1c) Restauro e risanamento conservativo
4.1	RE1	Ristrutturazione $\phi$ parziale	- PPR: NTA, Art.52, comma 1, lettera a.: Ristrutturazione edilizia interna - Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di cui all'art.30, punto 9 della l.r. n.8/2015
4.2	RE2	Ristrutturazione edilizia generale	1d) Ristrutturazione edilizia
4.3	RE3	Ristrutturazione edilizia integrale	1d) Ristrutturazione edilizia
5.1	AT	Addizione tipologica (per gli organismi "storici")	1 e.1) Nuova costruzione
5.1	A	Ampliamento (edifici privi di caratteristiche tradizionali)	1 e.1) Nuova costruzione
5.2	SR	Sostituzione edilizia con ripristino tipologico	1 e.1) Nuova costruzione
5.3	NC	Nuova costruzione secondo abaco tipologico	1 e.1) Nuova costruzione

**Categoria "1" – Manutenzione ordinaria (MO): [Art.3, punto 1 a del TUE]**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che prevedono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi dell'edificio.

Non è ammesso l'ampliamento di volume e di superfici utili di calpestio.

Per gli interventi di dettaglio vedi il CdP.

**Categoria “2” – Manutenzione straordinaria (MS): [Art.3, punto 1 b del TUE]**

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che prevedono le opere necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell’edificio, ivi compresi quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare la volumetria complessiva esistente degli edifici nè modificare l'originaria destinazione d'uso;

a condizione che:

- la tipologia, i caratteri strutturali, l'impianto distributivo dell'edificio e le parti comuni non siano oggetto di alterazioni;
- gli eventuali elementi di divisione (tramezzi, solai) di nuova realizzazione non interferiscano con le aperture in facciata e con gli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti;
- in caso di frazionamento, le modifiche apportate allo schema distributivo originario abbiano carattere di reversibilità in relazione ai materiali ed alle tecniche utilizzate..

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 nonchè del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono produrre aumenti delle superfici utili, né di volumi, né delle superfici accessorie, né variazioni dell’ubicazione planoaltimetrica dei vari orizzontamenti.

Più interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero sommare per lo stesso immobile nel corso di cinque anni a partire dalla prima domanda non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato.

In particolare i sopraccitati interventi non devono comportare modifiche dei caratteri delle coperture (pendenza e materiali), delle facciate -ivi comprese le bucaure- e dei materiali costitutivi.

Per gli interventi di dettaglio vedi il CdP.

**Categoria “3” – Restauro e Risanamento conservativo: [Art.3, punto 1 c del TUE]**

comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio. Non é ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc. ).

Sono in ogni caso prescritte la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

In particolare:

- **sub-Categoria “3.1”, Restauro (R1)**

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso compatibile anche diversa da quella originale.

E' inoltre consentita, quando è ammessa la variazione della destinazione d'uso, la redistribuzione funzionale e l'inserimento di nuovi organismi costruttivi (scale, soppalchi, tavolati ecc.) richiesti dalle esigenze del nuovo uso.

Salva la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui agli articoli 21 e 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi di restauro richiamati nella legislazione regionale vigente sono da intendersi anche quelli volti alla ricostruzione di edifici anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo, ove siano rispettate tutte le seguenti condizioni [**Art.2 punto 3 l.r. n.19/2013**]:

- la preesistenza sia desumibile da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico;
- il materiale di cui al punto precedente consenta la determinazione accurata della consistenza originaria dell'edificio e l'individuazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso;
- il progetto preveda la fedele ricostruzione del fabbricato e sia munito delle autorizzazioni necessarie ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Non è ammesso l'ampliamento di volume.

Per gli interventi di dettaglio vedi il CdP.

- **Sub-Categoria “3.2” Risanamento conservativo (R2)**

Gli interventi di Risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante e caratteristica dell'insediamento urbano.

Essi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti, quali solai, coperture, volte, murature portanti che devono essere mantenute con i loro materiali originari.

Il Risanamento conservativo costituisce intervento minore sul piano filologico rispetto al Restauro. Gli interventi possono quindi non richiedere l'applicazione di tecniche specifiche, acquistando maggiore rilevanza le considerazioni sulla funzionalità dell'immobile.

Per gli interventi di dettaglio vedi il CdP.

#### **Categoria “4” – Ristrutturazione edilizia (RE).**

##### **Caratteri generali.**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla creazione di un organismo edilizio di forme dal precedente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva nel rispetto dei caratteri dell'edificio e dei suoi elementi.

Gli interventi dovranno essere conformi al punto d) dell'art.3 del TUE le cui definizioni s'intendono prevalenti, ad eccezione della Ristrutturazione parziale o interna, come meglio specificato nel seguito.

In particolare, in riferimento a quanto previsto dal TUE (art. 3, comma 1, lettere b e d), l'elemento che caratterizza la ristrutturazione rispetto alla manutenzione straordinaria è la prevalenza della finalità di trasformazione rispetto al più limitato scopo di rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio.

Il rinnovamento proprio della manutenzione straordinaria può comprendere anche innovazioni, ossia l'introduzione di elementi che modificano il precedente aspetto degli spazi e le relative funzionalità, ma se le innovazioni seguono un disegno sistematico, il cui risultato oggettivo è la creazione di un organismo edilizio nell'insieme diverso da quello esistente, si ricade inevitabilmente nella ristrutturazione.

La Ristrutturazione edilizia, definita all'art.3 lett.d) del TUE, non è vincolata al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio esistente e differisce sia dalla manutenzione ordinaria (che non può comportare aumento della superficie utile o del numero delle unità immobiliari, nè modifica della sagoma o mutamento della destinazione d'uso) sia dal restauro e risanamento conservativo (che non può modificare in modo sostanziale l'assetto edilizio preesistente e consente soltanto variazioni d'uso con esso compatibili).

L'art.10 comma 1 lett.c) del TUE assoggetta poi a permesso di costruire solo quegli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero si connettano, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, a mutamenti di destinazione d'uso.

Dalle richiamate disposizioni legislative si deduce, in sostanza, che il TUE ha introdotto uno sdoppiamento della categoria precedentemente disciplinata dall'art.31 della legge n.457/78, individuando la c.d. *ristrutturazione edilizia leggera*, di portata minore, che determina una semplice modifica dell'ordine in cui sono disposte le diverse parti che compongono la costruzione, in modo che pur risultando complessivamente innovata, questa conserva la sua iniziale consistenza urbanistica/edilizia, e la c.d. *ristrutturazione edilizia pesante* (quella descritta nell'art.10 comma 1 lett.c), riconducendo ad essa, oltre alla modifica dei prospetti e l'aumento del numero delle unità immobiliari, anche possibili modifiche, che non possono che intendersi come incrementi o decrementi, di superficie, volume e sagoma. Deve ritenersi però che le modifiche del volume possono consistere oltre che in diminuzioni o traslazioni dei volumi preesistenti anche in incrementi volumetrici modesti, poichè, qualora si ammettesse la possibilità di un sostanziale ampliamento dell'edificio, verrebbe meno la linea di distinzione tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

**La soglia dell'incremento volumetrico consentito con l'intervento di ristrutturazione edilizia**, fermo restando ovviamente il rispetto degli indici fissati dalle NTA **viene individuato nel 2%**, come prescritto dalla l.r. n.8/2015 per considerare una variazione ad un progetto come essenziale.

In materia di ristrutturazione edilizia previa integrale demolizione il legislatore ha invece introdotto una disciplina espressa soltanto con l'art.3, comma 1 lett.d) del TUE specificando, con le modifiche introdotte dal d.l. n.301/2002, che la ricostruzione costituisce ristrutturazione solo se il risultato finale coincide nella volumetria e nella sagoma con il preesistente edificio demolito.

L'identità della volumetria e della sagoma non costituisce, invece, un limite per gli interventi di ristrutturazione che non comportino la previa demolizione dell'edificio. L'assimilazione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma alla categoria della ristrutturazione edilizia con conseguente applicazione della relativa disciplina non può pertanto essere invocata qualora non sussista un preesistente fabbricato ma residuino in loco solamente alcuni ruderi<sup>4</sup>.

### **Differenziazione normativa degli interventi di Ristrutturazione.**

**Sub-Categoria “4.1” – Ristrutturazione edilizia parziale (RE1):** [assimilabile alla ristrutturazione edilizia interna di cui al Punto 3 dell'Art.52, comma 1, delle NTA del PPR rinnovata dalla cosiddetta "*Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo*" di cui all'art.30, punto 9 della l.r. n.8/2015.]

In proposito si deve precisare che la "Ristrutturazione edilizia interna, non trova definizione nel TUE; nè, ovviamente, l'intervento del quale si tratta può essere circoscritto alle sole "*opere interne*" così come delineate dall'art.15 della l.r. n. 23/1985<sup>5</sup> che, se ricadenti nelle Zone A dei PUC, dovrebbero essere tali da rispecchiare le originarie caratteristiche costruttive.

La fattispecie considerata dalla norma del PPR si pone quindi in una situazione intermedia tra le "*opere interne*" e la "*ristrutturazione edilizia*", come definita dal citato TUE. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché i lavori di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente<sup>6</sup>.

Questa categoria di intervento, si applica agli edifici di impianto storico di interesse ambientale e/o di valore documentario, compromessi da pregressi erronei interventi di "*recupero*", ma che presentano elementi tipologici o architettonici ancora riconoscibili; prevede la conservazione delle principali caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.

---

<sup>4</sup> (vedi sentenza Corte Suprema - Sezione III Penale - n. 22241 del 4.6.2008).

<sup>5</sup> sostituito dall'Art.9 della LR n.8 del 2015

<sup>6</sup> Vedi "Raccolta di quesiti in materia di pianificazione paesaggistica, urbanistica ed edilizia", quesito n.14, Richiesta di parere su ristrutturazione in centro storico: A cura della Direzione generale della pianificazione territoriale e della vigilanza edilizia.

La Ristrutturazione semplice è inoltre prevista come unica categoria massima assentibile negli immobili per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione (5.2) in attesa che si proceda con quest'ultimo intervento.

Per gli interventi di dettaglio vedi il CdP.

**Sub-Categoria “4.2” – Ristrutturazione edilizia generale (RE2) [Art.3, punto 1 d del TUE]**

Questa categoria di intervento si applica agli edifici o ai volumi privi di particolare valore storico o architettonico per il recupero dei quali siano necessarie sostanziali opere modificative sia a livello strutturale che funzionale. Prevede, pur senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, la totale trasformazione dell'organismo edilizio nei limiti dimensionali (planimetrici ed altimetrici) di cui allo stato di fatto, salvo specifiche e diverse previsioni di Piano;

Per gli interventi di dettaglio vedi il CdP.

**Sub-Categoria “4.3” – Ristrutturazione edilizia integrale (RE3) [Art.3, punto 1 d del TUE]**

Questa categoria di intervento si applica:

- agli edifici privi di particolare valore storico, in condizioni di degrado tali da poter richiedere la completa sostituzione dell'organismo edilizio, anche con modesti incrementi volumetrici, finalizzata alla ricomposizione del tessuto urbano,
- agli edifici caratterizzati come non coerenti al contesto storico.

Per gli interventi di dettaglio vedi il CdP.

**Categoria “5” – Nuova costruzione:**

comprende gli interventi di trasformazione non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Nuove volumetrie possono essere inserite all'interno del Centro storico:

- negli ambiti riconosciuti come alterati e ormai privi di contenuti storici di cui al comma 5 art.52 delle NTA del PPR;
- con valutazioni di coerenza specifiche, negli ambiti che conservino “*rilevanti tracce*” del costruito storico.

In particolare, sarà possibile inserire nuovi volumi nei seguenti casi:

- realizzazione di nuove costruzioni in lotti vuoti, anche resi tali a seguito di degrado estremo con crollo e demolizione pressochè totale degli edifici preesistenti;
- nel caso di spostamento di volumetrie acquisite ma improprie rispetto ai caratteri originari dell'edificio (demolizione e ricostruzione in diversa posizione nel lotto);
- nel caso di eventuali completamenti funzionali all'interno di unità edilizie esistenti, compatibili con il valore storico delle preesistenze.

Tutti gli interventi di ricostruzione e di realizzazione di nuove volumetrie, secondo le sub-categorie di seguito illustrate, sono soggetti all'applicazione di criteri e regole desunte dagli Abachi delle tipologie edilizie citati nell'art.52 delle NTA del PPR e riportati nei Manuali del Recupero dei Centri storici della RAS e, in particolare, nell'Abaco delle Tipologie allegato al CdP delle NTA.

L'applicazione di tali Abachi deve essere intesa nel senso della comprensione e della interpretazione dei rapporti spaziali del tipo edilizio storico ancora presente nel Centro storico di Segariu, per evitare che si introducano nel tessuto edilizio storico superstiti elementi di "*degrado tipologico*".

### **La Categoria "Nuova costruzione" si articola pertanto nelle seguenti sotto-categorie:**

#### **sub-Categoria "5.1" –Addizione tipologica (Processo di sviluppo tipologico, AT) o Ampliamento (A) [Art.3, punto e.1 del TUE]:**

riguarda l'ampliamento degli edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente.

Gli interventi dovranno essere conformi al punto e.1) dell'art.3 del TUE le cui definizioni s'intendono prevalenti,

Si applica ai fabbricati costituenti l'unità edilizia che risultano suscettibili di tale intervento quando ciò sia espressamente previsto nelle "*Indicazioni di piano*".

