



Regione Autonoma della Sardegna

COMUNE DI FONNI

Provincia di Nuoro



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI R.A.S.

Data _____

Adozione: _____ Consiglio Comunale n°61 del 22/12/2010

Adozione Definitiva: _____ Consiglio Comunale n°17 del 04/04/2011

Approvazione R.A.S.: _____ Det. D.G./P. Urbanistica n. 1184 del 05/04/2013

Approvazione: _____ Consiglio Comunale n. 36 del 05/11/2013

Pubblicazione B.U.R.A.S.: _____

TAVOLA :

A.2

SCALA :

II SINDACO

Dott. Stefano Coinu

UFFICIO TECNICO

Geom. Mario Demartis
Ing. Giuseppe Busia

PROGETTAZIONE: Ing. Peppino Mureddu

COLLABORAZIONI: Ing. Mario Mureddu
Ing. Elia Mureddu
Ing. Antonio Angioi
Geom. Salvatore Marceddu
Geom. Carlo Marceddu

Ing. Maurizio Manias
Ing. Carlo Atzeni
Geom. Aldo Scintu
Arch. Anna Rosa Cidda



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
COMUNE DI FONNI
Provincia di Nuoro

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A"
- CENTRO STORICO -

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

TECNICO INCARICATO
Ing. Peppino Mureddu

SINDACO
Dott. Stefano Coinu

UFFICIO TECNICO
Geom. Mario Demartis
Ing. Giuseppe Busia

Fonni, ottobre 2013



PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 - FINALITA'

Il Piano Particolareggiato della zona "A"- Centro Storico- (P.P.C.S.), che ha contenuto, valore ed efficacia di Piano Attuativo (P.A.) deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità oltre che interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici.

Il Piano in particolare si propone:

- a) il recupero dei valori ambientali, architettonici ed identitari propri del tessuto urbano ed edilizio;
- b) il restauro e qualificazione degli edifici di valore culturale, storico, ambientale ed architettonico;
- c) di riorganizzare e riqualificare la struttura viaria, le piazze, le aree verdi e spazi collettivi di uso pubblico, l'arredo urbano.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) si applicano a qualsiasi intervento edilizio ed urbanistico sui suoli e sugli edifici che appartengono al territorio della zona omogenea "A" (centro storico del Comune di Fonni), ed ad ogni cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati.

In tale ambito le N.T.A. sono integralmente sostitutive di quelle vigenti, previste per la medesima "zona omogenea A", dal Programma di Fabbricazione, adottato dal Consiglio Comunale di Fonni con deliberazione n. 70 del 10.05.1983 e approvato dal competente Assessorato Regionale con D.A. n. 1361/U del 28.09.1984. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme valgono le disposizioni del Programma di Fabbricazione (P.diF.) vigente e del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.)

ART. 3 - EFFICACIA DELLE NORME

Le N.T.A. possiedono la medesima efficacia obbligatoria delle previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici allegati anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3.11.1952 n. 1902 e successive modificazioni.

Tutte le disposizioni contenute negli elaborati grafici e nelle presenti Norme di Attuazione hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le aree rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, nel caso di eventuali divergenze, la tavola in scala di maggior dettaglio.

Le indicazioni contenute nelle planimetrie vanno osservate nei limiti e con le specificazioni previste dagli articoli seguenti e tenendo conto dei criteri contenuti nella relazione illustrativa del Piano Particolareggiato.

La simbologia usata nelle planimetrie costituenti il Piano Particolareggiato va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.

ART. 4 - DEROGHE

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del P.P.C.S. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge n.1357 del 21/12/1955 e dell'art.16 della legge n. 765 del 06/08/1967, e dell'art. 41 quater della legge 17 agosto n. 1150/49 e successive modificazioni.

ART. 5 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- A.1 - Relazione generale.
- A.1.1 - Relazione di approfondimento del contesto territoriale, evoluzione storica dell'abitato e analisi vuoti urbani;
- A.2 - [Norme tecniche di attuazione](#)
- A.3.1 - Tabelle Unità Edilizie subzona Logotza
- A.3.2 - Tabelle unità edilizie subzona Canio
- A.3.3 - Tabelle unità edilizie subzona Su Piggju
- A.3.4 - Tabelle unità edilizie subzona Ghinio
- A.3.5 - Tabelle unità edilizie subzona Pupuai
- A.3.6 - Tabelle U.E. in osservazione da parte della RAS
- A.4 - Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità VAS ex art.12 del D.Lgs n. 152/2006;
- A.4.1 - Impianti tipologici – Schede sintetiche subzona 1 - Logotza
- A.4.2 - Impianti tipologici – Schede sintetiche subzona 2 - Canio
- A.4.3 - Impianti tipologici – Schede sintetiche subzona 3 - Su Piggju
- A.4.4 - Impianti tipologici – Schede sintetiche subzona 4 - Ghinio
- A.4.5 - Impianti tipologici – Schede sintetiche subzona 5 - Pupuai
- B.1 - Inquadramento territoriale
- B.2 - Programma di fabbricazione
- B.3 - Planimetria catastale del 1939
- B.4 - Planimetria catastale del 2006
- B.5 - Perimetrazione della zona "A" e del centro matrice
- B.6 - Carta di individuazione delle subzone
- C.1 - Pavimentazioni stradali
- C.1.1 - [Analisi delle criticità urbane](#)
- C.1.2 - [Particolari pavimentazioni](#)
- C.2 - Rete idrico-fognaria
- C.3 - Rete del gas
- C.4 - Rete di illuminazione pubblica - cabine
- D.1 - Rete dei luoghi sociali, economici, pubblici e di culto
- D2 - Itinerari religiosi
- D3 - Itinerari delle fontane
- E.1 - Unità Edilizie - P.P.C.S. 1988
- E.2.0 - Subzone - Isolati - Unità Edilizie 1:1000
- E.2.1 - Subzona n. 1 Logotza - Isolati - Unità Edilizie e Numeri Civici 1:500
- E.2.2 - Subzona n. 2 Canio - Isolati - Unità Edilizie e Numeri Civici 1:500
- E.2.3 - Subzona n. 3 Su Piggju - Isolati - Unità Edilizie e Numeri Civici 1.500
- E.2.4 - Subzona n. 4 Ghinio - Isolati - Unità Edilizie e Numeri Civici 1:500
- E.2.5 - Subzona n. 5 Pupuai - Isolati - Unità Edilizie e Numeri Civici 1:500
- F.1 - Tipo di copertura
- F.2 - Piani a monte
- F.3 - Piani a valle
- F.4 - Distribuzione degli alloggi
- F.5 - Distribuzione dei vani
- F.6 - Distribuzione delle famiglie
- F.7 - Distribuzione demografica
- F.8 - Tipo di utilizzo

- F.9 - Destinazione d'uso prevalente
- F.9.1 - Destinazione d'uso del piano terra
- F.10 - Stato di conservazione complessivo
- F.11 - Manto di copertura
- F.12 - Infissi esterni
- G.1.0 - Carta della integrità storica
- G.1.1 - Trasformazioni urbane
- G.1.2 - [Processi storici tipologici](#)
- G.2 - Stratificazione storica
- G.2.1 - Edifici costruiti-ristrutturati dopo il 1960
- G.3.1 - Edifici - impianti tipologici storici di base - analisi tipologica - adeguamento P.P.C.S. del 1988 al P.P.R.
- G.3.2 - [Edifici – Impianti tipologici storici di base - analisi tipologica](#)
- G.4 - Edifici – Impianti tipologici storici di base
- G.6.1 - Rilievi di dettaglio elementi costruttivi - Subzona 1 - Isolato 13 - Unità 14
- G.6.2 - Rilievi di dettaglio elementi costruttivi - Subzona 5 - Isolato 26 - Unità 4
- G.6.3 - Rilievi di dettaglio elementi costruttivi - Subzona 1 - Isolato 10 - Unità 6
- G.6.4 - Rilievi di dettaglio elementi costruttivi - Subzona 2 - Isolato 9 - Unità 3
- G.6.5 - Rilievi di dettaglio elementi costruttivi - Subzona 2 - Isolato 3 - Unità 1
- G.6.6 - Rilievi di dettaglio elementi costruttivi - Subzona 2 - Isolato 2 - Unità 5
- G.6.7 - Rilievi di dettaglio elementi costruttivi - Subzona 1 - Isolato 13 - Unità 13
- G.6.8 - Rilievi di dettaglio elementi costruttivi - Subzona 5 - Isolato 14 - Unità 5
- G.7 - Abaco degli elementi costruttivi e decorativi
- H.1 - Classi delle unità Edilizie
- H.1.1 - Classi aggregate delle unità Edilizie
- H.2 - Modalità di intervento P.P.C.S. 1988
- H.3.0 - Tipi di unità edilizie e modalità di intervento consentita
- H.3.1 - Subzona n. 1 Logotza - Carta dei tipi e modalità di intervento
- H.3.2 - Subzona n. 2 Canio - Carta dei tipi e modalità di intervento
- H.3.3 - Subzona n. 3 Su Piggju - Carta dei tipi e modalità di intervento
- H.3.4 - Subzona n. 4 Ghinio - Carta dei tipi e modalità di intervento
- H.3.5 - Subzona n. 5 Pupuai - Carta dei tipi e modalità di intervento
- H.4 - Spazi pubblici "S"
- H.5.0 - Planimetria allineamenti- nuove costruzioni- sostituzioni edilizie
- I.1 - Profili regolatori subzona n. 1 - Logotza
- I.2 - Profili regolatori subzona n. 2 - Canio
- I.3 - Profili regolatori subzona n. 3 - Su Piggju
- I.4 - Profili regolatori subzona n. 4 - Ghinio
- I.5 - Profili regolatori subzona n. 5 - Pupuai

PARTE SECONDA: DEFINIZIONI

ART. 6 – GRANDEZZE STEREOMETRICHE ED INDICI

A) SUPERFICI

Il P.P.C.S. definisce le superfici della unità edilizia, le modalità di calcolo delle superfici per le funzioni abitative e produttive.