Ha per scopo la riforma organica dei fabbricati e delle unità edilizie e si attua mediante l'aumento della superficie utile e/o della volumetria, con conseguente adeguamento distributivo e formale, in coerenza con lo sviluppo del tipo e del tessuto edilizio.

Per gli interventi di dettaglio vedi il CdP.

#### **Sub-Categoria "5.2" – Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR) [Art.3, punto f del TUE]:**

Gli interventi di sostituzione edilizia con ripristino tipologico consistono in un insieme sistematico di opere, con demolizione parziale o totale degli edifici incongrui all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico pre-moderno, finalizzate a ridefinire il principio e la regola insediativa pre-esistenti secondo il planivolumetrico di progetto.

Gli interventi si articolano in:

- g1 modifica e trasformazione dei tipi edilizi;
- g2 trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non.

Gli interventi dovranno essere condotti secondo i criteri della valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici e del conseguimento di una coerenza morfologica e tipologica con il tessuto urbanistico pre-moderno, ricercato anche in termini di integrazione con i suoi caratteri ambientali, figurativi e materici.

Per gli interventi di dettaglio vedi il CdP.

**Sub-Categoria “5.3” – Nuova costruzione secondo abaco tipologico (NC) [Art.3, punto e del TUE]:**

sulla base del planovolumetrico di progetto si applica alle aree urbane libere, a quelle sottoutilizzate dove esistono esclusivamente fabbricati destinati ad uso diverso dalla residenza, a quelle libere derivate da frazionamento di unità edilizie, purchè l'unità di origine precedente il frazionamento non abbia esaurito la potenzialità edificatoria..

Per gli interventi di dettaglio vedi il CdP.

**Art. 10– Demolizioni.**

La demolizione, parziale o totale, all'interno del Centro storico non costituisce categoria di intervento autonomo, in quanto generalmente collegata ad interventi di altro tipo diversamente classificati.

Si applica alle Unità edilizie o a porzioni di fabbricati e alle aree libere di pertinenza e autonome ove siano stati realizzati fabbricati, ristrutturazioni e superfetazioni incompatibili con le caratteristiche proprie dell'insediamento storico, come definite all'art 11, ed ha per scopo la soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio e/o urbanistico.

In ogni caso è ammessa solo come parte di un progetto di Restauro e Risanamento conservativo, o di Ristrutturazione o di Sostituzione edilizia parziale o totale, secondo le modalità delle rispettive categorie di intervento.

**Gli interventi di ricostruzione non possono iniziare prima che sia completata la demolizione dell'edificio preesistente.**

Gli interventi di demolizione sono soggetti a permesso di costruire. L'atto di assenso per gli eventuali interventi successivi sarà rilasciato soltanto dopo la dichiarazione di fine dei lavori di demolizione, e non prima del rilascio del relativo certificato di ultimazione. Le opere di demolizione dovranno essere corredate di Autorizzazione paesaggistica.

La demolizione può essere assentita con carattere di urgenza per motivi di sicurezza secondo le modalità di cui alle NTA.

**Art. 10 bis– Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica.**

1. In applicazione dell'Art.38 della l.r. n.8/2015 con pari titolo, il comune promuove, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, il trasferimento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione degli edifici ricadenti:
  - a) in aree necessarie per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare, come spazi a verde, spazi a parcheggio e centri di aggregazione sociale;
  - b) in aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica.
2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, è concesso un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 40 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale.
2. L'amministrazione comunale, in attuazione del Piano, sugli edifici individuati dallo stesso che si trovano nelle condizioni previste dal comma 1, anche tramite la predisposizione di un'apposita variante al PUC, determina il credito volumetrico di cui al comma 2 e individua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni regionali, una idonea localizzazione per il trasferimento dei volumi .
3. le aree di localizzazione per il trasferimento dei volumi possono essere sia pubbliche che private, sono individuate al di fuori delle aree di cui al comma 1 dell'Art.38 l.r. n.8/2015.
4. Qualora le aree in cui deve avvenire la ricostruzione dei volumi siano già classificate dal PUC come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria (Zone B1 e C), il credito volumetrico di cui al comma 2 può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale (Art.4 D.Ass. 2266/U 20 dicembre 1983).
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro il 30 aprile 2015, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.
6. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n.2266/U del 1983. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3,00 metri per ogni livello fuori terra esistente.
7. **L'intervento di trasferimento volumetrico prevede necessariamente l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato e, infine, la cessione dell'area originaria all'Amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche.**

8. Per il conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, l'amministrazione comunale può prevedere forme di incentivazione quali il trasferimento di aree comunali, anche a titolo gratuito, la riduzione degli oneri concessori e delle imposte comunali e ogni altra forma di agevolazione ritenuta utile nel rispetto delle disposizioni vigenti.

**Art. 10 ter- Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione.**

1. In applicazione dell'Art.39 della l.r. n.8/2015 con pari titolo, il comune promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di integrale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitino di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, nelle unità edilizie espressamente individuate dal Piano come assoggettabili alla categoria 5.2, Sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR), è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione nello stesso lotto con la concessione del credito volumetrico indicato nella Scheda dell'Unità edilizia pari al volume dell'edificio demolito maggiorato fino a un massimo del 30 per cento come stabilito nelle Schede delle Unità edilizie e con le caratteristiche tipologiche e planovolumetriche previste dal Piano.
3. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione nel medesimo lotto l'intervento prevede la sistemazione degli eventuali ulteriori manufatti presenti, secondo le indicazioni impartite dall'amministrazione comunale.
4. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione in diverso lotto di cui al comma precedente, il soggetto interessato garantisce, a propria cura e spese, la sistemazione dell'area originaria, secondo le indicazioni impartite dall'amministrazione comunale. In tale caso si applicano inoltre le disposizioni di cui al comma 8 dell'Art.38 della l.r. n.8/2015.

**Art. 11 - Definizione delle operazioni d'intervento**

1. **Accorpamenti:** si intendono le annessioni fra Unità edilizie di cui almeno una risulti di per sé insufficientemente fruibile, o quando il Piano suggerisca di ricostituire l'assetto tipologico e catastale premoderno disarticolato da interventi successivi. Valgono le indicazioni e le precisazioni di cui al seguente Comma 13. (Vedi Punto 51.2 del CdP.
2. **Adeguamento dell'altezza dei vani:** è una operazione ammessa almeno con la categoria d'intervento "4" (RE), e quando si superino le specifiche in essa contenute, con le categorie d'intervento successive, (in particolare la 5.1: Addizione tipologica), ed ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità funzionali. E' prevista nei casi in cui l'altezza

minima netta da pavimento a soffitto è inferiore a m. 2,40; per i sottotetti abitabili deve essere assicurata per ogni singolo vano 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, l'altezza minima è di m. 2,00 al piano di gronda e m. 2,50 al colmo. Negli edifici in cui sono ammessi gli interventi fino alla categoria "4" (RE), l'adeguamento dei piani per motivi igienico-funzionali è previsto mediante lo spostamento dei solai purché non si modifichi la posizione delle finestre e si garantisca una distanza tra pavimento e davanzale compresa tra i m. 0,70 ed i m. 1,10. Sono esclusi da questa operazione gli edifici di valore artistico o storico-documentario e gli edifici tipologicamente conclusi, espressamente richiamati dalle indicazioni di piano contenute nelle schede delle unità edilizie, sempre che nelle Schede non sia espressamente prevista la possibilità di rendere abitabile il sottotetto con incremento in altezza secondo il Processo di sviluppo tipologico.

E' obbligatorio il ripristino del manto di copertura e delle cornici del tetto, se esistenti, e l'omogeneizzazione delle nuove parti.

3. **Adeguamento funzionale:** tende - attraverso modifiche alla distribuzione - ad adeguare l'edificio a nuove funzioni.
4. **Adeguamento tecnologico:** tende ad introdurre i comportamenti di tecnica impiantistica necessari a rivitalizzare l'edificio aggiungendo i volumi tecnici necessari.
5. **Consolidamento:** è il rafforzamento degli elementi costruttivi, in particolare strutturali, deteriorati o lesionati che devono mantenersi ma che non sono più idonei all'uso. Deve essere eseguito secondo la regola dell'arte costruttiva e deve interpretare, soprattutto per i fabbricati di rilievo tipologico tradizionale, la morfologia originaria dell'elemento costruttivo a cui si applica. Salvo casi di incipiente pericolo per le persone e per le cose, in cui esso è comunque consentito nei termini delle norme vigenti, **il consolidamento è obbligatorio e condizionante per le categorie d'intervento dalla Manutenzione straordinaria fino all'Ampliamento.**
6. **Demolizione od asportazione:** si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi in cui la funzione statica o di uso sia irrilevante e sminuente dell'aspetto complessivo dell'unità edilizia o dell'ambiente in cui la stessa è inserita.
7. **Frazionamento di unità edilizie:** ha per scopo la suddivisione in due o più parti di quelle unità edilizie con tipologia tradizionale a corte che, per la loro dimensione elevata e per le caratteristiche planimetriche, sono suscettibili di generare altre unità edilizie, senza mutazione tipologica rispetto a quella originaria, e funzionalmente autonome (accessibilità, dimensione ecc.). I meccanismi di suddivisione dovranno derivare dalla lettura critica dell'evoluzione del tessuto urbano e dai Processi storici tipologici tradizionalmente impiegati nelle successioni ereditarie. Le unità edilizie con tipologia a corte possono essere frazionate esclusivamente secondo i principi e gli schemi di cui al Punto 51.1 del CdP. Inoltre, i caratteri tipologici delle nuove unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni delle NTA e degli Abachi tipologici di cui ai Manuali del Recupero dei Centri storici della RAS e allo specifico allegato al CdP.
8. **Manutenzione:** tende ad assicurare la continuità d'uso nel tempo delle varie parti dell'edificio (elementi, strutture), lasciandole tuttavia inalterate.

9. **Modifica di forma e/o di dimensione (ridistribuzione):** hanno per scopo il miglioramento dell'organismo, funzionale alle nuove esigenze abitative e tendono alla redistribuzione dell'unità edilizia nei casi di superfetazione distributiva e nei casi di errata utilizzazione dei tipi edilizi in seguito a divisione proprietaria consona ai tipi stessi. Le nuove unità edilizie derivate da redistribuzione delle aree e/o fabbricati devono adeguare il loro impianto planimetrico al modello distributivo del tipo desunto dalla lettura dell'edilizia di base facendo riferimento al Processo di sviluppo tipologico ed alle indicazioni planivolumetriche di progetto. Si precisa che le indicazioni relative alla redistribuzione delle unità edilizie negli elaborati di Piano hanno solo valore schematico-tipologico e non strettamente dimensionale.
10. **Operazioni d'intervento nella categoria "5" (Ampliamento, Sostituzione edilizia, Nuova costruzione):** consistono nella realizzazione di nuove superfici e di nuovi volumi ed hanno per scopo il miglioramento e l'adeguamento delle caratteristiche d'uso delle unità abitative e la creazione di nuove unità abitative.
11. **Recupero:** attraverso le diverse analisi storica, morfologica e tipologica, è in sintesi finalizzato ad individuare e quantificare i vari tipi d'intervento che caratterizzano l'opera di restauro e riqualificazione.
12. **Rettifiche del filo stradale:** le rettifiche del filo stradale, a seguito della demolizione e ricostruzione di fabbricati o recinzioni, non sono di norma ammesse. Gli interventi ammessi sono quelli indicati nel planivolumetrico di progetto.
13. **Rifusioni:** hanno per scopo il miglioramento dell'organizzazione funzionale dei lotti e degli edifici alle nuove esigenze abitative. Si attuano su elementi seriali dello stesso tipo per realizzarne uno più evoluto quando di questi sia stata alterata la buona fruibilità con interventi di frazionamento non consoni al tipo stesso. Valgono le indicazioni e le precisazioni di cui al precedente Comma 9.
14. **Riparazione:** è il rafforzamento degli elementi ed organismi costruttivi, in particolare degli impianti e finiture, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguita secondo le regole dell'arte costruttiva. Nel caso di interventi di riparazione in fabbricati di particolare pregio artistico e quando si applichi ad elementi costruttivi originari, la riparazione deve obbligatoriamente rispettare la morfologia originaria dell'elemento od organismo.
15. **Ripristino:** tende a sostituire, con le stesse tecniche, le stesse strutture e con materiali congrui, gli elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.
16. **Ripristino delle quinte urbane:** è in genere prevista la riproposizione della quinta muraria originaria riscontrabile nel Catasto d'impianto in luogo degli arretramenti e rettifiche del filo stradale avvenuti a seguito della demolizione e ricostruzione di fabbricati o recinzioni, come anche delle alterazioni delle stesse con materiali incongrui e modifica delle aperture su strada. Gli interventi obbligatori sono quelli indicati nel planivolumetrico di progetto. Ulteriori proposte potranno essere valutate dal consiglio comunale sentito il Responsabile dell'UTC ed eventualmente il progettista del Piano e comporteranno comunque la necessità di una variante urbanistica. *Il ripristino delle quinte urbane è obbligatorio e condizionante per le categorie di intervento "4.3", "5.2" e "5.3".*

- 17. Ripristino tipologico:** si applica nel caso in cui uno o più edifici hanno subito modifiche sulla struttura, la distribuzione e la forma o sulla divisione proprietaria non coerenti ai tipi originari ed al Processo di sviluppo tipologico. Consta di una serie d'interventi ed operazioni che tendono a ripristinare l'assetto funzionale e formale originario, restituendo all'edificio le caratteristiche tipologiche iniziali, eliminando le alterazioni subite e ricostituendo le strutture originarie. Le modalità d'intervento sono quelle previste al precedente Comma 9.
- 18. Sostituzione parziale e totale (rifacimenti):** è l'asportazione con successiva reinstallazione di parti od interi elementi od organismi costruttivi per i quali non siano sufficienti o adeguati la riparazione o il consolidamento. Nel caso di interventi in fabbricati di particolare pregio artistico e quando si tratti di elemento od organismo costruttivo originari, le parti sostituite o gli elementi od organismi sostituiti devono essere conformi alla morfologia originaria. In questa categoria va ricompreso l'adeguamento delle finiture esterne, comprendente la sostituzione e/o eliminazione degli elementi di finitura contrastanti con le caratteristiche dell'ambiente storico. L'adeguamento delle finiture esterne è obbligatorio per tutti gli edifici ricadenti nelle sottozone A1 e A2.1 negli interventi di restauro e risanamento conservativo e superiori.
- 19. Superfetazioni, (demolizione delle):** le superfetazioni sono tutte quelle costruzioni aggiunte successivamente all'organismo originale ed al suo successivo organico sviluppo, che ne hanno deformato l'autenticità tipologica e stilistica e/o ne hanno variato il volume, generalmente in modo non coerente con il *Processo di sviluppo tipologico* di appartenenza, determinando un intasamento ed una riduzione della qualità architettonico-funzionale dell'unità edilizia. Sono inoltre assimilati alle superfetazioni i singoli elementi incongrui, solitamente costituiti da balconi, parapetti e finiture dissonanti con l'ambiente storico architettonico circostante.

Le superfetazioni sono suddivise in:

**Superfetazioni consolidate,** intese come quelle che, per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico-sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi ormai compatibili con l'organizzazione spaziale e funzionale delle unità edilizie esistenti, anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto, avendo contribuito a determinare un equilibrio diverso da quello originale, ma comunque compiuto e coerente;

**Superfetazioni precarie (o deturpanti),** intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità edilizie, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, sono da considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa.

**La demolizione delle superfetazioni precarie o deturpanti, viene indicata con "d" o anche con assenza di campitura nel planivolumetrico di progetto;** essa mira alla rimessa in pristino della parte di fabbricato od unità edilizia interessata in forme coerenti con il linguaggio originario dell'opera; è semplicemente indicativa per gli interventi di manutenzione, mentre è **obbligatoria e condizionante per le categorie superiori.**

In occasione di qualsiasi intervento sull'edificio interessato, l'amministrazione ha comunque facoltà di richiedere la demolizione degli elementi incongrui.

### **Art. 12 - Modalità di esecuzione (Codice di pratica, CdP)**

I progetti di recupero, riqualificazione e/o di nuova edificazione devono privilegiare la riproposizione degli schemi compositivi coerenti con lo scenario storico urbanistico e propri della tradizione costruttiva locale (composizione dei volumi, rapporti pieni/vuoti, tetti a falde, dimensioni e foggia dei balconi, aperture carrabili, ecc.).

In particolare negli elaborati di progetto e nelle relazioni tecniche allegate andranno espressamente indicati:

- I materiali impiegati nei prospetti, prevedendo l'impiego di elementi costruttivi caratteristici della tradizione locale;
- Le misure da adottare per l'eliminazione dai prospetti di cavi e condutture inutilizzati e dissonanti;
- Le misure da adottare il riordino o il corretto inserimento delle linee strettamente necessarie per la funzionalità degli impianti (elettrico, telefonico, televisivo, ecc.) individuando gli ambiti di percorrenza più idonei e ricorrendo, nei limiti del possibile, al mascheramento degli stessi. L'apertura e chiusura di tracce nelle murature del prospetto per il passaggio dei cavi o tubazioni dovrà ridursi agli accertati casi di indispensabilità. In caso di intervento dovranno essere inoltrate tempestivamente alle Aziende erogatrici le richieste di spostamento o soppressione delle linee.
- L'indicazione che i prospetti nelle zone interessate dai lavori non subiranno variazioni se non per adeguarsi agli schemi di cui ai profili regolatori di Piano; in particolar modo dovranno rimanere inalterati i rapporti dimensionali delle aperture dell'edilizia tradizionale e la conformazione delle aperture, con i relativi infissi in legno, ed essere recuperate le partizioni originarie delle aperture.

La documentazione di rilievo e di progetto degli interventi dovrà indicare con precisione la posizione di tutti gli elementi su cui si intenda intervenire richiamati dal presente articolo.

La relazione di progetto dovrà confermare inoltre il rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale di cui all'art.15, in caso contrario dovranno essere giustificati i motivi che hanno portato a scelte diverse, in tal caso il consiglio comunale, potrà accettare, rifiutare in parte o rifiutare completamente le alternative proposte.

Dovrà essere privilegiato il restauro di finestre, persiane, porte e portoni, con interventi che preservino le caratteristiche e le forme originarie e recuperino tutte le ferramenta presenti e riutilizzabili.

Tutti gli elementi relativi alle parti esterne dei fabbricati, con l'entrata in vigore della presente normativa saranno tollerati nel loro stato anche se difforme dalle presenti prescrizioni, purchè a suo tempo espressamente indicati nel progetto approvato e successive varianti.

Tutti gli elementi difformi di cui al punto precedente saranno sottoposti a revisione, applicando le presenti prescrizioni, ogni qualvolta venga presentata domanda per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata, della copertura o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, nel qual caso saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle parti ad esso omogenee.

Per ogni intervento superiore alla manutenzione ordinaria, dovrà essere predisposta una simulazione fotografica dell'intervento a colori, almeno una per prospetto, con evidenziato l'inserimento nel contesto dell'intervento per cui si richiede la segnalazione certificata di inizio attività o il permesso di costruire.

Il CdP allegato, costituisce parte inscindibile delle NTA, contiene le prescrizioni relative agli elementi costruttivi ordinati alfabeticamente e comprende anche gli allegati:

- B2. "Tipologie edilizie: Abachi, processi di sviluppo e prescrizioni" [due fascicoli: a. Testo; b. Elaborati grafici]
- "Abaco/Prontuario degli elementi costruttivi ricorrenti tradizionali", suddiviso in 12 fascicoli tematici.

#### **Art. 13 - Prescrizioni relative alla eliminazione o modificazione di elementi costruttivi non consoni**

1. Nelle Schede delle Unità edilizie sono contenute, quando necessarie, le indicazioni relative alla eliminazione o modifica di elementi costruttivi non consoni; tali indicazioni assumono carattere vincolistico quando è prevista la Ristrutturazione generale (RE2) e/o categorie seguenti; le prescrizioni valgono solo per gli edifici o le porzioni di edifici interessati dall'intervento edilizio, fatte salve diverse particolari situazioni indicate nel CdP. Tali interventi, desumibili dalle schede delle Unità edilizie o rilevati dall'UTC con appositi sopralluoghi, vengono espressamente descritti nel titolo abilitativo.

2. La manutenzione può essere subordinata ad interventi od operazioni prioritarie prescritte dall'UTC, riservandosi l'amministrazione comunale, in caso di non ottemperanza, d'intervenire direttamente con le procedure previste dalla legge.

3. Le modalità di esecuzione sono quelle contenute nell'art.12 delle presenti norme.

4. Le prescrizioni particolari sono contraddistinte dalle seguenti sigle:

- Pa) - Adeguamento formale delle coperture.
- Pb) - Sostituzione manto di copertura in lastre di fibrocemento o manti di copertura similari.
- Pc) - Adeguamento dimensionale o formale delle aperture dei corpi di fabbrica.
- Pd) - Sostituzione infissi, serramenti, persiane in alluminio o altri tipi non coerenti.
- Pe) - Eliminazione di terrazze e/o balconi o pensiline e di scale esterne.
- Pf) - Realizzazione o rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature e/o rivestimenti con i tipi previsti nelle presenti norme.
- Pg) - Eliminazione delle superfetazioni (corpi interni alle corti).
- Ph) - Eliminazione di elementi decorativi non assimilabili ai tipi ricorrenti.
- Pi) - Sostituzione di recinzioni, ringhiere in contrasto per materiali e disegno.
- Pl) - Sostituzione di cancelli d'ingresso alla corte.
- Pm) - Sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico.

- Pn) - Divieto di scolo dell'acqua piovana di copertura nei lotti confinanti.  
Po) - Eliminare o nascondere dalla vista di spazi pubblici unità esterne di impianti di condizionamento, cisterne d'acqua, antenne paraboliche o impianti similari.

#### **Art. 14 - Interventi su beni paesaggistici e identitari**

1. Sui beni paesaggistici e identitari, di cui all'art.47 e segg. delle NTA del PPR, possono essere effettuati solo interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (con eventuale adeguamento igienico e tecnologico). Per tali interventi è richiesta la preventiva autorizzazione di cui al D.Lgs. n. 42/2004 rilasciata dalla Soprintendenza per i beni architettonici, il paesaggio e il patrimonio storico artistico e demotnoantropologico. La manutenzione ordinaria è sempre ammessa.
2. Agli interventi indicati al comma precedente, relativamente ai soli beni identitari, va aggiunta la ristrutturazione edilizia interna (RE1). Il Piano prescrive, inoltre, la demolizione con o senza ricostruzione, per gli eventuali manufatti privi di interesse storico/documentale o contrastanti con il valore storico/documentale degli immobili costituenti il bene identitario.
3. Il Piano individua e regola le Unità edilizie comprese all'interno delle aree di pertinenza morfologica circostanti gli organismi edilizi classificati come beni paesaggistici e identitari, in considerazione del fatto che ricadano in zone di tutela integrale o condizionata.
4. La tutela dei beni identitari è assicurata sia mediante la conservazione ed il ripristino ambientale paesaggistico, sia attraverso un accurato controllo preventivo ed in corso d'opera degli eventuali interventi di parziale e limitata trasformazione, resi necessari dalle esigenze di tutela e fruizione dell'area.
5. Nelle aree di vincolo cautelativo intorno ai beni paesaggistici e identitari<sup>7</sup> è consentita, previa approvazione del consiglio comunale e stipula di apposita convenzione, l'integrale demolizione degli edifici incongrui (generalmente classificati A2.2 e con categorie di intervento 4.3 e 5.2) ed il trasferimento della volumetria preesistente in altra area con destinazione urbanistica compatibile, a condizione che il lotto sia ceduto gratuitamente al comune per destinarlo a finalità pubbliche. In tale ipotesi è concesso un incremento volumetrico del 40% in caso di riduzione di almeno il 15% dell'indice di prestazione energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005, elevabile fino al 45% nel caso in cui il predetto indice raggiunga il 20%. Per questi interventi, con deliberazione consiliare, nell'area del nuovo insediamento può essere derogato esclusivamente l'indice di fabbricabilità e l'altezza, che non può essere maggiore di un piano rispetto agli edifici circostanti, e a condizione che la soluzione progettuale si armonizzi con il contesto paesaggistico in cui va ad inserirsi.

---

<sup>7</sup> art.49 NTA del PPR.

### **Art. 15 - Sostenibilità ambientale**

1. Tutti gli interventi da eseguire con l'impiego delle categorie 4.3 (ristrutturazione integrale) e 5 (nuova costruzione) devono:

- a) Favorire il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane; l'edificio da costruire dovrà essere ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n.192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) Garantire il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;
- c) Avvalersi di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati, chiaramente certificati, tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
- d) Privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico; gli edifici da costruire dovranno essere realizzati con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico;
- e) gli edifici da costruire dovranno essere dotati di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue.

2. La selezione e la scelta di materiali, tecniche costruttive e principi di progettazione, va condotta coerentemente con la cultura materiale del luogo, privilegiando la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio pre-moderno esistente.

3. La relazione di progetto dovrà confermare il rispetto dei requisiti di sostenibilità, meglio specificati nella relazione urbanistica del presente Piano, in caso contrario dovranno essere giustificati i motivi che hanno portato a scelte diverse, in tal caso il Responsabile del Procedimento (nel seguito RUP) potrà accettare, rifiutare in parte o rifiutare completamente le alternative proposte.

4. Tutte le operazioni atte a soddisfare il risparmio energetico degli edifici di cui alla Legge n.10 del 09/01/91 e successive modificazioni non devono alterare l'immagine storico ambientale giunta fino a noi. Le coibentazioni pertanto a mezzo di rifoderi e/o cappotto, devono essere realizzate esclusivamente sul lato interno della muratura e sull'intradosso dei solai di copertura e dei solai orizzontali. Sempre che non vi sia presenza di murature, che presentano decorazioni plastiche o pittoriche, o di solai, il cui intradosso sia degno di essere conservato a vista. È possibile per aumentare la coibentazione della copertura prevedere uno strato coibente con uno spessore massimo di 5 cm..

### **Art. 16 – Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili**

1. In tutti gli edifici dotati di riscaldamento, negli edifici esistenti in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento, negli interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non

residenziale e negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, si applicano le seguenti prescrizioni.

2. Per limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il fabbisogno energetico degli edifici deve essere soddisfatto favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, da dimostrare da parte del progettista nella relazione allegata al progetto.

3. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

5. È d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di manutenzione straordinaria o ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, è suggerita la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza della relativa zona climatica, a meno che non siano compresi nelle sottozone A1 e A2.1, all'interno delle quali i nuovi serramenti dovranno riprodurre le caratteristiche originarie incrementando lo spessore del telaio in funzione dell'accoglimento del doppio vetro.

6. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti in laterocemento o nelle solette dei locali da climatizzare.