Le superfici coperte, pertinenze, superficie totale della unità edilizia sono state definite sulla base dei rilievi aerofotogrammetrici e verificate sopralluogo durante le ricognizioni di dettaglio. Le superfici residenziali, quelle destinate ad attività commerciali, artigianali, professionali, ecc, i garages e altre superfici non residenziali sono state stimate durante la ricognizione di dettaglio e hanno un valore indicativo.

A.1 - SUPERFICI DELL'UNITA' EDILIZIA

a.1.1 - Superficie fondiaria (SF)

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla superficie edificata e dalla pertinenza dell'edificio.

a.1.2 - Superficie coperta del fabbricato o tettoia (SCOP)

Per superficie coperta del fabbricato si intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra e/o tettoie sovrastanti il piano di campagna; con esclusione di parti aggettanti aperte o chiuse come balconi, gronde, cornicioni, scale aperte e simili e pensiline se la sporgenza non supera 1,50 ml.

Le superfici coperte sono state definite sulla base dei rilievi aerofotogrammetrici, con verifica di congruenza in occasione della ricognizione di dettaglio.

a.1.3 - Superficie di pertinenza scoperta (SPERT)

Per superficie di pertinenza scoperta si intende la superficie complessiva delle aree scoperte comprese quelle occupate dalle murature di delimitazione o divisione, dai volumi tecnici relativi agli impianti, compresi pozzetti, pozzi artesiani, barbecue, sedili, pannelli solari o piccoli impianti eolici.

Le superfici delle pertinenze scoperte sono state definite sulla base dei rilievi aerofotogrammetrici, con verifica di congruenza in occasione della ricognizione di dettaglio.

a.1.4 - Superficie totale (STOT)

La superficie totale dell'unità edilizia corrisponde alla somma delle superfici coperte delle unità volumetriche e/o tettoie e della superficie delle pertinenze scoperte.

A.2 – CALCOLO DELLE SUPERFICI PER LE FUNZIONI ABITATIVE E PRODUTTIVE

a.2.1 - Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in: Superficie Utile (SU) e Superficie Non Residenziale (SNR);

a.2.1.1 -Superficie utile abitabile (SU)

è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni misurata al netto:

- dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri;
- delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre;
- delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali - SNR);
- dei cavedi per impianti tecnici.

a.2.1.2 -Superficie non residenziale (SNR)

si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali:

- androni di ingresso;
- logge, balconi, terrazzi e porticati ad uso privato;
- scale interne (superficie in proiezione calcolata una sola volta);
- rimesse o posti macchina coperti;
- cantine, lavatoi, depositi e altri locali di pertinenza dell'organismo abitativo;
- centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR:

- porticati pubblici o di uso pubblico;
- vani ascensore, cavedi per impianti tecnici;
- volumi tecnici emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte;
- i pergolati con copertura discontinua o permeabile;
- le zone dei sottotetti aventi altezza inferiore a m.1,60.

a.2.1.3 -Superficie complessiva (SC)

è data da $SC = SU + 60\% \text{ SNR}$.

a.2.2 - Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole e comunque non abitative, le superfici sono classificate in Superficie Utile (SU) e Superficie Accessoria (SA).

a.2.2.1 - Superficie utile (SU)

è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa;

a.2.2.2 - Superficie accessoria (SA)

si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali:

- tettoie e porticati;
 - scale interne (la cui superficie va calcolata in proiezione ed una sola volta),
 - logge, balconi e terrazzi;
 - vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente;
- Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA:
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

a.2.2.3 - Superficie totale (STO)

è data da $STO = SU + 60\% SA$.

B) ALTEZZE DELL'UNITA' EDILIZIA

Le altezze sono state definite per ogni unità volumetrica sulla base dei rilievi aerofotogrammetrici e verificate sopralluogo durante la ricognizione di dettaglio.

In particolare sono state rilevate le altezze a monte e valle. E' stata, inoltre, rilevata l'altezza del piano terra su vie e piazze.

Le misurazioni sono state effettuate rilevando l'altezza media di ogni prospetto a partire dal punto intermedio del terreno naturale o del piano strada fino all'intradosso dell'ultimo solaio.

b.1 - Altezza utile dei vani

E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile corrisponde all'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi con i soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto tra il volume utile dello spazio interessato e la relativa superficie utile.

b.2 Altezza dei prospetti

E' data per il prospetto di ogni unità volumetrica dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici e delle rampe:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano.
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

b.3 Altezza massima del prospetto

E' la massima fra le Altezza dei prospetti del fabbricato.

C) PIANI – SOTTOTETTI – MANSARDE – DEL FABBRICATO

Il piano del fabbricato comprende lo spazio delimitato dalle superfici perimetrali verticali, il pavimento e la copertura, piana, a falde, comunque inclinata o curva, posta ad un'altezza media maggiore di 1,60 ml.

c.1 - Piani fuori terra

Piani fuori terra sono i piani di un edificio aventi altezza utile interna maggiore di ml. 1,60 che fuoriescono dalla quota media del piano di campagna naturale o del piano di campagna sistemato come da progetto, per almeno metà della loro altezza.

c.2 - Piani a monte e a valle

Sono stati rilevati rispetto alla strada e/o al cortile su cui si affaccia il fabbricato (schema A), per i fabbricati addossati a pareti di monte o valle ad altri sono state considerate le categorie di cui agli schemi "B" e "C".

c.3 - Sottotetto

Sono stati classificati sottotetto gli spazi chiusi ricavati sotto il tetto di un edificio con altezza media inferiore a 1,60 ml.

c.4 – Mansarda

Sono stati classificati mansarda gli spazi chiusi ricavati sotto il tetto di un edificio con pareti parzialmente o totalmente in pendenza in cui si aprono finestre simili ad abbaini.

D) VOLUMI

Sulla base dei rilievi aerofotogrammetrici e delle successive verifiche delle superfici coperte e delle altezze sono stati calcolati i volumi delle singole unità volumetriche e il volume totale della unità edilizia.

Non si è tenuto conto del volume in copertura soprastante la linea di gronda e dei volumi interrati sottostanti il piano di campagna.

Il P.P.C.S. propone insieme al volume di piano terra il volume fuori terra ottenuto dal prodotto della superficie della unità volumetrica per la media delle altezze di monte e valle.

E) VOLUME TECNICO

E' il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso.

F) DISTANZE DAI CONFINI

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti aventi una larghezza superiore a m. 1,50.

f.1 - Distanza dai confini di proprietà

è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà.

f.2 - Distanza dai confini stradali

è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine stradale, comprensivo di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

f.3 - Distanza tra edifici

è la distanza minima intercorrente tra le fronti prospicienti di uno stesso edificio, se finestrate, o di edifici diversi.

f.4 - Indice di visuale libera

è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dalle sedi stradali e l'altezza delle fronti stesse in corrispondenza degli angoli del fabbricato, le distanze di visuale libera che non devono sovrapporsi relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

G) INDICE DI COPERTURA (Ic)

E' il rapporto tra area della superficie coperta (unità volumetriche + tettoie) della unità edilizia e la superficie fondiaria (unità volumetriche + tettoie + pertinenze scoperte) .

H) INDICE DI FABBRICAZIONE (If)

E' il rapporto tra il volume totale della unità edilizia e l'area della superficie fondiaria..

I) INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia)

È il rapporto tra il numero di abitanti ed il numero dei vani (ab./stanza)

J) DENSITA' FONDIARIA (Df)

La densità fondiaria esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona o subzona e la sua superficie fondiaria espressa in mq (ab/mq)

**ART. 7 - TABELLE DELLE UNITA' EDILIZIE
DEFINIZIONI DELLE PRINCIPALI GRANDEZZE E CONDIZIONI**

1- DATI GENERALI

Al fine di una semplice e univoca identificazione dell'unità edilizie sono stati utilizzati i seguenti criteri e codici di individuazione:

- a) L'intera zona omogenea "A" è stata suddivisa nelle seguenti cinque Subzone (Vicinati):
 - subzona n. 1 -- Logotza
 - subzona n. 2 -- Canio
 - subzona n. 3 -- SuPiggiu
 - subzona n. 4 -- Ghinio
 - subzona n. 5 -- Pupuai
- b) Ogni subzona è stata suddivisa in isolati e gli oggetti componenti le unità edilizie sono stati identificati sulla base dei codici seguenti:
 - **codice di unità volumetrica:** individua il corpo di fabbrica ed è composto da più caratteri numerici;
 - **codice tettoia:** individua la tettoia ed è composto da due caratteri numerici;
 - **codice pertinenza scoperta:** individua la pertinenza scoperta ed è composto da due caratteri numerici;
 - **codice isolato:** individua l'isolato di appartenenza dell'unità volumetrica, tettoia e/o pertinenza scoperta ed è composto da due caratteri numerici;
 - **codice di subzona:** individua la subzona di appartenenza dell'unità volumetrica, tettoia e/o pertinenza scoperta ed è composto da due caratteri numerici.