7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, artigianale e ad uso collettivo è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari, purché realizzati compatibilmente con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del Comparto e comunque nel rispetto delle prescrizioni del CdP e delle Schede. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

8. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani o a terra, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincolo di conservazione. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

9. In tutti gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

10. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

**Art. 16 bis – Procedura abilitativa semplificata e comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile**

(Rimando all'Art.6 decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28 Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).

1. Per l'attività di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui ai paragrafi 11 e 12 delle linee guida, adottate ai sensi dell'articolo 12, comma 10 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 si applica la procedura abilitativa semplificata di cui ai commi seguenti.
2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia la disponibilità sugli immobili interessati dall'impianto e dalle opere connesse presenta al Comune, mediante mezzo cartaceo o in via telematica, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, una dichiarazione accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che attesti la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti e la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Alla dichiarazione sono allegati gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete. Nel caso in cui siano richiesti atti di assenso nelle materie di cui al comma 4 dell'articolo 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e tali atti non siano allegati alla dichiarazione, devono essere allegati gli elaborati tecnici richiesti dalle norme di settore e si applica il comma 5.
3. Per la procedura abilitativa semplificata si applica, previa deliberazione del comune e fino alla data di entrata in vigore dei provvedimenti regionali di cui al comma 9, quanto previsto dal comma 10, lettera c), e dal comma 11 dell'articolo 10 del decreto-legge 18 gennaio 1993, n. 8, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 marzo 1993, n. 68.
4. Il comune, ove entro il termine indicato al comma 2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite al medesimo comma, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza; è comunque salva la facoltà di ripresentare la dichiarazione, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Se il comune non procede ai sensi del periodo precedente, decorso il termine di trenta giorni dalla data di ricezione della dichiarazione di cui comma 2, l'attività di costruzione deve ritenersi assentita.
5. Qualora siano necessari atti di assenso, di cui all'ultimo periodo del comma 2, che rientrino nella competenza comunale e non siano allegati alla dichiarazione, il comune provvede a renderli tempestivamente e, in ogni caso, entro il termine per la conclusione del relativo procedimento

fissato ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Se gli atti di assenso non sono resi entro il termine di cui al periodo precedente, l'interessato può adire i rimedi di tutela di cui all'articolo 117 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. Qualora l'attività di costruzione e di esercizio degli impianti di cui al comma 1 sia sottoposta ad atti di assenso di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, e tali atti non siano allegati alla dichiarazione, l'amministrazione comunale provvede ad acquisirli d'ufficio ovvero convoca, entro venti giorni dalla presentazione della dichiarazione, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 e' sospeso fino alla acquisizione degli atti di assenso ovvero fino all'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento ai sensi dell'articolo 14-ter, comma 6-bis, o all'esercizio del potere sostitutivo ai sensi dell'articolo 14-quater, comma 3, della medesima legge 7 agosto 1990, n. 241.

6. La realizzazione dell'intervento deve essere completata entro tre anni dal perfezionamento della procedura abilitativa semplificata ai sensi dei commi 4 o 5. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento e' subordinata a nuova dichiarazione. L'interessato e' comunque tenuto a comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.
7. La sussistenza del titolo e' provata con la copia della dichiarazione da cui risulta la data di ricevimento della dichiarazione stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
8. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che deve essere trasmesso al comune, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la dichiarazione, nonché ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento catastale.
9. Le regioni e le province autonome possono estendere la soglia di applicazione della procedura di cui al comma 1 agli impianti di potenza nominale fino ad 1 MW elettrico, definendo altresì i casi in cui, essendo previste autorizzazioni ambientali o paesaggistiche di competenza di amministrazioni diverse dal comune, la realizzazione e l'esercizio dell'impianto e delle opere connesse sono assoggettate all'autorizzazione unica di cui all'articolo 5. Le regioni e le province autonome stabiliscono altresì le modalità e gli strumenti con i quali i comuni trasmettono alle stesse regioni e province autonome le informazioni sui titoli abilitativi rilasciati, anche per le finalità di cui all'articolo 16, comma 2. Con le medesime modalità di cui al presente comma, le regioni e le province autonome prevedono la corresponsione ai comuni di oneri istruttori commisurati alla potenza dell'impianto.
10. I procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo sono regolati dalla previgente disciplina, ferma restando per il proponente la possibilità di optare per la procedura semplificata di cui al presente articolo.
11. La comunicazione relativa alle attività in edilizia libera, di cui ai paragrafi 11 e 12 delle linee guida adottate ai sensi dell'articolo 12, comma 10 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 continua ad applicarsi, alle stesse condizioni e modalità, agli impianti ivi previsti. Le regioni e le province autonome possono estendere il regime della comunicazione di cui al precedente periodo ai progetti di impianti alimentati da fonti rinnovabili con potenza nominale fino a 50 kW, nonché agli impianti fotovoltaici di qualsivoglia potenza da realizzare sugli edifici, fatta salva la disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale e di tutela delle risorse idriche.

**Art. 17 – Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici esistenti e di nuova costruzione ad uso residenziale, si prevede l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e 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. Per gli edifici di ristrutturazione integrale e nuova costruzione (Categorie 4.3, 5.2 e 5.3) la pratica in oggetto è da ritenersi obbligatoria; se dispongono di una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, preferibilmente interrata, di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 50 mq di superficie coperta degli edifici stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. 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*".
6. Per la costruzione della cisterna di raccolta dell'acqua piovana non dovranno essere, in nessun caso, manomesse pavimentazioni storiche e non dovranno essere abbattuti alberi, e si dovrà approntare la messa in atto di tutte le precauzioni per non danneggiare la vegetazione presente nel lotto

**Art. 18 – Disciplina del verde su aree private**

1. Il verde sarà realizzato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie alla evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
2. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
3. Le alberature di alto e medio fusto esistenti sono da conservare e da proteggere; in tutto il Centro storico è vietato procedere all'abbattimento o alla capitozzatura di alberi d'alto fusto e di pregio

ambientale con eccezione degli alberi da frutto senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. L'abbattimento è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto -misurata a 1,30 metri di altezza da terra- uguale o maggiore di cm. 60 deve essere comunicato all'UTC anche quando si tratti di alberi da frutta.

4. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

5. Al fine di contribuire al decoro urbano tutti gli spazi destinati a verde nel Centro storico di proprietà dei privati o di enti pubblici devono essere mantenuti decorosi effettuando ogni lavoro (tagli di siepi, potature, eliminazione erbe infestanti etc) necessari per eliminare pericoli per la pubblica incolumità e per la garanzia dell'area sotto il profilo igienico-sanitario. Nelle aree destinate a verde non sono consentiti la realizzazione di box in lamiera o altri manufatti precari che arrechino danni ai valori paesaggistici dell'area. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire la diffusione delle principali malattie.

6. Nelle Unità edilizie con tipologia a corte dovrà essere rispettato il limite minimo di permeabilità pari al 50% della superficie al netto della superficie coperta.

7. I nuovi impianti sono regolati, per quanto riguarda le distanze dai confini, dall'art.892 e seguenti del codice civile.

#### **Art. 18bis – Disciplina degli orti periurbani**

Il Piano individua con apposita campitura le aree verdi di particolare interesse storico ambientale (giardini, orti, vigneti, aree agricole) strettamente connessa alla struttura insediativa premoderna e pertanto soggette a vincolo di conservazione attiva (vincoli conformativi non preordinati all'esproprio).

In dette aree è vietata qualunque alterazione morfologica, la formazione di costruzioni non connesse alla coltivazione del fondo o all'attività agricola anche completamente interrata, gli sbancamenti di terreno, di strade, di piazzali, di parcheggi, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti e di manufatti in genere; sono inoltre vietati gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo ed arbustivo esistente.

Il patrimonio arboreo ed arbustivo è soggetto a vincolo di conservazione; sono ammessi i soli interventi di avvicendamento e sostituzione degli alberi danneggiati, malati, decrepiti o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino o dell'orto.

Sono ammessi, purchè non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo e non contrastino con i caratteri del sito, i seguenti interventi:

- la formazione di serre completamente vetrate con superficie massima di mq 24 e con altezza massima non superiore a m. 2,50;
- la realizzazione di ricoveri e annessi per l'allevamento di animali da cortile ad uso familiare secondo le specie e quantità consentite dal Regolamento di Polizia urbana;
- la formazione di pergolati aperti su almeno due lati;
- la formazione di percorsi pedonali con pavimentazione di tipo drenante;
- la realizzazione di volumi funzionali alla gestione del fondo agricolo secondo le dimensioni indicate nelle schede edilizie.

inoltre,

- Devono essere conservati i muretti a secco esistenti e ripristinati quelli ammalorati;
- Devono essere conservate e curate le siepi vive esistenti.
- I nuovi muri di contenimento devono essere in pietra a secco locale e comunque verificati staticamente; quelli esistenti realizzati in muratura o in c.a. devono essere sostituiti o, quantomeno rivestiti nelle parti in vista da contromuri in pietra con giunto stilato profondo. Sono vietate le placcature con pietra sottile.
- Non sono ammesse le coperture in lamiera, coverib o ondulina;
- I pilastri di sostegno in muratura possono essere mantenuti a vista solo se realizzati in mattoni pieni o semipieni, tutti i muri devono essere intonacati.
- Le coperture in eternit eventualmente esistenti devono essere sostituite con manti in tegole.
- E' ammessa la copertura piana solo per l'alloggiamento di pannelli fotovoltaici posti in orizzontale e comunque non visibili dall'esterno del lotto nè dal piano dello stesso.
- I muri di recinzione in blocchetti di cemento devono essere intonacati.
- I cancelli d'ingresso realizzati con materiali di recupero vari devono essere sostituiti con cancelli o portoni rifiniti tipologicamente ed esteticamente adeguati.
- Nelle aree scoperte campite come orti periurbani dovrà essere rispettata la totale permeabilità del terreno.

#### **Art. 18ter – Spazi non edificati, cortili, sistemazioni esterne e recinzioni**

1. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
2. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
3. Tutte le superfici del lotto non coperte dalla costruzione e non utilizzate per camminamenti pedonali e carrabili, comprese le aree esterne costituenti distacco o arretramento del fabbricato, dovranno essere sistemate e mantenute a giardino o a verde possibilmente alberato in modo da garantire la migliore qualità dell'ambiente urbano, e deve esserne garantita la regolare manutenzione. Tale sistemazione dovrà essere espressamente prevista in progetto e rappresentata in pianta.
4. I proprietari di aree incolte o coloro che ne abbiano l'uso a qualunque titolo, sono tenuti a provvedere periodicamente alla loro manutenzione mediante sfalcio delle erbacce, messa in sicurezza

delle alberature e/o delle siepi e asportazione dei rifiuti, eliminazione di pozze di acqua stagnante, al fine di prevenire la proliferazione di animali pericolosi per la salute e l'igiene pubblica.

5. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità dall'esterno.

6. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

#### **Art. 18quater – Disciplina spazi pubblici**

1. Con successivo provvedimento l'Amministrazione comunale approverà un Piano organico di assetto generale per la sistemazione delle aree pubbliche, strade, piazze, zone verdi, muri di contenimento di rilevanza paesaggistica, pozzi, fontane, argini fluviali, esteso all'intera area coperta dal presente Piano particolareggiato, a cui dovranno inderogabilmente fare specifico riferimento tutti i progetti di intervento di iniziativa pubblica.

2. Il Piano di assetto di cui al punto precedente dovrà indicare le modalità d'uso della viabilità (doppio senso di marcia, senso unico, pedonali, aree di sosta e parcheggio), individuare le criticità esistenti, proporre le sistemazioni stradali e ad eventuale verde alberato; indicare le pavimentazioni tipo da impiegare (materiali e sistemi di smaltimento delle acque piovane) e le relative sezioni per le diverse tipologie di strada.

3. Nessun progetto di intervento sugli Spazi pubblici, come indicati al Punto 1 precedente, potrà essere affidato o realizzato in assenza del Piano di assetto generale.

4. Il Piano di assetto andrà sottoposto ad autorizzazione dell'Ufficio tutela del paesaggio, mentre i singoli progetti esecutivi, se conformi ad essa, dovranno ottenere l'ordinaria Autorizzazione paesaggistica di cui all'Art.24.

#### **Art. 19 - Fabbricati incongrui**

1. Per quanto riguarda i fabbricati caratterizzati come incongrui, per i quali il PPR indica la necessità che vengano restituiti livelli di valore paesaggistico adeguato al contesto storico culturale o insediativo, al fine di garantire l'omogeneità ambientale degli interventi di sostituzione edilizia rispetto al contesto, dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi vincolanti:

- riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto storico-tradizionale;
- rispetto della cortina stradale continua, con edificazione a filo strada o realizzazione di muro cieco con portale;

- mantenimento delle altezze dell'intorno con possibilità d'uso dei sottotetti ricavati in falde costruite secondo le pendenze storiche, ovvero entro un massimo di inclinazione del 35%;
- uso di elementi architettonici e cromatismi previsti della tradizione locale;
- impiego di materiali tradizionali nelle parti esterne.

Inoltre, in attuazione della l.r. n.8/2015, i nuovi edifici dovranno essere:

- a. ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n.192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b. dotati di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c. dotati di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- d. realizzati con materiali ecologici per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico.

#### **Art. 20 – Destinazioni d'uso ammesse**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità edilizia è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero quella prevalente in termini di superficie utile.

2. Al fine di riutilizzare il patrimonio edilizio esistente e garantire la diversità funzionale necessaria per la valorizzazione del Centro storico, compatibilmente con i caratteri edilizi architettonici delle unità immobiliari, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza<sup>8</sup>;
- b) Pubblici esercizi ed attività commerciali al dettaglio;
- c) Strutture direzionali, commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati [Art. 4 l.r. n.5/2006] e socio sanitaria [Art.11 comma 1 lettera d) l.r. n.23/1985] purchè compatibile in relazione agli impatti prodotti sul centro storico con particolare riferimento alle infrastrutture, alla mobilità ed alla sosta; eventuali categorie funzionali non direttamente riconducibili a quelle della presente lettera sono classificate per analogia di funzione e di effetti indotti in termini di carico urbanistico. Ad esempio destinazioni d'uso quali quelle tipiche dei servizi di interesse generale a carattere istituzionale, religioso, sportivo e simili, pubblici o privati di uso pubblico possono ad esse essere assimilate.
- d) Attrezzature associative, ricreative, sportive e culturali con capienza di pubblico inferiore a 100 utenti, purchè compatibile in relazione agli impatti prodotti sul centro storico con particolare riferimento alle infrastrutture, alla mobilità ed alla sosta;
- e) Attrezzature ricettive e di ristoro;

---

<sup>8</sup> "Sono servizi connessi alla residenza quelli correlati alle esigenze primarie dei cittadini. Un'elencazione meramente esemplificativa è contenuta nell'art. 4 del Decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n° 2266-U, che annovera nella categoria in questione i negozi di prima necessità, gli studi professionali, i bar e le tavole calde.

- f) Artigianato di servizio [cura della persona, manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici] e artistico (lavorazioni artistiche e tradizionali) purchè non comportante attività di produzione seriale ed automatica ovvero attività rumorose, inquinanti o comunque moleste] con le seguenti limitazioni:
- unità con superficie utile di calpestio inferiore a 150 mq;
  - caratteristiche tipologiche e costruttive non in contrasto con il contesto del centro.
2. Sono vietate le destinazioni d'uso sottoindicate:
- g) attività commerciali all'ingrosso
  - h) mostre o attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti;
  - i) tutte quelle attività, ivi compresi i pubblici esercizi, le discoteche, ecc. che, a giudizio dell'amministrazione, siano in contrasto con le tradizioni culturali del Centro storico o che comportino aggravamenti nel sistema del traffico e di parcheggio nella zona;
  - j) l'installazione di impianti ed apparati per teleradiocomunicazioni tra cui i ripetitori per la telefonia mobile.
3. L'attività artigianale di produzione è consentita unicamente nei fabbricati esistenti a destinazione d'uso produttiva (ivi compresi eventuali magazzini e depositi), da attestarsi sulla base di concessioni edilizie rilasciate alla data di adozione del presente Piano, oppure sulla base della documentazione catastale esistente alla stessa data, oppure ancora sulla base della documentazione inerente lo svolgimento dell'attività produttiva preesistente alla data di adozione del presente Piano.
4. Per le attività artigianali compatibili con la residenza, non è ammesso l'insediamento delle attività di produzione nelle stanze poste a confine con altri edifici a destinazione residenziale. In ogni caso l'insediamento di tutte le attività artigianali è ammesso solo per quelle attività che non siano classificate insalubri di I<sup>a</sup> e II<sup>a</sup> classe, e che comunque non siano causa di nocività e molestia nei confronti degli insediamenti residenziali.
5. Nelle sottozone A1 sono escluse nuove strutture commerciali miste (alimentari + non alimentari) ed esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari con superfici di vendita superiori a 150 mq;
6. Si intende che il rapporto tra superficie di vendita e superficie lorda di pavimento è pari a 0,75, in altri termini a 100 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di superficie di vendita non superiore a 75 mq.

#### **Art. 21 - Modificazioni di destinazione d'uso**

1. Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di adozione del presente Piano se risultanti da licenza, concessione, autorizzazione o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.
2. Sono interventi di modificazione della destinazione d'uso di un'unità immobiliare, quegli interventi che, anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie, ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile.

3. L'utilizzazione parziale di unità abitative a fini artigianali o commerciali non costituisce variazione della destinazione d'uso, purché la superficie lorda di pavimento interessata dalla variazione non riguardi più del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare con un massimo di 30 mq.

4. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici e indicata nella Scheda dell'Unità edilizia, sarà ammissibile se compatibile con l'impianto tipologico di appartenenza dell'unità edilizia, nel rispetto della tipologia dello stesso e delle norme del RE, nonché delle altre prescrizioni vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

5. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quelle parti di fabbricato che, per caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico sanitarie, non possono essere adibiti ad uso residenziale.

6. Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso si danno due casi:

1. modifica con aumento del carico urbanistico, determinato dal mutamento dell'uso rispetto alla classificazione precedente o alla classificazione catastale;
2. modifica senza aumento del carico urbanistico, negli altri casi.

7. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al punto 2a dell'articolo 20 precedente.

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

9. E' in ogni caso richiesta l'autorizzazione paesaggistica.

10. Le trasformazioni di destinazione d'uso per attività commerciali sono consentite a condizione che risulti disponibile, in aggiunta a quanto prescritto dall'art.18 della legge. n. 765/1967 e successive varianti (1 mq/10 mc), uno spazio da destinarsi a parcheggi e manovra, privato ma di uso pubblico o connesso con l'attività commerciale, non inferiore all'80% della superficie di vendita per il settore alimentare e al 60% per il non alimentare, da ubicarsi nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale. Le quantità sopra descritte sono comprensive degli spazi d'accesso e di manovra e di quelli destinati al carico e allo scarico delle merci.

11. Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purché esse:

- a) non risultino destinate a verde privato o comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- b) siano raggiungibili a piedi con un percorso non superiore a 100 metri;
- c) vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura del richiedente;
- d) non superino il 50% dell'intera quantità prescritta al presente articolo.

12. Nelle Medie strutture di vendita (nel seguito MSV) i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, o collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione tra il parcheggio e l'ingresso di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio. In tali aree dovranno essere indicati gli spazi destinati ai veicoli per disabili nella misura minima di un posto auto ogni 50 complessivamente disponibili, con un minimo di uno.

13. Fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia è sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parti di essi, da destinare a servizi pubblici di quartiere. Nei piani terra di tutte le tipologie prevalentemente residenziali sono ammesse scuole materne o asili nido. La localizzazione di dette attrezzature dovrà prospettare su spazi sistemati a verde nel piano o comunque su spazi aperti e ampi al fine di assicurare la salubrità dei locali e la funzionalità delle attrezzature stesse.

14. Le destinazioni d'uso, che all'entrata in vigore delle presenti norme risultassero in contrasto con esse, devono essere ritenute “*ad esaurimento*” e, quindi, sono vietati ampliamenti e interventi mentre sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia, se prevista dalla categoria d'intervento, senza incremento di superficie utile o di volume.

15. E' vietata la trasformazione d'uso residenziale dei locali privi di accesso diretto dalla pubblica via.

16. Gli edifici esistenti con destinazione agricola in essere potranno mantenere tale destinazione impropria fino alla trasformazione nelle destinazioni d'uso ammesse dal precedente articolo, a condizione che non vi siano utilizzi per stalle o allevamenti di animali con numero di capi superiore a quanto stabilito dal Regolamento di Polizia urbana, ma unicamente per deposito di materiali non nocivi e attrezzature agricole.

17. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita urbanisticamente, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del RE, nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

18. Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante ai fini urbanistici, di cui al comma 7 e comunque quello da una categoria funzionale all'altra è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a Segnalazione certificata d'inizio attività (nel seguito SCIA).

19. 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-ricettivo. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire si realizzano mediante SCIA.

20. Il riutilizzo e la rifunzionalizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 3210/1967 Parte II n. 12), comportanti il mutamento della destinazione d'uso, all'interno della stessa categoria funzionale o meno, è soggetto a specifica verifica affinché lo stesso non determini effetti negativi o comunque peggiorativi relativamente ai seguenti aspetti:

Comune di Segariu  
Piano particolareggiato Centro matrice - Norme di Attuazione

- a) assetto urbanistico con riferimento alle relazioni strutturali intercorrenti tra il centro storico e il territorio comunale;
- b) dotazioni esistenti in termini di attrezzature di interesse pubblico (spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi) [Artt. 6, 7 e 8 DA 2266-U/1983];
- c) dotazioni e reti infrastrutturali esistenti in termini di carico massimo ammissibile;
- d) salubrità e vivibilità in relazione all'ambito del centro storico in cui è prevista la nuova destinazione d'uso.

### TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### Art. 22– Titoli abilitativi

1. **ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA** -art. 6, comma 1 TUE; Art.9 l.r. n.8/2015; interventi per i quali non è necessario presentare alcuna istanza essendo completamente liberi (manutenzione ordinaria) ma da realizzare nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e delle altre norme di settore (es. norme antisismiche, antincendio, vincoli, sicurezza, contenimento energetico, all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio, ecc.). Al fine di tutelare gli immobili e le aree che costituiscono espressione dei valori storici e tipologici compresi **nelle sottozone A1, non viene contemplata l'attività edilizia libera**, ma viene sempre richiesta la Comunicazione di inizio lavori asseverata (nel seguito CILA) ad esclusione delle sole opere edili indispensabili per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne.
2. **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (nel seguito CIL)** – art. 6, comma 2 TUE interventi per i quali è sufficiente presentare una semplice comunicazione anche per via telematica nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e delle altre norme di settore (es. norme antisismiche, antincendio, vincoli, sicurezza, contenimento energetico, ecc.). I lavori si possono iniziare immediatamente dopo la sua presentazione oppure se è necessaria l'acquisizione di un assenso da parte di altro ente pubblico (es. autorizzazione paesaggistica) i lavori potranno iniziare solo dopo l'avvenuta acquisizione. Al fine di tutelare gli immobili e le aree che costituiscono espressione dei valori storici e tipologici compresi **nelle sottozone A1, non viene contemplata l'attività edilizia libera**, ma viene sempre richiesta la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ad esclusione delle sole opere edili indispensabili per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne.
3. **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)** – art. 6, comma 2 lettere a) ed e-bis) e comma 4 TUE, tipologie di lavori ritenute più rilevanti (es. manutenzione straordinaria), per le quali è necessario che la comunicazione sia asseverata da un tecnico abilitato e accompagnata da un elaborato progettuale. In particolare, il tecnico assevera che i lavori siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, compatibili con la normativa sismica e sul rendimento energetico e che non vi è interessamento delle parti strutturali. I lavori si possono iniziare immediatamente dopo la sua presentazione. Se è necessaria l'acquisizione di un assenso da parte di altro ente pubblico (es. autorizzazione paesaggistica) i lavori potranno iniziare solo dopo la sua acquisizione.
4. **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)** - art. 19 della L. 241/1990 e art. 22 TUE; art.6 della l.r. n.8/2015. Ha sostituito la Dichiarazione di inizio attività (nel seguito DIA) ed ha carattere residuale rispetto agli altri titoli abilitativi: si ricorre alla SCIA quando gli interventi edilizi non rientrano nell'edilizia libera e/o nel Permesso di costruire. Per la presentazione della SCIA è necessario che un tecnico abilitato asseveri la conformità delle opere agli strumenti urbanistici nonché il rispetto delle norme di sicurezza e igienico sanitarie e vi siano allegati una relazione tecnica e gli elaborati progettuali. Se è necessaria l'acquisizione di un assenso da parte di altro ente pubblico (es. autorizzazione paesaggistica) i lavori potranno iniziare solo dopo l'avvenuta acquisizione.

Nelle aree interne alle zone omogenee A gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione.

5. **PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)** – art. 10 e 20 TUE; Art.2 l.r. n.8/2015. Il PdC è necessario per gli interventi più rilevanti (es. nuova costruzione, ristrutturazione edilizia pesante ecc). Il PdC è un atto autorizzativo per il quale occorre attendere un provvedimento finale da parte dell'amministrazione comunale oppure la formazione del silenzio-assenso. I relativi termini sono variabili in considerazione di eventuali interruzioni dovute alla richiesta di integrazioni documentali o sospensioni per richiesta di modifiche di modesta entità, nonché dello svolgimento, ove necessario, della conferenza di servizi per acquisizione di atti di assenso. Secondo i tempi indicati nel TUE i termini vanno dai 90 ai 150 giorni che possono arrivare anche a 300 in caso di progetti particolarmente complessi secondo quanto ritenuto dal responsabile del procedimento. Decorsi inutilmente i relativi termini per l'adozione del provvedimento finale è prevista la formazione del silenzio-assenso, che non si applica però nel caso sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali. In questo caso il procedimento è sempre concluso con un provvedimento espresso.

**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.

#### **Art. 23 – Elaborati da allegare alle richieste di atti abilitativi**

Fermi restando gli elaborati indispensabili richiesti dal RE, per gli interventi all'interno del Piano è necessario allegare la seguente documentazione:

##### **1. Manutenzione ordinaria (MO).**

Le comunicazioni per interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate da semplice elencazione e descrizione delle opere che si intendono eseguire e da una documentazione fotografica dell'esistente.

Nei casi in cui l'UTC lo ritenga opportuno potranno essere richiesti elaborati grafici integrativi.