2- UNITA' VOLUMETRICA

Comprende il volume elementare ottenuto dalla scomposizione del corpo di fabbrica considerando una delle altezze che lo caratterizzano. Di norma l'unità volumetrica (a forma di parallelepipedo) è delimitata in copertura da una superficie piana orizzontale posta alla altezza media della linea di gronda.

La fusione delle unità volumetriche di eguale codice compongono il fabbricato della unità edilizia.

3- PERTINENZA SCOPERTA

Porzione non coperta della superficie del lotto della unità edilizia destinato al servizio del fabbricato esistente o da costruire. Comprende le superfici di ingombro delle murature perimetrali o di sostegno e le superfici degli eventuali volumi tecnici destinati all'impiantistica idraulica, elettrica, fognaria ecc. (pozzetti, pozzi artesiani, cabine, cunicoli ecc.).

4- TETTOIA

Struttura delimitata in copertura da uno o più spioventi poggianti su pilastri e/o muratura, e lateralmente completamente aperta almeno su un lato. Di norma destinata allo svolgimento di funzioni di servizio al fabbricato come androne di ingresso, legnaia, deposito attrezzi, serra, ecc.

5- UNITA' EDILIZIA

E' composta da una porzione di territorio urbano destinato alla edificazione o ad altre finalità pubbliche o private. E' composta dall'unione delle eventuali Unità Volumetriche afferenti all'eventuale corpo di fabbrica, dalle Tettoie e/o Pertinenze con uguale codice. Ogni singola Unità Edilizia individuata nelle tavole del P.P. costituisce unità minima di intervento e risulta individuata per ogni Subzona e Isolato da un codice costituito dall'indice di Zona attraverso la lettera A, e da sei caratteri numerici tipo "SUISUE" dove il primo "SU" indica la subzona, il secondo "IS" e il terzo "UE" indicano rispettivamente l'isolato e l'unità edilizia (ad esempio: il codice (A020914) è riferito alla Unità Edilizia 14 dell'Isolato 09 della Subzona 02 della zona A.

6- SUPERFICI

Per ogni unità edilizia il piano individua:

- **superficie coperta**, ottenuta dalla somma della superficie coperta del fabbricato e delle eventuali tettoie;
- **superficie della pertinenza scoperta**;
- **superficie totale del lotto** e dell'unità edilizia ottenuta dalla somma della superficie coperta e della pertinenza scoperta.

Nel caso di **completamento tipo "B" con incremento di superficie coperta, nuova costruzione o sostituzione edilizia**, il P.P.C.S. **prescrive l'incremento massimo consentito di superficie coperta** rispetto alla superficie coperta esistente. Individua inoltre le superfici della unità edilizia destinate rispettivamente ad attività residenziali, commerciali-professionali, garage, deposito-magazzino, garage-deposito e altre superfici non residenziali.

7- ALTEZZE

Durante la ricognizione è stata rilevata, per ogni unità volumetrica esistente l'altezza media lungo i prospetti principali posti a monte e/o a valle. Nel caso di **completamento tipo "B" con incremento di volume, nuova costruzione o sostituzione edilizia**, il P.P.C.S. **prescrive l'incremento massimo consentito delle altezze** rispetto alle altezze dei prospetti lungo le vie principali esistenti. Saranno comunque indicate anche le altezze medie di monte e di valle dei prospetti lungo le vie principali che avranno valore puramente indicativo.

Come detto il P.P.C.S. propone anche l'altezza del piano terra del fabbricato.

8- VOLUMI

Il Piano individua il **Volume totale** delle unità volumetriche e il volume fuori terra di ogni unità edilizia computato secondo le istruzioni della circolare dell'Assessorato degli Enti Locali e Urbanistica della R.A.S. n. 2-A del 20.03.1978, considerando solo il volume della parte emergente il piano di campagna. Nel caso di **completamento tipo "B" con incremento di volume, nuova costruzione o sostituzione edilizia**, il P.P.C.S. **prescrive l'incremento massimo consentito di volume** rispetto al volume esistente. Sarà comunque indicato anche il volume complessivo che avrà valore puramente indicativo. Il P.P.C.S. individua inoltre per ogni unità edilizia il volume con destinazione residenziale, commerciale, garage, magazzini e altri volumi non residenziali.

9- INDICI

Il P.P.C.S. determina gli indici di fabbricazione, di copertura, di affollamento e densità fondiaria

10- PIANI

Per ogni unità edilizia il P.P. individua il numero di piani a monte e a valle, i seminterrati e specifica la presenza di piano mansarda o sottotetto.

11- TIPOLOGIA

Per l'individuazione tipologica delle unità sono state utilizzate le seguenti categorie: **Isolata, a Schiera, a Corte e Contigua.**

12- STRUTTURE

Le caratteristiche strutturali delle unità volumetriche componenti il fabbricato sono state individuate sulla base delle seguenti categorie:

- strutture verticali i materiali: **pietre – mattoni – blocchi – legno - miste;**
- strutture verticali le finiture: **intonaco - pietra – rivestimento - nonfinito;**
- strutture orizzontali i materiali: **laterocemento – legno – ferro – controsoffitto - altro;**
- tipo di copertura: **piano-faldaunica – faldadoppia – padiglione – piana - mista;**
- manto di copertura: **coppi – pietra – metallopannelli - pvc-eternit - nessuno;**
- infissi: **legno – alluminio – ferro – pvc - misto.**

13- STATI DI CONSERVAZIONE

E' stato valutato lo stato di conservazione complessivo di ogni fabbricato, e lo stato di conservazione per ogni unità volumetrica dei seguenti componenti: fondazioni – murature – solai e volte – scale e rampe – coperture – paramenti – intonaci – infissi – manti di copertura; utilizzando le seguenti categorie: **buono – sufficiente – mediocre – scarso - rudere.**

14- CONDIZIONI IGIENICO SANITARIE

I requisiti igienico sanitari dei fabbricati sono state valutati considerando le condizioni di illuminazione ed aerazione naturale degli ambienti e la presenza o meno di umidità, insieme alla presenza dei **servizi igienico-sanitari, dell'impianto termico e/o climatizzazione e del camino.**

15- ALLOGGI E VANI

Sono stati rilevati il numero di alloggi, il numero e l'altezza dei vani di ogni fabbricato verificandone l'adeguatezza alla normativa vigente.

16- FAMIGLIE E ABITANTI

E' stata rilevata la consistenza demografica individuando il numero di famiglie e abitanti con la distinzione di sesso.

17- TITOLO E PROPRIETA'

E' stata rilevata la proprietà con la distinzione tra : **pubblica – privata - ecclesiastica.**

18- DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI E UTILIZZO

Sono state individuate rispettivamente la destinazione d'uso prevalente, del piano terra a monte e del piano terra a valle, utilizzando le categorie: residenza-artigianato-commercio-professionale-garage-deposito-serviziopubblico-altro; mentre l'utilizzo dell'unità edilizia è stato definito utilizzando le categorie: **abitato – disabitato - saltuario.**

19- MODALITA' D'INTERVENTO-PRESCRIZIONI-VINCOLI

Sono riportate le modalità di intervento con la definizione della classe di trasformabilità di appartenenza della unità edilizia e gli interventi edilizi ed urbanistici ammissibili, insieme alle prescrizioni e vincoli particolari alle quali debbono essere assoggettati gli interventi previsti.

20- PLANIMETRIA E FOTOGRAFIE

L'unità edilizia risulta evidenziata all'interno dell'isolato di appartenenza con l'indicazione dei codici relativi alle unità volumetriche, tettoie e pertinenze insieme a una o due immagini fotografiche.

PARTE TERZA: NORME PROCEDURALI

ART. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.P.C.S. E QUADRO LEGISLATIVO

Il P.P.C.S. regola l'attuazione del Programma di Fabbricazione nella "zona A" attraverso prescrizioni e indicazioni dettagliate di carattere operativo rivolte a definire le condizioni e le modalità di intervento sul tessuto urbanistico e sul patrimonio edilizio esistente.

Il P.P.C.S. si attua:

- con intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo sulla base della legislazione vigente;
- con intervento pubblico attraverso Piani specifici di Attuazione: - Piano del Colore; Piano del decoro, arredo e Verde pubblico; Piano della Luce; Piano della Qualità Energetica degli edifici; Piano delle Risorse Idriche; piano del Commercio; Piano della Mobilità, ecc.;
- con intervento diretto da parte dei proprietari singoli o associati su una o più unità edilizie;
- con intervento pubblico attraverso Piani di recupero e/o di riqualificazione urbana.

La legislazione vigente di riferimento del P.P.C.S. è la seguente:

- Legge Urbanistica Generale, n° 1150 del 17/08/1942 e delle successive integrazioni e modifiche, Legge n° 167 del 18/04/1962, Legge n° 765 del 06/08/1967, Legge n° 1187 del 19/11/1968, D.L. n. 42/2004;
- Legge n° 865 e successive modifiche e integrazioni del 21/10/1971, modificate con Decreto Interministeriale n° 1404 del 01/04/1968 e dal Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. N° 2266-U del 20/12/1983, Legge n° 10 del 28/01/1977, DPCM 12.12.2005;
- L.R. n° 30 del 28/04/1978
- L.R. n° 17 del 19/05/81
- L.R. n° 47 del 28/02/85
- L.R. n° 23 del 11/10/85
- L.R. n° 45 del 22/12/89
- L.R. n° 28 del 12/08/98
- L.R. n° 29 del 13/10/98
- L.R. n° 23 del 07/05/93
- L.R. n° 29 del 13/10/98
- L.R. n° 5 del 18/05/2006
- L.R. n° 7 del 22/04/2002
- L.R. n° 5 del 16/05/2003
- L.R. n° 4 del 23/10/2009
- L.R. n° 13 del 04/08/2008
- L.R. n° 8 del 25/11/2008

Nell'ambito del P.P. sono applicabili le Legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 9 – ATTIVITA' EDILIZIE LIBERE - ATTI AUTORIZZATIVI E CONCESSIONI

Nel caso in cui gli interventi edilizi o eventuali Piani di Recupero interessino zone o edifici sottoposti a vincoli particolari (paesaggistici, monumentali, archeologici, ecc.) si prescrive che debbano essere corredati dai nulla-osta delle competenti autorità.

Le autorizzazioni a demolire, di qualsiasi parte delle unità edilizie, quando consentite dal P.P.C.S., saranno concesse unitamente al rilascio dell'atto concessorio necessario per la ricostruzione.

- **Quando non sia espressamente vietato dal P.P.C.S.**, rientrano tra le attività edilizie libere, quindi non soggette a concessione o autorizzazione, le opere interne, gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli previsti dalla legislazione regionale e nazionale di cui all'art. 8 e successive modificazioni.
- **Quando non sia espressamente vietato dal P.P.C.S.** sono soggetti ad autorizzazione amministrativa comunale o a concessione edilizia tutti gli interventi previsti dalla legislazione regionale e nazionale di cui all'art. 8 e successive modificazioni.
- **Comparto di esecuzione ex leggi n° 167 e n° 865.**
Può essere adottato dall'Amministrazione Comunale come piano di zona di cui alla legge 18.4.1962 n° 167, ove si riscontri l'opportunità di destinare all'edilizia pubblica e/o convenzionata edifici prevalentemente residenziali di nuova costruzione o ricostruiti o ristrutturati.
- **Piano di recupero.**
Può essere adottato dall'Amministrazione Comunale o dai privati proprietari per attuare parti del P.P.C.S. con le agevolazioni ed i contributi previsti dalla legge N° 457/78.

ART. 10 - CESSIONI E ONERI A CARICO DEI PRIVATI

Le condizioni relative alla viabilità pubblica automobilistica e pedonale, contenute negli elaborati di Piano Particolareggiato, hanno valore indicativo e possono essere precisate ed integrate con le progettazioni esecutive delle relative opere.

Nei casi in cui il P.P.C.S. prevede la cessione di aree private per migliorare, qualificare e/o mettere in sicurezza la viabilità esistente, aree verdi o spazi collettivi, i proprietari delle unità edilizie interessate devono trasferire al Comune tali aree all'atto del rilascio della concessione edilizia. La cessione avverrà con la sottoscrizione di convenzioni singole o cumulative sulla base della volontà dei singoli proprietari.

Qualora l'unità urbanistica appartenga a più persone, ognuna di esse partecipa alla cessione con una quota direttamente proporzionale alla porzione di area di sua proprietà, anche quando questa non risulta coinvolta direttamente nel settore in cessione. In particolare, il proprietario, che possiede una porzione di unità in tutto o in parte separata (distinta) dal settore previsto in cessione, partecipa alla cessione attraverso permuta o compensazione monetaria, a favore degli altri proprietari cedenti, per la quota o parte di sua spettanza.

Coloro che si trovino nell'impossibilità di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione dovranno corrispondere al Comune gli oneri aggiuntivi calcolati nella misura deliberata dal Consiglio Comunale in applicazione al L. n. 865 del 22/10/1971 e succ. mod.

In ogni caso, qualora l'unità urbanistica appartenga a due o più proprietari ognuno partecipa alla cessione con una quota direttamente proporzionale alla sua parte di proprietà.

Quando un proprietario possieda una parte di unità distante dall'area prevista di cessione, esso deve provvedere alla permuta della sua quota con la quota di chi/coloro risulta direttamente interessato dalla cessione.

ART. 11 - UNITA' EDILIZIA E UNITA' MINIMA D'INTERVENTO

Ogni singola Unità Edilizia (U.E.) o Unità Urbanistica (U.U.) costituisce Unità Minima di Intervento (U.M.I.).

Pertanto l'intervento diretto deve essere di norma esteso all'intera UMI. Sono consentiti interventi riguardanti parti della U.E. solo ed esclusivamente se inserita nell'ambito di un progetto generale definitivo che comprenda l'inquadramento dell'intervento riferito all'intera U.M.I. in modo da dimostrare che:

- a. - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata per le parti di U.M.I. non interessate dall'intervento;
- b. - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione.

PARTE QUARTA: MODALITA' DI INTERVENTO

ART. 12 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia storico-ambientale dell'edificio nel suo contesto, da conseguire attraverso la conservazione della struttura urbana così come si è formata nel tempo, individuando idonei rapporti tra parti edificate e spazi liberi, anche attraverso l'eliminazione o sostituzione delle parti fatiscenti, di disturbo o delle superfetazioni.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nella "zona omogenea A" del territorio Comunale vengono classificate dal Piano Particolareggiato secondo le sottoelencate modalità di intervento.

1-	(MAO)	Manutenzione Ordinaria
2-	(MAS)	Manutenzione Straordinaria
3-	(RES)	Restauro scientifico
4-	(RET)	Restauro tipologico
5-	(RER)	Restauro con ristrutturazione edilizia
6-	(RIS)	Ristrutturazione edilizia
7-	(COA)	Completamento tipo A senza incremento di volume e superficie coperta
8-	(COB)	Completamento tipo B con incremento di volume e superficie coperta
9-	(DEM)	Demolizione
10-	(SOS)	Sostituzione edilizia
11-	(NCO)	Nuova costruzione
12-	(VDU)	Variazione di destinazione d'uso

ART. 12.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MAO)

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (pavimenti, rivestimenti, infissi, paramenti, tinteggiature, ecc.) e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

L'ordinaria manutenzione non comprende i lavori da eseguirsi all'esterno degli edifici, trasferiti, con le presenti norme, nella categoria della straordinaria manutenzione perché soggetta ad autorizzazione e quindi a controllo.

Fanno eccezione i piccoli lavori interessanti le superfici esterne degli edifici e che siano conseguenti alle opere necessarie per rinnovare, integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano le seguenti opere:

a) *finiture esterne:*

riparazione, rinnovamento e sostituzione, purché ne siano conservati i caratteri originari, quali la pulitura delle facciate, la riparazione e la sostituzione parziale di infissi e ringhiere, il ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e la sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, la riparazione, la coibentazione e la sostituzione parziale del manto di copertura;

b) *elementi strutturali:*

riparazione di tetti e solai con mantenimento o ripristino dei caratteri originari aventi valenza storica-tradizionale;

c) *finiture interne:*

riparazione e sostituzione purché, nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.), siano mantenuti i caratteri originari;

d) *impianti ed apparecchi igienico-sanitari:*

riparazione, sostituzione ed adeguamento;

e) *impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:*

riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle strutture, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di ulteriori volumi tecnici.

ART. 12.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MAS)

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria non deve alterare l'immagine architettonica dell'edificio ma deve, piuttosto, salvaguardarla sia per quanto attiene la conformazione esterna (scatola volumetrica) sia nei confronti della tipologia e dello stesso schema distributivo.

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria rientrano le seguenti opere:

a) *finiture esterne:*

- rifacimento totale e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di tutti gli infissi, ringhiere e parapetti con materiali, fogge, ed arredi di facciata di tipo tradizionale;
- coibentazione e rifacimento, anche totale, del manto di copertura, preferibilmente a due falde con convergenza al colmo con esclusione di materiali sintetici e preferibilmente a coppi tradizionali in cotto;

b) *elementi strutturali:*

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali verticali ed orizzontali degradati;
- rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;

c) *murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:*

- rifacimento di parti limitate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;

d) *tramezzi e aperture interne:*

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzi purché la stessa unità immobiliare non venga frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari;

e) *finiture interne:*

- sostituzione e rifacimento delle parti comuni (scale, androni, portici, logge ecc.);

f) *impianti ed apparecchi sanitari:*

- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;

g) *impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:*

- installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici, senza che ciò comporti alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi.