##### **2. Manutenzione straordinaria (MS).**

Le richieste di SCIA per interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate da elaborati grafici planimetrici (pianote) ed altimetrici (sezioni e prospetti) in scala non superiore ad 1:100, nei quali siano chiaramente evidenziate:

- lo stato attuale dell'edificio o dell'alloggio;
- le modificazioni che si intendono apportare, rapportate alle condizioni attuali (segnando in rosso le opere di costruzione ed in giallo quelle di demolizione previste);
- le destinazioni specifiche dei singoli ambienti (letto, bagno, cucina, soggiorno, ripostiglio, magazzino, etc.) segnalando chiaramente le eventuali variazioni di destinazione;
- i caratteri delle opere di finitura che si vogliono adottare, soprattutto quando queste incidono su aspetti esterni dell'immobile, relativi a:

- colori esterni, infissi, pavimentazioni esterne, soglie, tipo di manto di copertura, etc.
- Una dettagliata relazione, integrata da opportuna documentazione fotografica dell'esistente, elencherà e descriverà le opere che si intendono eseguire.

### **3. Restauro e Risanamento conservativo (R).**

Tutte le richieste di SCIA o PdC per opere di restauro e risanamento conservativo dovranno essere corredate da elaborati grafici di rilievo dello stato attuale, planimetrici (pianche di tutti i piani e delle coperture) ed altimetrici (prospetti esterni, interni e sezioni) alla scala di 1: 50, integrati da disegni di dettaglio dei motivi architettonici rilevanti esistenti, come sono scale, finestre di interesse architettonico rilevante, portali, volte, etc.

Il progetto di restauro verrà redatto in scala non superiore a 1: 50, e segnerà su elaborati strettamente corrispondenti a quelli di rilievo le opere che si intendono eseguire (segnalando in giallo le eventuali demolizioni ed in rosso le parti di nuova costruzione).

Una dettagliata relazione descriverà ed elencherà tutte le opere in progetto, specificando tutti i materiali che si intende impiegare (pavimenti, intonaci, colori, infissi, manto di copertura, riprese murarie a vista, etc.).

Una estesa documentazione fotografica dei prospetti esterni ed eventualmente interni, e degli elementi architettonici di maggior interesse dovrà illustrare chiaramente lo stato attuale dell'edificio, soprattutto per le parti che verranno interessate dalle opere di progetto.

### **4. Ristrutturazione edilizia (RE), Ampliamento (AT-A), Sostituzione edilizia (SR), Nuova costruzione (NC).**

Tutte le richieste di permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, nuova costruzione dovranno essere corredate da Rilievo dello stato di fatto dell'Unità edilizia, compresa la descrizione degli spazi esterni (cortili o giardini), redatto in scala non superiore ad 1:100 (pianche, prospetti, sezioni, coperture e planimetria).

Ampia documentazione fotografica descriverà lo stato attuale dell'edificio o dell'isolato, con particolare attenzione per le parti che si intende modificare.

Il progetto, oltre gli elaborati di rito prodotti alla scala di 1:100 ( pianche, prospetti, sezioni, coperture e planimetria), dovrà documentare le condizioni statiche attuali degli edifici e le eventuali modifiche strutturali o consolidamenti che si intende operare.

Dovranno inoltre essere chiaramente indicate:

- la cubatura attuale degli edifici;
- le nuove cubature che si realizzano;
- la presenza di superfetazioni ed elementi impropri e la relativa eliminazione nella ristrutturazione;
- il tipo, numero e composizione degli alloggi esistenti;
- il tipo, numero e caratteristiche degli alloggi di progetto, verificando il rispetto delle norme sugli alloggi minimi di cui all'art. 12 delle presenti norme;
- i sistemi di distribuzione degli alloggi (scale, disimpegni, corridoi e simili).

Dettagliata relazione illustrerà, oltre agli aspetti elencati, le opere che si intendono eseguire ed i materiali che si vogliono impiegare (paramenti esterni, intonaci, colori, manto di copertura, infissi, etc.).

In particolare, dovrà essere espressamente dichiarata (e successivamente attestata dal Direttore dei lavori) la presenza dei requisiti di sostenibilità ambientale e di miglioramento dell'efficienza energetica.

5. Tutti gli elaborati, da consegnare in quadruplica copia, devono essere firmati da un professionista abilitato ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti. Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione dettagliata delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, del rifornimento dell'acqua potabile e dallo scarico delle acque bianche e nere, e di ogni altra notizia atta ad accertarne la rispondenza con le presenti norme.

6. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di PdC concernenti varianti di progetti già approvati. In questo caso dovrà essere riportato, nella stessa scala e con lo stesso orientamento degli elaborati relativi alla variante, anche lo stato di progetto onde consentire un immediato confronto tra le due situazioni.

7. Al fine di uniformare l'istruttoria delle domande è fatto obbligo di utilizzare la modulistica unificata posta a disposizione dal comune, che dovrà essere compilata in ogni sua parte, dietro corresponsione di una somma che verrà fissata a titolo di rimborso.

8. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici è richiesto il rilievo dettagliato dell'edificio da demolire, in scala almeno 1:100, e adeguata documentazione fotografica delle fronti prospettanti su strade pubbliche.

9. E' facoltà dell'UTC richiedere ulteriore documentazione, atti integrativi o elaborati grafici in scala maggiore, la facoltà può essere esercitata per una sola volta, sempre che i nuovi elaborati presentati non corrispondano alle caratteristiche richieste.

10. L'amministrazione comunale potrà imporre, acquisito il parere dell'UTC, a suo insindacabile giudizio, quelle eventuali modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali proposti che riterrà opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale ed il coordinamento degli interventi.

11. Le disposizioni di cui al presente articolo sono da intendersi integrative e prevalenti qualora in contrasto con quelle previste dal Regolamento edilizio.

#### **12. Progetto preliminare.**

Per rendere meno onerosa e più rispondente alla normativa del Piano la richiesta di titoli abilitativi è consentita la presentazione di un progetto preliminare, in duplice copia, costituito dai grafici essenziali, anche in scala 1:200, corredati dalle misure strettamente necessarie alla comprensione delle opere che si vogliono eseguire e di una esauriente documentazione fotografica.

Ottenuto l'assenso al preliminare, l'interessato potrà procedere con maggiore sicurezza alla presentazione del progetto definitivo.

#### **13. Accertamento di conformità**

Le superfetazioni coerenti e le parti delle unità edilizie per i quali il presente Piano preveda il mantenimento dei volumi o la ristrutturazione o la demolizione con ricostruzione, o la sostituzione edilizia, delle quali non fosse dimostrata la liceità, possono ottenere il PdC<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Può essere richiesta anche l'autorizzazione in sanatoria, quando le superfetazioni coerenti siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda. Il rilascio della concessione in sanatoria però è subordinato al pagamento

#### **14. Verifica in corso d'opera**

Nelle Zone A1 e A2.1 il PdC per interventi su edifici di valore architettonico e ambientale, viene rilasciata con riserva di verifiche in corso d'opera da parte dell'UTC. Qualora nel corso dei lavori si presentino problemi di carattere statico, o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto, è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo di presentare una variante al progetto originario. In tal caso, il titolare del permesso di costruire deve richiedere un sopralluogo da parte del Responsabile dell'UTC per una concorde valutazione dei problemi sopraggiunti, e per definire gli orientamenti per la presentazione della eventuale variante. Nel caso in cui emerga la necessità di procedere con demolizioni non previste in progetto, va tempestivamente richiesto un sopralluogo da parte dell'UTC prima di procedere con qualsiasi azione non autorizzata.

#### **15. Interventi parziali**

E' ammesso l'intervento su porzioni di edificio, purché le opere non riguardino i prospetti su strada, mentre interventi che interessino tali prospetti devono essere condotti unitariamente per tutto il prospetto riconoscibile.

#### **16. Validità delle Autorizzazioni già rilasciate**

Tutti gli elementi di facciata, architettonici, decorativi, coloristici, tecnologici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale e di arredo, con l'entrata in vigore del presente Piano verranno tollerati, anche se incongrui, purché a suo tempo regolarmente autorizzati.

Questi elementi saranno sottoposti a revisione, secondo i criteri delle presenti norme, ogni qualvolta venga presentata domanda per interventi di manutenzione o restauro di facciata o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, o su specifica iniziativa dell'amministrazione comunale per l'attuazione di Programmi integrati, di Riqualificazione urbana o comunque di interventi pubblici riguardanti il miglioramento delle condizioni ambientali del luogo.

#### **17. Varianti al progetto autorizzato**

Per eventuali variazioni al progetto autorizzato, dovranno essere presentati i relativi elaborati che verranno assoggettati alla stessa procedura d'approvazione del progetto originario. L'esecuzione dei lavori in variante dovrà essere successiva al rilascio della relativa autorizzazione.

Sarà ammessa esclusivamente la realizzazione di opere con lievi difformità di natura formale rispetto al progetto autorizzato secondo le tolleranze stabilite dalla l.r. n.8/2015. Per tali opere il proprietario potrà ottenere l'approvazione anche a lavori ultimati, se le stesse non sono in contrasto con le presenti norme, purché richiesta prima della dichiarazione di fine lavori..

#### **18. Fine lavori.**

Nelle opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti:

a) tutti gli edifici, relativamente a coperture e facciate;

b) tutti gli edifici di rilevante valore storico o ambientale (sottozona A1.1-A1.2);

a lavori ultimati è fatto obbligo agli intestatari del provvedimento abilitativo di inviare, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, idonea documentazione fotografica.

---

degli oneri di concessione in misura doppia, ai quali va aggiunto il costo della sanzione per il "danno ambientale".

Il Direttore dei Lavori redige un certificato di conformità al progetto approvato dei lavori eseguiti, nel quale dovrà dichiarare la congruità degli stessi ai requisiti prestazionali e di sostenibilità richiesti dal Piano.

A giudizio insindacabile del Responsabile dell'UTC i lavori difformi dovranno essere rifatti a spese del proprietario, entro un termine definito volta per volta dall'amministrazione comunale, in relazione all'entità dei lavori da eseguirsi.

Inoltre, qualora gli elementi già esistenti relativi a facciate e coperture (decorativi, tecnologici, architettonici) presentino un aspetto degradato o comunque non decoroso, l'amministrazione ne ordina il ripristino da eseguirsi secondo le presenti norme, fissando un congruo termine per l'esecuzione delle opere ed applicando le sanzioni previste.

Per le opere relative al punto a), decorso inutilmente il termine stabilito, l'amministrazione ordina ad altra ditta il rifacimento dei lavori, che verrà eseguito a spese del proprietario.

Per le opere relative al punto b), nel caso di lavori male eseguiti o difformi alle prescrizioni, verranno applicate le sanzioni previste.

#### **19. Agibilità.**

L'agibilità è consentita alle seguenti condizioni:

- a) presenza di finestratura sui fronti prospicienti gli spazi aperti pubblici o gli spazi aperti privati interni al lotto (cavedi, cortili, orti o giardini). Per gli edifici soggetti a restauro è prescritto il ripristino della finestratura originaria sui fronti esterni, mentre sono possibili, in accordo con le norme specifiche per le varie tipologie, operazioni di ripristino e di apertura di nuovi vani finestrati sui fronti interni, a condizione che non venga alterata l'unitarietà dei prospetti, con particolare riferimento alla loro scansione modulare;
- b) in ogni caso le altezze libere di progetto per i vani abitabili non potranno essere inferiori a m. 2.70 mentre quelli dei vani non abitabili non potranno essere inferiori a m. 2.30.
- c) il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- d) il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

#### **20. Implementazione delle informazioni contenute nelle Schede delle Unità edilizie.**

Con la presentazione delle richieste di titolo abilitativo superiore alla manutenzione straordinaria, i proprietari sono tenuti a consegnare all'UTC copia del rilievo interno dell'immobile in formato JPG per consentire l'implementazione delle informazioni contenute nelle Schede stesse.

#### **21. Obbligo dell'analisi storica.**

Per tutti gli edifici realizzati prima del 1950, anche per gli interventi limitati a parti dell'Unità edilizia, il progetto, dalla Manutenzione straordinaria in su, dovrà essere preceduto da una analisi storica delle trasformazioni subite nel corso del tempo che ne giustifichino l'ammissibilità.

**22. Relazione paesaggistica.** In caso di alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici e dello stato dei luoghi, il conseguimento del titolo abilitativo è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ed alla presentazione della apposita "Relazione paesaggistica" da redigersi conformemente a quanto stabilito dalla legislazione nazionale vigente [DPCM 12.12.2005] ferma restando la semplificazione prevista per gli interventi di lieve entità [DPR 139/2010].

#### **Art. 24 – Autorizzazione paesaggistica**

Gli interventi sulle Unità edilizie comprese nel Centro matrice sono assoggettati all'ottenimento della autorizzazione paesaggistica secondo la Direttiva allegata alla Delib. G.R. n. 13/5 del 28.3.2012, contenente, ai sensi dell'art.4 comma 1 della l.r. n. 28/1998, le modalità applicative della legge regionale 21 novembre 2011, n.21, recante modifiche ed integrazioni alla legge regionale 12 agosto 1998, n.28, "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna" con l'art.6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n.480, e delegate con l'art.57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n.348.

Con Determinazione n.4890/DG del 29/10/2012 l'Unione dei Comuni "Marmilla" soddisfa i requisiti di competenza tecnico-scientifica e di organizzazione previsti dall'art. 146, 6° comma, del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. e ii. ed è quindi inserita nell'elenco degli Enti idonei all'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia di paesaggio delegate.

#### **Art. 25 - Oneri a carico dei privati e convenzioni**

1. Il Piano si riferisce alle previsioni del PUC per quanto attiene le quantità minime di spazi pubblici per abitante teorico insediabile, nonché relative alle attività diverse dalla residenza. Tali spazi trovano collocazione e ubicazione già definita nel contesto della zonizzazione generale di PUC come integrata dalla variante del PUC relativa al presente Piano..