ART. 12.3 - RESTAURO SCIENTIFICO (RES)

E' un intervento rivolto alla conservazione dell'organismo edilizio, del sistema distributivo, delle strutture, degli elementi architettonici e decorativi originali di interesse artistico o storico anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio e alla eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio.

Per tali interventi è prevista 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.

Per gli edifici monumentali soggetti alle forme di tutela o vigilanza previste dalla legge 1° giugno 1939 n. 1089 o ad altri vincoli a vario titolo imposti, valgono le norme emanate dagli organi competenti.

ART. 12.4 - RESTAURO CON VINCOLO TIPOLOGICO (RET)

E' un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, partiture di facciate, elementi di collegamento verticale), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

Si precisa, inoltre, che:

- per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.
In particolare, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;
- per risanamento conservativo devono intendersi i lavori di protezione e salvaguardia degli elementi strutturali, architettonici e decorativi come le impermeabilizzazioni e infiltrazioni, trattamenti superficiali ecc.;
- per rinnovo devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle strutture verticali, orizzontali e in fondazione, con particolare attenzione alle componenti decorativi di pregio.

Non e' ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

Qualora sussistano esigenze oggettive di armonizzazione funzionale degli spazi e dei prospetti e per garantire condizioni di abitabilità nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti, è consentito l'incremento dell'altezza di gronda non maggiore di 1,00 ml.

ART. 12.5 - RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RER)

E' un intervento volto al recupero dell'involucro esterno e degli elementi architettonici interni superstiti di pregio in edifici di valore storico e architettonico particolarmente degradati e/o ristrutturati, anche attraverso azioni di ristrutturazione e trasformazione dell'organismo edilizio

mediante un insieme sistematico di opere interne che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dall'esistente.

Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione delle parti o superfetazioni che risultino in contrasto con tipologia originaria, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi costruttivi ed impianti.

Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione o ricostruzione degli elementi architettonici di valore interni e in particolare della facciata dell'edificio lungo le sedi stradali.

Qualora sussistano esigenze oggettive di armonizzazione funzionale degli spazi e dei prospetti e per garantire condizioni di abitabilità nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti, è consentito l'incremento dell'altezza di gronda non maggiore di 1,00 ml.

ART. 12.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RIS)

E' un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione o ricostruzione della facciata dell'edificio lungo le sedi stradali, e degli elementi architettonici di valore.

La ristrutturazione edilizia può comportare incrementi di volume delle singole Unità Edilizie solo ed esclusivamente nella misura strettamente necessaria per adeguarle all'uso o per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico.

Tali incrementi, che sono comunque consentiti in misura non superiore al 5% (cinque per cento) del valore esistente (misurato senza tener conto di eventuali superfetazioni e di locali accessori edificati, anche in aderenza, nell'area scoperta di pertinenza), possono anche comportare occupazione di superfici esterne all'originaria area di sedime quando la superficie scoperta di pertinenza sia non inferiore al 45% (quarantacinque per cento) della superficie complessiva della Unità Edilizia.

L'utilizzazione di tale maggiore volume è subordinata al mantenimento del numero dei piani preesistente.

E' consentito ristrutturare un immobile ricavando un numero di piani diverso da quello esistente a condizione che si mantenga l'integrità della facciata e senza il ricorso all'incremento volumetrico del cinque per cento (5%).

Comunque tutti gli interventi di ristrutturazione dovranno rispettare la tradizionale tipologia edilizia locale, anche con proposte architettoniche che reinterpretano in forma moderna tali caratteri tradizionali. Per la progettazione si fa riferimento agli abachi e schemi, nonché immagini, riportate nelle tavole allegate.

ART. 12.7 - COMPLETAMENTO EDILIZIO

Consiste in un intervento rivolto a completare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dall'esistente.

Tutti gli interventi di completamento dovranno rispettare la tradizionale tipologia edilizia locale, anche con proposte architettoniche che reinterpretano in forma moderna tali caratteri tradizionali. Per la progettazione si fa riferimento agli abachi e schemi, nonché immagini, riportate nelle tavole allegate.

a) Completamento tipo A (COA)

Consiste in un intervento rivolto a mantenere e/o completare un organismo edilizio privo di interesse storico, architettonico e culturale, ultimato nella struttura e nella articolazione dei volumi.

Le opere in genere riguardano la costruzione e/o completamento di parametri esterni, manti di copertura, i divisori e finiture interne, impianti tecnologici.

L'entità del completamento può interessare l'intero fabbricato come nel caso dei rustici oppure solo parti, anche marginali, dell'unità edilizia.

Sono comprese le trasformazioni, le ricostruzioni, le sostituzioni dei componenti edilizi non più funzionali, la ridefinizione ed armonizzazione funzionale ed estetica delle forature, parapetti e balconi dei prospetti e i completamenti interni ed esterni, di tramezzi, pavimenti, intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, impianti tecnologici, impermeabilizzazioni, manti di copertura, nonché tutti gli interventi di risanamento termoacustico e più in generale di qualificazione energetica.

Il completamento tipo "A" può comportare incrementi di volume delle singole Unità Edilizie solo ed esclusivamente nella misura strettamente necessaria per adeguarle all'uso o per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico.

Tali incrementi, che sono comunque consentiti in misura non superiore al 5% (cinque per cento) del valore esistente (misurato senza tener conto di eventuali superfetazioni e di locali accessori edificati, anche in aderenza, nell'area scoperta di pertinenza), possono anche comportare occupazione di superfici esterne all'originaria area di sedime quando la superficie scoperta di pertinenza sia non inferiore al 45% (quarantacinque per cento) della superficie complessiva della Unità Edilizia.

b) Completamento tipo B (COB)

Consiste in un intervento rivolto a completare un organismo edilizio privo di interesse storico, architettonico e culturale solo in parte realizzato. Si tratta di edifici che permangono come elementi residui del tessuto edilizio e per i quali non risulta necessaria la sostituzione; oppure di edifici solo in parte edificati in sostituzione di altri preesistenti.

Sono consentiti incrementi volumetrici e di occupazione delle superfici esterne all'esistente area di sedime nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) l'incremento eventuale di superficie coperta deve essere finalizzato alla realizzazione di servizi igienico-sanitari o tecnologici, compresa la centrale termica, da costruire in aderenza e in armonia al corpo esistente
- 2) per le unità edilizie con pertinenza scoperta di area superiore a 300 mq è consentito altresì, un ulteriore incremento della superficie coperta finalizzato alla costruzione di posti macchina ciascuno di estensione non superiore a 12,00 mq e di volume non superiore a 30 mc e in numero pari al numero di alloggi previsti nell'unità edilizia;
- 3) l'incremento eventuale di volume e la sua distribuzione sarà espressamente indicato nella scheda della unità edilizia e negli elaborati di progetto;
- 4) l'incremento eventuale delle altezze sarà espressamente indicato nella scheda della unità edilizia e negli elaborati di progetto.

ART. 12.8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DEM)

Consiste nella eliminazione completa dell'edificio originario, o di parte di esso, senza possibilità di riedificazione. Si tratta di Fabbricati o porzioni di fabbricati cui interessa la demolizione totale dei volumi esistenti sia per le incongruenze architettoniche e tipologiche formali e organizzative sia per le pessime condizioni statiche, per creare migliori condizioni funzionali e di sicurezza nell'uso della viabilità o degli spazi pubblici.

ART. 12.9 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SOS)

E' un intervento volto a sostituire un organismo edilizio con altro organismo diverso, per forma o volume.

La sostituzione edilizia è ammessa:

- 1) per gli edifici, in genere ad un piano, privi di valore storico, architettonico e culturale, edificati prima del 1950, che permangono come elementi residuali del tessuto edilizio;
- 2) per gli edifici, in genere di due o tre piani, che costituiscono gli interventi di trasformazione post-bellica del tessuto precedentemente descritto.
Tali edifici, privi di valore architettonico e storico, sono suscettibili, all'occorrenza, di essere demoliti e sostituiti con altri che rispettino nella forma, nei materiali e nelle finiture le prescrizioni e le norme previste dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

ART. 12.10 - NUOVA COSTRUZIONE (NCO)

Negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato sono evidenziati i perimetri delle aree per le quali risulta che siano state edificate in passato (lotti interclusi, di precedente edificazione) e di quelle che, non edificate, non costituiscono neppure pertinenze organiche di edifici esistenti (lotti autonomi ineditati).

Le tavole di piano per ogni unità edilizia dove è consentita una nuova costruzione individuano planimetricamente gli ingombri dei nuovi corpi di fabbrica.

Gli ingombri proposti sono da considerare indicativi e non prescrittivi e possono variare nel rispetto pieno delle altre disposizioni indicate dal piano particolareggiato e/o dal codice civile.

ART. 12.11 - VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (VDU)

Costituiscono variazione della destinazione d'uso gli interventi, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, volti a modificare le modalità di utilizzo di una unità edilizia o delle singole unità immobiliari.

ART. 12.12 - RESTAURO E RECUPERO URBANISTICO

E' un insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata che tende a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale un porzione significativa del tessuto edilizio esistente, rispettando la sua struttura originale. I singoli interventi sono subordinati alla formazione e approvazione di un Piano esecutivo di Recupero.

PARTE QUINTA: UNITA' EDILIZIE E AZIONI AMMISSIBILI

ART. 13 - CLASSI DI TRASFORMABILITA'- TIPI DI UNITA' EDILIZIE E AZIONI AMMISSIBILI

Le Unità Edilizie (U.E.) o Unità Urbanistiche (U.U.) che fanno parte del **P.P.C.S.** sono state organizzate in quattro **Classi di trasformabilità** che comprendono rispettivamente:

- A) **Unità edilizie di interesse Storico** Architettonico e Culturale;
- B) **Unità edilizie prive di interesse** Storico, Architettonico e Culturale;
- C) **Nuove costruzioni.**
- D) **Unità Urbanistiche** che individuano **Spazi Pubblici (zone S).**

Ogni Classe, ad eccezione della classe D) è stata suddivisa in **Tipi** di Unità sulla base dei valori, delle caratteristiche architettoniche e ambientali e delle modalità di intervento necessarie per garantire la conservazione degli elementi e delle tipologie di valore e assicurare condizioni funzionali adeguate per un'ottimale fruizione del complesso edilizio.

Il codice che individua il tipo di unità edilizia è composto una lettera (A, B e C) che indica la classe e da un numero (da 1 a 3 per la classe "A"; da 1 a 5 per la classe "B"; 1 per la classe "C").

Le unità edilizie sono state organizzate per tipo sulla base della classe di appartenenza e della modalità di intervento consentita. **Resta inteso che la modalità di intervento prevista per un tipo di unità edilizia comprende, oltre le azioni in essa previste, tutte quelle previste per i tipi di unità edilizie che la precedono.**

In sede di rilascio di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere precisata la classe di appartenenza del fabbricato e il tipo di intervento che si intende realizzare.

ART. 13.1 - - CLASSE A - UNITA' EDILIZIE DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E CULTURALE

Appartengono a questa classe le Unità Edilizie superstiti che mantengono l'impianto architettonico e tipologico quasi intatto e conservano nel loro complesso o in parte valori identitari di interesse storico, architettonico, culturale e paesaggistico, e risultano in genere costruiti prima del 1950. La maggior parte di questi edifici rientrano nel **catalogo** dell'atto ricognitivo e di ripermimetrazione della matrice storica approvato dal Consiglio Comunale.

Sulla base della ricognizione di dettaglio effettuata per la redazione del Piano Particolareggiato della zona "A" il catalogo citato è stato aggiornato con l'inserimento di altri fabbricati che conservano un interesse rilevante dal punto di vista storico, architettonico e culturale. Questi edifici dovranno essere conservati nella loro unitarietà tipologica, architettonica, dei materiali e finiture etc. Per essi vige la disciplina della **conservazione** della scatola architettonica, con intervento di restauro, e con la possibilità di ristrutturare lo spazio interno per adeguarlo a nuove destinazioni funzionali, nei limiti fissati dalle seguenti prescrizioni di classe e di tipo.

Appartengono a questa classe i seguenti tipi di unità edilizie:

- a) **UNITA' DI TIPO "A1" (RES)** – Edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico per i quali si prevede la conservazione del manufatto con interventi che debbono rispettare gli elementi tipologici, strutturali insieme a quelli formali e ornamentali, da realizzare sotto l'alta sorveglianza e assistenza della soprintendenza ai Monumenti.



- b) **UNITA' DI TIPO "A2"** (RET) – Edifici di valore storico ed architettonico di cui interessa il recupero dell'involucro esterno e l'impianto distributivo interno secondo le caratteristiche e i modelli originari, per i quali si prevede la conservazione.



- c) **UNITA' DI TIPO "A3"** (RER) – Edifici di valore storico ed architettonico degradati o/e ristrutturati di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno secondo le caratteristiche e i modelli originari, per i quali si prevede oltre la conservazione dell'involucro esterno il recupero degli elementi architettonici superstiti interni di pregio.



ART. 13.2 - CLASSE B - UNITA' EDILIZIE PRIVE DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E CULTURALE

Appartengono a questa classe le nuove costruzioni e gli edifici realizzati dopo il 1950 su lotti liberi o in sostituzione totale o parziale di edifici esistenti. Sono assimilabili agli edifici delle zone di completamento. Alcuni edifici risultano ben inseriti nel contesto urbano altri provocano un forte impatto visivo in quanto non rispettano i riferimenti tipologici tradizionali ed in generale per la assoluta mancanza di qualità architettonica e tecnologica.

Appartengono a questa classe i seguenti tipi di unità edilizia:

- a) **UNITA' DI TIPO "B1"** (RIS)- Assimilabili agli edifici delle zone omogenee di completamento cui interessa mantenere il principio insediativo, con la conservazione della superficie coperta e dei volumi e la riorganizzazione funzionale ed architettonica attraverso un insieme sistematico di opere.



- b) **UNITA' DI TIPO "B2"** (COA) - Assimilabili agli edifici delle zone omogenee di completamento cui interessa mantenere il principio insediativo, rispetto al contesto.

Tipo B2.a – quando si trovano in ottimo stato funzionale e di conservazione, completi di finiture e impianti.

Tipo B2.b – quando si trovano in cattivo stato funzionale e/o di conservazione per la mancanza parziale o totale di paramenti di involucro, impianti e finiture interne.



- c) **UNITA' DI TIPO "B3"** (COB) - Assimilabili agli edifici delle zone omogenee di completamento cui interessa mantenere il principio insediativo e che risultano suscettibili di interventi di completamento mediante l'incremento della superficie coperta e/o della volumetria volti a migliorare la distribuzione dei volumi e delle altezze di prospetto oltre che ottimizzare l'articolazione funzionale del fabbricato.



- d) **UNITA' DI TIPO "B4"** (DEM)- Fabbricati o porzioni di fabbricati cui interessa la demolizione totale dei volumi esistenti sia per le incongruenze architettoniche e tipologiche formali e organizzative sia per le pessime condizioni statiche, per creare migliori condizioni funzionali e di sicurezza nell'uso della viabilità o degli spazi pubblici.



UNITA' DI TIPO "B5" (SOS) - Fabbricati o porzioni di fabbricati cui interessa la demolizione parziale o totale e sostituzione dei volumi esistenti sia per le incongruenze architettoniche e tipologiche formali e organizzative, sia per le pessime condizioni statiche, per creare un nuovo assetto edilizio più funzionale e coerente rispetto al contesto urbanistico.



ART. 13.3 - CLASSE "C" - NUOVE COSTRUZIONI -

- a) **UNITA' DI TIPO "C1"** –(NCO)- Nuovi Edifici da costruire in aree edificate in passato, lotti liberi di precedente edificazione, o di quelle mai edificate che non costituiscono pertinenze organiche di edifici esistenti, lotti autonomi in edificati, cui interessa mantenere il principio insediativo del contesto urbanistico di subzona o di isolato con le eliminazioni di forti discontinuità nella distribuzione dei volumi e dei prospetti e l'inserimento di corpi di compensazione e mitigazione urbanistica.



ART. 14 - NORME SULLE DESTINAZIONI D'USO

La destinazione della zona omogenea A è prevalentemente residenziale: oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, ecc.) purché di modesta importanza.

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione. Le destinazioni d'uso non residenziali vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato devono considerarsi, in ogni caso, con esso compatibili.

Per tutti gli interventi che richiedono il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia devono essere osservate le seguenti norme sulle destinazioni d'uso degli edifici.

Nella tav. n. F.9.1 risulta evidenziata la destinazione d'uso del piano terra.

1) *Destinazioni d'uso pubbliche o extraresidenziali:*

- a) servizi di quartiere : (scuola materna e dell'obbligo, centri sociali ed edifici per il culto, attrezzature sanitarie e assistenziali, parcheggi e verde attrezzato ai sensi della Legge 6 agosto 1967 n. 765);
- b) servizi a scala urbana e territoriale:(musei, biblioteche ed attrezzature culturali, uffici pubblici, ecc).

2) *Destinazioni d'uso private:*

- c) residenze e spazi accessori con attività produttive al piano terreno (commercio, artigianato, ufficio);
- d) orti, giardini, cortili, chiostri, cavedi ed in generale pertinenze inedificate private;
- e) attività produttive (commerciali, direzionali, ricettive e ricreative).

A) DESTINAZIONI D'USO PUBBLICHE: SERVIZI DI QUARTIERE:

Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al punto 1.a - sono individuate dal Piano Particolareggiato ai sensi del D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U - artt. 6 e 7. Le destinazioni d'uso individuate dal Piano Particolareggiato sono vincolanti per l'intero edificio.

B) DESTINAZIONI D'USO PUBBLICHE: SERVIZI A SCALA URBANA:

Gli edifici e le aree a destinazione d'uso pubblica a scala urbana e territoriale (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso all'interno delle alternative contenute nell'elenco riportato nell'Art. 13.1.b.

C) DESTINAZIONI D'USO PRIVATE:

Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale con attività produttive al piano terreno (Art. 13 - par. 2.a) le destinazioni complessivamente ammesse sono differenziate tra il piano terreno e i piani superiori.