2. Gli interventi su aree e fabbricati regolamentati dal Piano non sono pertanto soggetti al reperimento delle relative aree a standard, a meno che non sia modificato il peso insediativo già dimensionato dal PUC relativamente alle aree comprese nell'ambito del Piano, con aumenti del numero delle ricostruzioni, nuove costruzioni e cambi di destinazione d'uso. In tal caso andranno reperite –o eventualmente monetizzate- le aree a standard corrispondenti alla differenza tra la situazione attuale e quella prevista dal PUC.

#### **Art. 26 - Gestione tecnica del Piano particolareggiato**

1. La gestione tecnica del Piano è affidata all'UTC, che potrà avvalersi del supporto di una specifica consulenza esterna indicata dalla Giunta, con funzioni di verifica attuativa, di aggiornamento, di istruttoria e predisposizione di tutti gli atti amministrativi previsti per legge.

## **TITOLO IV – PRESCRIZIONI PER LE AREE DI PERICOLOSITA’ IDROGEOLOGICA**

### **Premessa**

Essendo il PAI sovraordinato rispetto a qualsiasi altro strumento di pianificazione, ne consegue che le sue prescrizioni sono prevalenti anche rispetto a quanto previsto dal presente Piano.

Le categorie di intervento meno restrittive ammesse dal Piano sono quindi da ritenersi operative ed efficaci solo successivamente alla avvenuta diminuzione delle attuali classi di rischio, in conseguenza degli interventi idraulici di mitigazione del pericolo<sup>10</sup>.

In presenza di classi di rischio le Schede delle Unità edilizie riportano le categorie di intervento edilizio che prefigurano l'assetto finale, urbanistico ed edilizio, degli immobili una volta eliminata o ridotta la pericolosità idrogeologica, nelle stesse schede in apposita pagina sono tuttavia indicate le restrizioni vigenti imposte dal PAI e quindi le categorie di intervento edilizio immediatamente ammissibili.

**Il seguente articolato normativo è desunto dalle NTA del PAI della RAS, aggiornato nel Gennaio 2014; in caso di divergenze od omissioni fa comunque fede il testo regionale a cui si rimanda.**

### **Art. 27 . Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica**

1. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

2. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) sono effettivamente realizzabili soltanto:

- a) se conformi alle presenti NTA e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
- b) subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all’approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25 delle NTA del PAI, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dagli art. 8, comma 9; art.13, commi 3, 4, 8; art.19, comma 4; art.22, comma 4; art.27, comma 6; art.28, comma 8; art.29, comma 3; art.31, comma 6; art.32, comma 4; art.33, comma 5; Allegato E; Allegato F.

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal dpr 21.12.1999, n.544 e s.m.i., ed approvato dall’Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 5 successivo.

---

<sup>10</sup> Perchè la diminuzione della classe di rischio sia formalmente vigente, sarà necessaria una variante del PAI presso gli Organi preposti e, una volta ottenuta questa, per svincolare gli interventi edilizi ammessi nelle Schede non sarà necessario ricorrere ad una variante urbanistica.

3. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle NTA del PAI, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili.

A proposito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si sottolinea come, seppur le NTA

facciano riferimento alle definizioni sul patrimonio edilizio esistente di cui al TUE, la compatibilità e ammissibilità del singolo intervento con le prescrizioni del PAI, verificata e assentita dal soggetto proponente tenuta in debito conto la specificità dello stesso intervento, deve essere valutata nel senso che le opere di che trattasi non devono aumentare le condizioni di rischio attuale e non devono pregiudicare la tutela della pubblica e privata incolumità.

Pertanto, tale criterio sostanziale è inderogabile per la soluzione di ogni dubbio interpretativo, a prescindere dalla difficoltà di qualificare un intervento in una determinata categoria di opere piuttosto che in un'altra.

5. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal Piano e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

- a) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
- b) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso le trasformazioni del territorio non compatibili;
- c) non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
- d) non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;
- e) limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
- f) non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
- g) assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;
- h) garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
- i) garantire coerenza con i piani di protezione civile.

6. I singoli interventi consentiti dagli articoli 27, 28, 29, delle NTA del PAI non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non

siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

Essi devono essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge.

Sono inoltre realizzabili subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 28, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto.

Il progetto preliminare di cui sopra dovrà essere redatto ai sensi della vigente normativa (D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e dpr. 05 ottobre 2010, n. 207). La relazione tecnica dovrà riportare gli sviluppi e gli elementi degli studi tecnici connessi alla tipologia e categoria dell'intervento da realizzare, tali da consentire una corretta e completa identificazione dell'intervento stesso.

Per i progetti di opere private il riferimento alla vigente normativa (D.Lgs. n. 163/2006 e dpr n. 207/2010) è da intendersi nel senso dei contenuti tecnico-specialistici previsti dalla stessa normativa per gli elaborati progettuali.

7. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

8. Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella RAS che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.

9. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI indicate nelle Tavole del Piano riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive, relative cioè al livello di pericolosità più elevato.

10. Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

11. Ai sensi dell'art.8, comma 8/c, in applicazione delle prescrizioni dell'art.16 delle NTA del PAI, al tratto urbano tombato del Riu Domus Acquas, che svolge anche funzioni di drenaggio, si applicano le norme del PAI per i corsi d'acqua naturali e non si applicano norme e tecniche di gestione proprie dei sistemi di drenaggio artificiale. Lungo questo tratto urbano tombato è istituita una fascia di sicurezza di dieci metri dagli argini.

#### **Art. 28 . Studi di compatibilità idraulica**

1. I progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

3. Lo studio di compatibilità idraulica:

- a) è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
  - b) valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
  - c) analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;
  - d) verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
  - e) prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.
5. Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle NTA del PAI.
6. Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

#### **Art. 28bis. Studi di compatibilità geologica e geotecnica**

1. I progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.
2. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:
  - a) è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
  - b) valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
  - c) analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;
  - d) verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
  - e) prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.
3. Lo studio di compatibilità geologica geotecnica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

#### **Art. 29 . Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)**

1. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
  - a) le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;

- b) gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c) le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del dpr 14.4.1993 e della legislazione di settore della RAS;
- d) le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e) le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.

2. per ciò che concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si conferma quanto sopra indicato e si ribadisce il fatto che il PAI, in tale ambito, regola il governo del territorio e il corretto uso dello stesso nei suoi molteplici caratteri con l'obiettivo precipuo del perseguimento, in via prioritaria, della gestione e del controllo delle situazioni di pericolo e di rischio finalizzate comunque alla tutela della pubblica e privata incolumità e al non aggravio delle condizioni attuali di rischio.

Pertanto, le finalità appena citate, rappresentano, la corretta chiave di lettura delle norme di salvaguardia del PAI ogni qualvolta si presentino fattispecie concrete di dubbio inquadramento all'interno delle categorie dei singoli interventi, superando, se del caso, la qualificazione strettamente edilizia degli interventi ammessi e/o vietati o le varie accezioni riscontrabili negli specifici strumenti urbanistici.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b) la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d) le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e) gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- f) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g) le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del dpcm. 29.9.1998;

rimane pertanto inteso che un eventuale aumento del carico insediativo connesso al cambio di destinazione d'uso non è ammesso.

- i) la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per il permesso di costruire o l'autorizzazione;
- j) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

Per gli interventi di cui alla lett. a), e), i), l) è necessario lo studio di compatibilità idraulica.

Per gli interventi consentiti di cui alle lett. d) ed h), vale a dire interventi di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso compatibile con le prescrizioni del PAI, a insindacabile giudizio dell'Autorità preposta all'approvazione dello studio di compatibilità di cui all'art. 28 delle NTA (Comune o Segretario Generale dell'Autorità di Bacino), potrà essere richiesto lo studio di compatibilità idraulica, o parte dello stesso, in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento.

I divieti e i limiti stabiliti dal PAI vanno riferiti alla natura sostanziale dell'intervento, a prescindere dalla categoria in cui gli stessi sono ascritti in base allo strumento urbanistico ovvero al TUE.

Si sottolinea come gli interventi di nuova edificazione sono del tutto inibiti in quanto non essendo menzionati tra gli interventi esclusivamente consentiti devono essere considerati inammissibili ai sensi dell'art. 27.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d) gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
- f) la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
- g) le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h) allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed
- i) opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- j) nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Per gli interventi di cui alle lett. e), f), g), h), i), l) è richiesto lo studio di compatibilità idraulica.

Per gli interventi consentiti di cui alla lett. b), vale a dire interventi di manutenzione straordinaria, a insindacabile giudizio dell'Autorità preposta all'approvazione dello studio di compatibilità di cui all'art. 28 delle NTA (Comune o Segretario Generale dell'Autorità di Bacino), potrà essere richiesto lo studio di compatibilità idraulica, o parte dello stesso, in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento.

Le stesse indicazioni riportate al punto 2 precedente e inerenti il patrimonio edilizio pubblico e privato possono essere mutate e adeguate agli interventi di infrastrutture a rete e puntuali; infatti per gli interventi per i quali sussistono dubbi o difficoltà circa l'imputazione ad una determinata categoria di interventi dovranno essere applicate le finalità di cui al punto precedente.

4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata è sempre vietato realizzare:

- a) strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b) nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettera b. esistenti alla data di adozione del Piano particolareggiato e del relativo studio idrogeologico, sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici;

6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.28:

- a) è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.;
- b) è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
- c) è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i.;

7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

### **Art. 30. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 27 (Prescrizioni generali) e 28 (Studi di compatibilità idraulica), nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3) sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 29.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 29, comma 4.
3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
- a) demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
  - b) ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 29 precedente, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nel permesso di costruire o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
  - c) interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
  - d) nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
  - e) la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi;
  - f) in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

per tutti gli interventi indicati è necessaria la predisposizione di apposito studio di compatibilità idraulica, con l'esclusione di quelli previsti alla lettera e).

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nell'ambito di cui al presente Piano, le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione delle norme di salvaguardia previste dalle NTA del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota compatibili con il livello di piena con tempo di ritorno centennale e comunque superiore a m. 1.  
E' da intendersi esclusa la sopraelevazione del piano naturale di campagna.

5. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 28 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui al comma 4.

### **Art. 31. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 27 e 28, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) ed elevata (Hi3), alle medesime condizioni stabilite negli articoli 29 e 30.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:
- a) le nuove costruzioni;

- b) i cambiamenti di destinazione d'uso;
- c) gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- d) la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- e) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- f) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.
- g) la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 28 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f.

#### **Art. 32. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 27 e 28, nelle aree di pericolosità idraulica moderata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività previsti negli Strumenti urbanistici e nel Regolamento edilizio vigenti, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

#### **Art. 33 . Atto liberatorio**

1. In sede di rilascio degli atti abilitativi per le opere ricadenti nelle aree perimetrare dal PAI il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

2. L'eventuale assenso alla realizzazione delle opere, da parte dell'Autorità idraulica non equivale a dichiarazione di messa in sicurezza e pertanto eventuali oneri dovuti a danni alle opere realizzate per effetto del dissesto idrogeologico o in occasione di fenomeni alluvionali o gravitativi restano in capo al proprietario delle opere o all'avente titolo che ne assume la piena responsabilità.

## **TITOLO V - NORME DI PROCEDURA**

### **Art.34 . Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del titolo abilitativo, qualora in seguito all'esecuzione dei lavori venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico o demo-etno-antropologico, entro le successive ventiquattro ore deve informarne gli organi del MIBAC e il Sindaco, che a sua volta richiederà l'eventuale intervento di altri Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Nel caso in cui, a seguito delle prescritte indagini o durante l'esecuzione dei lavori, si rinvenissero reperti archeologici per la cui salvaguardia si rendesse necessario, a giudizio della Soprintendenza, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivato parte delle volumetrie autorizzate, si potrà consentire il recupero di tali porzioni indisponibili, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona, e previo il rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ufficio tutela paesaggio.
4. In tali casi il proprietario, dovrà garantire, attraverso una convenzione con l'amministrazione Comunale la fruizione pubblica dei luoghi e dei ritrovamenti archeologici e la loro manutenzione periodica secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza archeologica.

### **Art. 35 - Dichiarazione di pubblica utilità**

1. Non sono ammessi interventi di nessun tipo di iniziativa privata nelle aree destinate a pubblici servizi come individuate nelle tavole di Piano (zone S).
2. L'entrata in vigore del Piano conferisce carattere di pubblica utilità alle opere in esso previste. Sono, conseguentemente ed indipendentemente da altre procedure, espropriabili le aree destinate ad attrezzature ed infrastrutture pubbliche (Zone S comunque denominate) indicate dal Piano.

### **Art. 36 – Crolli e danni ai fabbricati**

1. In caso di crollo o di demolizione non autorizzata (o comunque non prevista dal progetto d'intervento concesso) di qualsiasi struttura o elemento architettonico è d'obbligo, in vigenza di Piano, il ripristino dello stato originale.
2. Dell'avvenuto crollo dovrà essere data immediata comunicazione, mediante la trasmissione all'UTC comunale di una relazione asseverata sulle cause che hanno portato al danno; tale relazione dovrà riportare la firma di un tecnico abilitato.

3. La ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e tecnologie, così come documentati dai rilievi allegati al progetto. Per i muri in mattoni crudi è sempre consentita la sostituzione esclusivamente con mattoni crudi o semipieni cotti, tanto nei fabbricati come nelle recinzioni, in tal caso è comunque prescritto il mantenimento degli spessori originali.

4. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori.

5. In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori all'UTC, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso.

6. Entro venti giorni dall'inizio dei lavori, devono essere presentati il progetto e la corrispondente istanza tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

#### **Art. 37 - Aree da destinare a parcheggi**

1. Negli immobili esistenti ubicati in zona A, nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni, nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e nei frazionamenti, non si applicano le prescrizioni sui parcheggi di cui ai commi 1 e 2 dell'Art. 12 della l.r. n.23/2015.
2. Ogni cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale, ad eccezione di quanto riportato All'art.20 precedente per le attività commerciali, che comporti un aggravio della dotazione di aree pubbliche, potrà essere ammesso esclusivamente se viene dimostrata la disponibilità di un parcheggio ad uso pubblico di estensione pari almeno a 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. Tale area dovrà essere quella effettiva di parcheggio, escluse quindi le aree di accesso e di manovra. In essa dovranno essere indicati gli spazi destinati ai veicoli per disabili nella misura minima di un posto auto ogni 50 disponibili, con un minimo di uno.
3. Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati. La loro realizzazione è subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata. E' sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse, anche se non espressamente previste negli elaborati del Piano, qualora non pregiudichino particolari valori paesaggistici e ambientali o non siano espressamente vietati dalle presenti Norme.

**Art. 38 - Sistemazioni edilizie a carico dei privati. Procedura coattiva**

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrit , di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilit  delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'amministrazione pu  far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Per gli immobili visibili dalle aree pubbliche che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori storici e ambientali l'amministrazione comunale pu  imporre ai proprietari l'esecuzione di tutte le opere previste dal Piano che consistano in rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc. indispensabili per eliminare gli inconvenienti citati. In tal caso il Responsabile dell'UTC, ingiunger  ai proprietari l'esecuzione, entro un congruo termine, delle opere atte al ripristino dello stato di decoro appropriato ai valori ambientali del centro storico, decoro il quale diffider  i proprietari rimasti inadempienti, assegnando loro un nuovo termine.
5. Se alla scadenza di questo i lavori non risultino ancora eseguiti, il comune potr  procedere all'esecuzione d'ufficio, a spese dei proprietari inadempienti, secondo le norme di legge in materia, fatte salve le eventuali sanzioni amministrative e/o penali a carico dei trasgressori dell'ordine impartito.

**Art. 39 – Facolt  di deroga**

1. Nei limiti e nelle forme stabilite dal TUE, il Responsabile dell'UTC ha facolt  di concedere deroghe alle disposizioni e alle prescrizioni fissate dalle presenti norme, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art.14 del citato TUE o dalla Legge urbanistica regionale, purch  siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto interministeriale 2.4.1968, n. 1444 relativamente agli artt.7, 8 e 9.
2. Ai sensi dell'art.15 della l.r. 32 del 30.8.91, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, i titoli abilitativi relativi ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonch  di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.3 del TUE, possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciati, ai sensi dell'art.14 dello stesso TUE, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga   concessa, su richiesta motivata e documentata a firma dell'estensore del progetto, esclusivamente per garantire la fruibilit  e l'accessibilit  di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni della presente legge a causa dei vincoli e delle limitazioni prima detti.

3. Sui muri perimetrali degli organismi storici nelle sottozone A1 il numero, la dimensione e la forma delle aperture esistenti devono essere considerate un valore costitutivo dell'edilizia storica, l'obbligo di adeguamento igienico del vano (adeguamento della superficie finestrata ad 1/8 della superficie) è soggetto a deroga, quindi non obbligatorio per gli interventi fino alla Categoria 4.2, in quanto generalmente distruttivo dei caratteri essenziali dello stesso Centro storico.

4. Nei casi previsti nel presente articolo e in quelli richiamati negli articoli delle presenti norme, in cui l'istruttoria necessita di valutazioni soggettive, il Responsabile dell'UTC può avvalersi della consulenza di esperti.

5. La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità e alle altezze soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione fermo restando che l'indice di fabbricabilità non può superare in alcun caso i valori massimi previsti dal D.A. 2266/U/83 per le singole zone territoriali omogenee.

6. Gli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente derivanti da disposizioni regionali a carattere derogatorio aventi efficacia temporanea (l.r. n. 8/2015 - Titolo II Capo I) non sono applicabili in quanto:

- a. gli interventi di incremento volumetrico del patrimonio ritenuti ammissibili sono quelli stabiliti dal Piano nelle schede delle Unità edilizie;
- b. ulteriori incrementi volumetrici di edifici che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che sono in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del centro storico risultano in contrasto con i principi e le finalità di cui all'articolo 2 delle presenti NTA;
- c. il livello di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente presenta margini significativi di miglioramento rendendo contraddittorie ed irrazionali eventuali disposizioni non finalizzate prioritariamente al riutilizzo dello stesso.

#### **Art. 40 – Tolleranze di cantiere**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi per le distanze dai confini, gli allineamenti verso gli spazi pubblici e le misure minime fissate da leggi o regolamenti, e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, costituiscono tolleranze di cantiere, per le quali non sussiste la condizione di variante al progetto, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

2. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni.

#### **Art. 41 – Varianti minori ai titoli abilitativi**

1. Sono varianti minori le modifiche alle previsioni progettuali dei titoli abilitativi che:

- non incidano sulle volumetrie e sui parametri urbanistici,
- non alterino la sagoma dell'edificio;
- non modifichino la categoria edilizia dell'intervento;
- non comportino modifiche delle destinazioni d'uso che determinano carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale o che non siano compatibili con la qualità dei suoli;
- non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.

2. Nei suddetti casi, sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e senza obbligo di sospensione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo edilizio può presentare una comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, che costituisce parte integrante del procedimento relativo al predetto titolo abilitativo edilizio.

3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere di variante.

#### **Art. 42 – Varianti ordinarie ai titoli abilitativi**

1. Sono varianti ordinarie quelle che eccedono le varianti minori di cui all'articolo precedente, ma che non sono sottoposte al regime normativo delle varianti essenziali.

2. Nei casi previsti dal comma precedente l'interessato deve sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento della variante al titolo abilitativo, che potrà essere presentata mediante SCIA integrativa del titolo originario.

3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere di variante.

#### **Art. 43 – Varianti essenziali ai titoli abilitativi**

1. Sono varianti essenziali quelle indicate all'Articolo 5 della l.r. n. 23/1985 e successive modificazioni.

2. Nei casi di varianti essenziali di cui al comma precedente l'interessato deve sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'eventuale ottenimento del titolo abilitativo.

3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo in relazione alle opere di variante.

4. In caso di realizzazione di varianti essenziali, qualora non si provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e alla richiesta di specifico titolo abilitativo o qualora non sia possibile

l'ottenimento del titolo stesso, il funzionario competente ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.

#### **Art. 44 –Incentivi per il recupero degli edifici del Centro storico**

1. L'amministrazione comunale, compatibilmente alle disponibilità finanziarie e entro i limiti delle somme stanziare annualmente in bilancio, potrà erogare contributi in conto capitale e/o agevolazioni di altra natura ai proprietari degli immobili da sottoporre a interventi di recupero e riqualificazione per il conseguimento delle qualità ambientali previste dal Piano, utilizzando fondi europei, statali, regionali e/o comunali, per incentivare:

- a) il recupero degli immobili inutilizzabili per condizioni di degrado;
- b) l'applicazione, negli interventi di adeguamento, ampliamento e rinnovamento degli edifici esistenti, dei requisiti di sostenibilità ambientale di cui agli artt.15, 16, 17 e 18;
- c) l'apertura e/o la ristrutturazione degli esercizi pubblici, commerciali e artigianali e di servizio, allo scopo di valorizzare, tutelare e sostenere l'immagine culturale tradizionale del comune e quelle attività che contribuiscono a mantenerla.

2. Le agevolazioni possono consistere nella esenzione totale del pagamento della TOSAP (Tassa di occupazione suolo pubblico) dovuta per l'allestimento del cantiere necessario per il recupero degli edifici, nella riduzione dell'entità degli oneri di urbanizzazione per rilanciare l'attività edilizia e promuovere alcuni specifici interventi; esse sono fra loro cumulabili e riguardano:

- interventi di recupero dell'esistente: dimezzamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione;
- applicazione criteri di sostenibilità ambientale: riduzione degli oneri delle urbanizzazioni secondarie del 30%
- nuove attività artigianali e commerciali: riduzione degli oneri delle urbanizzazioni secondarie del 20%
- risparmio energetico nelle abitazioni: riduzione degli oneri delle urbanizzazioni secondarie del 20%.

3. Entro due mesi dall'entrata in vigore del Piano, l'amministrazione comunale emanerà il Regolamento che, in rapporto alle caratteristiche di intervento ed alle finalità sociali ed ambientali dei risultati, definirà le modalità e l'entità dei contributi ammissibili, oltre ad eventuali agevolazioni diverse da quelle elencate al punto 2. precedente.

#### **Art. 45- Validità del Piano**

1. Il Piano ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURAS, scaduto il quale viene a cessare la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste. Decorso tale termine il Piano diventerà inefficace ai soli fini vincolistici ed espropriativi, rimanendo soltanto

fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano stesso.

2. Decorsi i dieci anni ai fini della validità della sub-delega comunale al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, il Piano potrà essere riadottato ed inviato per l'approvazione all'UTP. Nelle more di tale approvazione le autorizzazioni paesaggistiche dovranno essere richieste direttamente all'UTP.

#### **Art. 46- Norme transitorie**

1. A decorrere dalla data della deliberazione del consiglio comunale di adozione del Piano, e fino all'entrata in vigore del Piano definitivamente approvato, è sospesa, con provvedimento motivato da comunicare al richiedente, ogni determinazione sulle richieste di titoli abilitativi riscontrati in contrasto con il Piano adottato.

Sono fatti salvi gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) e c) di cui all'art.31 della L. 457/78 e s.m.

2. Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio del titolo abilitativo e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio. La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

#### **Art. 47 – Applicabilità del Regolamento edilizio**

Negli edifici ultimati prima del 1° gennaio 1950 è ammessa l'utilizzazione residenziale del piano terra e dei livelli superiori anche in carenza del rispetto del Regolamento edilizio a condizione che vengano adottati accorgimenti e norme atte a garantire che tale utilizzazione non sia di nocimento alla salute di chi dovesse abitarvi.

2. L'agibilità potrà perciò essere concessa a condizione che:

- per i vani abitabili di dimensioni inferiori ai minimi previsti dal Regolamento edilizio siano adottati accorgimenti che garantiscano una sufficiente areazione; dovranno perciò essere realizzati impianti di areazione a tiraggio naturale o forzato o pareti e infissi che consentano un sistematico ricambio d'aria con vani adiacenti e simili;
- i vani abitabili abbiano altezza utile di almeno m.2,20;
- i soppalchi abitabili abbiano altezza utile di almeno m.2,00;
- i vani abitabili possano affacciare su strade o su piazze o su cortili secondari, chiostrine o cavedi, che abbiano superficie almeno pari alla metà dei valori minimi indicati per le chiostrine dal Regolamento edilizio;

- i WC siano areati da finestre, aperte verso strade, cortili, cortili secondari, chiostrine o cavedi, che abbiano una superficie lorda minima di mq 0,25 o attraverso impianti di ventilazione forzata.
3. Per ciò che concerne, invece, le utilizzazioni non residenziali, saranno consentite le seguenti dimensioni:
- i vani abitabili dovranno avere altezza utile di almeno m. 2,40;
  - i soppalchi abitabili dovranno avere altezza utile di almeno m. 2,20;
  - le superfici minime di cortili, cortili secondari, chiostrine e cavedi saranno pari alla metà del valore per tali spazi indicato dal Regolamento Edilizio;
  - i WC dovranno essere areati da finestre, aperte verso strade, cortili, cortili secondari, chiostrine o cavedi, che abbiano una superficie lorda minima di mq 0,25 o con impianti di ventilazione forzata.

#### **Art. 48– Disposizioni finali**

1. Le presenti NTA non si applicano alle autorizzazioni edilizie e alle concessioni o agli atti abilitativi comunque denominati rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente Piano, purché realizzate entro i termini di legge; in caso di richiesta di proroga e/o rinnovo si applicheranno le norme in vigore a quella data.
2. Le presenti norme devono sempre intendersi nel rispetto dei diritti dei terzi (in particolar modo quando si tratta di costruzioni in aderenza o sul confine, o di Unità edilizie contigue con pertinenze comuni) e delle disposizioni assunte in materia dal Codice civile.
3. Dalla data di prima adozione del Piano si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge 19 novembre 1968, n.1187 e successive modificazioni. nonché quelle di cui al c.3, art.12 del TUE.

#### **Art. 49– Sopravvenienze legislative**

1. Qualora sopravvenute norme di legge, statali o regionali, incidano o contrastino con le disposizioni di cui alle presenti NTA, alterino o condizionino le previsioni e gli indirizzi esecutivi del Piano, nelle more del recepimento, i singoli provvedimenti abilitativi potranno essere rilasciati o assentiti, e i programmi e progetti di opere pubbliche approvati, previo parere specifico del responsabile del competente ufficio comunale, nel rispetto della normativa sopravvenuta.
2. In particolare, la normativa sopravvenuta dovrà essere applicata nel modo più restrittivo previsto per legge, qualora la stessa sia più restrittiva di quella attualmente vigente e recepita negli strumenti urbanistici comunali, fino alla specifica regolamentazione in campo comunale.