In particolare, al piano terreno sono consentite:

- residenza e spazi di pertinenza della residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio;
- attività produttive (artigianali, commerciali ed uffici) compatibili con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio.

Ai piani superiori sono consentite:

- residenza, che può interessare anche le parti sottoutilizzate o non utilizzate degli edifici (soffitte) purché non in contrasto con le normative generali vigenti e le modalità di intervento specificate per gli edifici stessi.

Per gli edifici destinati ad attività commerciali, direzionali e ricreative le indicazioni del Piano Particolareggiato hanno valore prescrittivo. E' consentito il cambio della destinazione d'uso dei locali al piano terra destinati, nelle tabelle delle unità territoriali, a garages o magazzini, verso attività commerciali o artigianali quando esse risultino compatibili con le prescrizioni previste nel Piano Commerciale del Comune di Fonni.

D) DESTINAZIONE D'USO DEGLI SPAZI SCOPERTI:

In cartografia sono evidenziate le destinazioni d'uso degli spazi scoperti, che vengono così classificati:

- 1 - privati: cortili e cavedi orti e giardini
- 2 - pubblici: verde pubblico - percorsi pedonali - percorsi misti.

Mentre le destinazioni d'uso private hanno carattere vincolante, così come la destinazione di verde pubblico, quelle relative ai percorsi pedonali e misti hanno valore indicativo ai fini della elaborazione di Piani per la regolamentazione del traffico nel Centro Storico.

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, mentre sono ammessi interventi di restauro e di ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi e del verde. E' prescritto, inoltre, il mantenimento e potenziamento della vegetazione delle aree classificate orti e orti urbani.

ART. 15 - DISTACCHI

Negli interventi relativi a nuove costruzioni, la distanza minima dalle pareti finestrate di altra proprietà viene fissata in **metri lineari cinque**, quando non sia attuabile l'edificazione in aderenza. Per i medesimi interventi, nel caso in cui il rispetto della distanza minima prefissata induca soluzioni progettuali tecnicamente non idonee o non praticabili, è consentita l'edificazione nel rispetto delle norme stabilite dal Codice Civile.

Qualora esistano costruzioni sul confine è consentita la costruzione in aderenza, o l'eventuale sopraelevazione sul confine, fino al limite della altezza massima consentita.

Negli interventi di sostituzione a seguito di demolizione totale o parziale la distanza minima dai confini consentita è sempre pari a quella preesistente, salvo diversa prescrizione previste nelle tabelle del piano particolareggiato.

ART. 16 - PARCHEGGI

Nelle Unità Edilizie oggetto di interventi di sostituzione edilizia, completamento tipo B, nuova costruzione, così come in quelle oggetto di interventi di completamento tipo A che prevedono la sostituzione o ristrutturazione di parti strutturali e/o la riorganizzazione funzionale del volume, si dovrà garantire almeno un posto auto pertinenziale (almeno 12,00 mq di parcheggio) per ogni unità immobiliare prevista quando consentito dalle condizioni di accessibilità dei luoghi.

Qualora non sussistano condizioni adeguate di accesso e/o nella organizzazione funzionale degli spazi previsti in progetto, il posto auto può essere individuato in altra Unità edilizia distante non più di 100,00 ml. dall'Unità edilizia in progetto. La distanza sarà misurata lungo le vie o piazze pubbliche connettive.

In ogni caso è consentita la monetizzazione del posto auto richiesto con il pagamento, prima del rilascio della concessione edilizia, di una tassa di parcheggio, che sarà stabilita con delibera del Consiglio Comunale.

La destinazione d'uso a garage o a posto macchina, non può essere mutata a meno che non venga garantita una pari superficie con stessa destinazione in altra Unità edilizia distante non più di 100,00 ml. dall'Unità edilizia in progetto.

Per le Unità edilizie a destinazione alberghiera o commerciale si applicano le disposizioni generali previste nel Piano Urbanistico Comunale.

PARTE SESTA: MATERIALI, ELEMENTI COSTRUTTIVI E DECORATIVI E ABACO DEI COLORI

ART. 17 - GENERALITA'

La formazione o recupero e riqualificazione degli elementi costruttivi deve avvenire attraverso l'impiego di materiali costruttivi tradizionali. Nei casi di demolizione è fatto obbligo di reimpiegare tutti i materiali recuperabili. Preferire la ristrutturazione e restauro alla demolizione e ricostruzione. La demolizione e ricostruzione di edifici staticamente precari e di impossibile recupero, sarà attuata secondo interventi di architettura che possa restituire al luogo il valore e la ricchezza ambientale originale; anche per questi interventi è obbligatorio riferirsi agli abachi di Piano.

ART. 17.1 - ELEMENTI COSTRUTTIVI E DECORATIVI

1) Coperture dei fabbricati

Tutti i fabbricati delle unità edilizie dovranno essere coperti con strutture a falda inclinata. Nei completamenti tipo B e tipo A o ristrutturazioni dove è prevista la costruzione di sottotetto, nelle sostituzioni o nuove costruzioni in generale non è ammessa la copertura piana; nei casi non risulti espressamente vietato è consentita la costruzione di una terrazza panoramica con superficie non maggiore di 12,00 mq.

La pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 25% ed il 35%.

Le strutture dei tetti devono avere unica linea di colmo ed il profilo trasversale deve avere andamento continuo (senza cartelle). Nei profili laterali non è ammessa la sporgenza del solaio di copertura. I fabbricati principali (quelli residenziali) devono avere copertura a doppio spiovente in tutte le varianti tipologiche previste, sia che abbiano il corpo semplice che quello doppio. Negli edifici ad angolo o di testata è ammessa la soluzione a padiglione.

Gli annessi prospicienti le strade possono avere copertura ad uno o due spioventi mentre quelli addossati ai confini devono avere preferibilmente copertura ad un solo spiovente, con pendenza all'interno della corte. Le sporgenze del tetto dal filo esterno della costruzione non potranno mai essere, per entrambi i casi maggiori di 30,00 cm.

Le tettoie d'ingresso alle corti potranno essere realizzate, a seconda dell'effetto formale che si vuole conseguire secondo i tipi ricorrenti, ad uno spiovente con pendenza verso l'interno della corte o a due spioventi.

Sulle falde di copertura non è consentita la costruzione di abbaini. L'areazione, l'illuminazione dei sottotetti e delle mansarde e l'uscita sui tetti potrà essere realizzata con lucernari complanari alle falde di copertura.

Al fine di sottrarre alla vista e contenere materiali e corpi che, anche se necessari, deteriorano l'aspetto complessivo del centro storico, quali cataste di legna, depositi d'acqua, impianti di condizionamento etc., nella realizzazione delle coperture degli annessi e dei portali coperti, soprattutto quando si tratta di interventi di adeguamento formale, è consentito, per superfici massime di 6,00 mq. realizzare la sopraelevazione della falda di copertura per un'altezza di cm. 80, calcolata dall'estradosso del solaio fino all'intradosso della copertura sul filo di gronda. Tale volume, da considerarsi volume tecnico.

2) Manti di copertura

Negli interventi di restauro e ristrutturazione debbono essere conservati e/o riproposti i manti esistenti che trovano riscontro nei materiali e nel colore nel tessuto edilizio storico Fonnese.

Per gli interventi che prevedono operazioni parziali nei fabbricati delle unità edilizie e per quelli che prevedono anche operazioni di rinnovo totale, ma che si trovano in continuità visiva con

fabbricati confinanti, possono essere utilizzati esclusivamente materiali tradizionali quali i coppi, preferibilmente di recupero. Per gli altri interventi è ammesso l'uso di tegole in laterizio o cemento di fattura moderna, ma con effetto estetico ondulato e colore tipo coppi o portoghesi. E' vietato l'uso di lastre in cemento amianto o fibrocemento (eternit e simili), di lamiera di ferro e vetroresina.

3) Comignoli

Negli interventi di restauro e ristrutturazione i comignoli esistenti di forma tradizionale dovranno essere conservati nella forma, materiali e colore originari, o restaurati o ricostruiti identici.

I nuovi dovranno uniformarsi per tipologia e dimensioni a quelli tradizionali esistenti. I nuovi camini dovranno avere caratteristiche dimensionali ed estetico formali tradizionali. Essi dovranno essere posizionati preferibilmente nelle vicinanze del colmo del tetto e rispettare comunque le norme di buona tecnica costruttiva. È vietato l'uso di torrini o comignoli prefabbricati in metallo.

4) Pluviali e grondaie

Premesso che tutti i pluviali ove consentiti dovranno essere inseriti all'interno della muratura nel tratto corrispondente al piano terreno, con punto di ingresso nella stessa individuato subito al di sotto della soletta d'interpiano, la loro collocazione dovrà essere prioritariamente prevista agli estremi della facciata, senza per questo prescindere il disegno architettonico, ovvero ove dimostrato i pluviali potranno avere collocazione differente, magari in corrispondenza di elementi architettonici di decoro verticali. Più in generale, gronde, pluviali, mantovane, scossaline, dovranno ripetere le sagomature e le tipologie della tradizione locale e dovranno avere sezione curva.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione ove presenti debbono essere conservate e/o riproposte le gronde e pluviali che trovano riscontro nella forma, nei materiali e nel colore nella tradizione locale. In generale il materiale costituente i pluviali e le grondaie sarà il rame non trattato e se di materiale diverso dal rame saranno sempre tinteggiate di colore neutro ed opaco, nero, grigio, bruno e comunque in rapporto agli elementi della facciata.

Sono vietati canali e pluviali di sezione quadrata, in PVC e acciaio inox.

5) Paramenti esterni - intonaci e tinteggiature

Le murature in pietra faccia a vista e gli elementi architettonici in pietra lavorata devono essere conservati e/o riproposte.

Negli impianti tipologici antichi le facciate degli edifici sono costituite generalmente in muratura faccia a vista di pietra di pezzatura piccola o media. Sono presenti murature in cantoni o conci sbozzati di granito a corsi sub orizzontali, in trovanti di granito ad opera incerta e miste con graniti, porfiroidi e scisti. La pietra locale utilizzata è di solito di forma irregolare, mentre quella squadrata è utilizzata per spigoli e architravi; in quest'ultimo caso è frequente anche l'utilizzo della trave rettilinea in legno, spesso molto ben conservata. Le malte leganti utilizzate sono generalmente a base di fango e paglia o calce e sabbia (sabbione).

E' consentito ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, nei casi di ripristino del paramento originario in pietra a faccia vista.

In generale gli intonaci esistenti devono essere conservati. Negli impianti tipologici antichi gli intonaci sono prevalentemente di calce più o meno arricchito di sabbia a grana fine o grossa per uno spessore costante di circa 1,5 - 3 cm. previo rinzafo delle struttura muraria. E' ammesso il rinzafo di malta cementizia se indispensabile per migliorare la stabilità ed efficienza della muratura.

Gli interventi di rifacimento dei paramenti debbono prevedere la sostituzione degli intonaci esistenti a base di cemento con quelli in calce più o meno arricchiti di sabbia a grana fine o grossa.

In particolare si suggerisce l'esecuzione di intonaci tradizionali realizzati con un primo strato, l'arriccio, composto da calce idraulica naturale e sabbia, ed un secondo strato, l'intonaco propriamente detto, composto da calce aerea e sabbia fine completando con la tinteggiatura a calce o con l'applicazione di un intonachino colorato in pasta con terre coloranti. Nel caso di rifacimenti o ripristini si consiglia l'esecuzione di intonaci il più possibile simili a quelli rimossi. Nei completamenti, sostituzioni o nuove costruzioni debbono essere esclusi intonaci a base di cemento. Non è ammessa la formazione di intonaci a macchia di leopardo con la esposizione di parti della muratura sottostante in pietra, mattone o parti in legno.

Tutte le facciate rivestite ad intonaco debbono essere tinteggiate. Negli edifici soggetti a restauro verranno eseguite coloriture a fresco con intonaci colorati in pasta o, in alternativa, potranno essere messe in opera sostanze vernicianti traspiranti, stese col pennello, composte da una mano di fondo di latte di calce, sopra la quale verranno apposte mani successive di tinta a base di calce. In tutti gli altri casi e per qualunque tipo di intervento, la pittura a calce può essere sostituita esclusivamente con:

- idropitture a base di resine acriliche in dispersione acquosa e pigmenti;
- idropitture a base di copolimeri acrilici vinil versatati in dispersione acquosa, farina di quarzo e pigmenti;
- idropittura a base di sali di silicato e resine acriliche (in quantità non superiore a 6% sul film secco).

E' altresì permesso l'utilizzo di rivestimenti con intonaci colorati in pasta tipo "Terranova", l'esecuzione di paramenti con intonaco spruzzato (sabbia, cemento e ghiaino) ed il paramento a "muro raso". Non è ammesso l'utilizzo di rivestimenti plastici come tipi "graffiato", "bucciato" e simili. Non è ammesso inoltre il rivestimento in piastrelle di qualsiasi tipo mentre è consentito esclusivamente per elementi accessori e non per l'intera costruzione l'utilizzo del mattone faccia vista specie se lavorato a mano e sabbiato.

La scelta dei colori deve comunque riferirsi ad una gamma cromatica ispirata generalmente ai modelli tradizionali e in particolare all'abaco dei colori allegato.

La scelta della gamma cromatica è subordinata alla percezione della tonalità dominante dell'abitato (colori caldi e terrosi con l'uso di tonalità tenere per i muri e ancor più per gli elementi architettonici di decorazione e di tonalità più intense per gli elementi di dettaglio: porte, persiane, finestre, balaustre, ringhiere e simili). In ogni caso si dovrà evitare di mettere in risalto l'edificio da quelli circostanti e operare in modo da "mimetizzarlo" nell'ambiente urbano.

6) Le cornici delle aperture e delle gronde

Negli impianti tipologici antichi Le cornici delle aperture sono generalmente costituite in blocchi di pietra squadrata a faccia vista; Gli architravi in granito o laterizi cotti sono in alcuni casi ad arco a sesto ribassato o a tutto sesto. E' diffuso l'uso dell'architrave rettilinea in legno o in granito. Queste tipologie di finitura sono anche utilizzate nelle porte e portoni d'ingresso. Gli stipiti sono spesso realizzati con cantoni squadrati ben incastrati nelle murature, o con monoliti disposti verticalmente. Spesso gli stipiti e imbotte di porte o finestre sia in presenza di intonaco o murature faccia a vista risultano sagomati e incorniciati con pitture di colore celeste o blu (prunitinu).

La piattabanda e l'arco, in conci lapidei o in mattoni cotti, rappresentano l'ultima innovazione tecnologica in ordine cronologico e il loro impiego si estende ampiamente anche all'edilizia minore a partire dagli anni trenta.

Le aperture negli edifici di particolare pregio sono delimitati da stipiti in granito squadrato con lavorazioni di decoro o contornati da lesene più o meno accentuate realizzate genericamente con intonaco a rilievo per una fascia di circa 10,00 – 20,00 cm

Per quanto riguarda le soluzioni di gronda le cornici sono spesso costituiti da due o tre filari di coppi sovrapposti con la parte concava verso il basso, oppure di tegole convesse su laterizi cotti, mensole lapidee o mensole lapidee e laterizi cotti. Negli interventi di restauro e ristrutturazione debbono essere conservate e/o riproposte le cornici esistenti e nei materiali, nella forma, e nel colore della tradizione locale. In particolare gli stipiti e imbotte di porte o finestre sia in presenza di intonaco o murature faccia a vista possono essere sagomati e incorniciati con pitture di colore celeste o blu (prunitinu).

7) Pavimenti

Per le pavimentazioni interne non vi è nessuna prescrizione particolare se non la conservazione ed il recupero di quelle di particolare pregio o di valore documentario (lastricati in pietra, solai in legno (intaulau), ecc.) espressamente richiamate nelle indicazioni di piano contenute nelle schede delle unità edilizie o rinvenute.

Per le pavimentazioni esterne oltre alle specifiche di quelle interne si suggerisce il ripristino e la nuova realizzazione nei modi ricorrenti tradizionali (impredau) anche con l'utilizzo, per il migliore assestamento delle pietre di malte e calcestruzzi cementizi, ma con la predominanza visiva della superficie della pietra.

8) Le scale interne od esterne originali

Negli impianti tipologici antichi dovranno essere conservate e/o riproposte le scale esistenti nei materiali nella forme e colori tradizionali, intervenendo soltanto, ove sia necessario, con opere integrative necessarie all'irrigidimento delle strutture; solo nel caso in cui tali sistemi distributivi risultino completamente degradati occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo che dovrà essere attuato conservando integralmente la posizione, il numero delle rampe e il verso di salita. Le nuove scale interne, in aggiunta a quella originale, dovranno realizzate con strutture di tipo leggero (per esempio: in ferro o legno) e con rampe preferibilmente ad andamento rettilineo, subordinate dimensionalmente (più piccole) alla scala originale.

9) Serramenti di finestra e sistemi di oscuramento

Negli impianti tipologici antichi i serramenti sono posizionati nella parte più interna delle aperture e si compongono di un telaio in legno locale, quercia, noce, castagno verniciato e non che di solito sostiene due ante vetrate. Le porte - finestre spesso presentano nella zona bassa dell'infisso una parte opaca (specchiatura) e nella zona superiore una vetrata; di norma le finestre sono invece costituite da due semplici ante vetrate con battuta centrale .

L'anta di oscuramento (scuro), dove presente, è posizionata all'interno ed è costituita dal telaio e da specchiature di riempimento dei vuoti. Il sistema più frequente è quello a due ante ad apertura parziale. Il materiale utilizzato è sempre il legno verniciato, specialmente nelle tonalità del marrone.

In tutti gli interventi edilizi, fatta eccezione per quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentito l'impiego esclusivo di serramenti in legno e in alluminio elettrocolorato verniciati nelle tonalità del marrone, del grigio o in legno naturale color noce, castagno o quercia.

E' vietato ogni tipo d'infisso visibile dall'esterno in alluminio anodizzato, in materiale plastico, le imitazioni delle vetrate "inglesi", i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili o simili. Negli organismi edilizi con finestre dotate di architravature e spalle in elementi di pietra monolitica gli infissi dovranno essere composti solo dal telaio a vetro con eventuale scuretto interno, negli altri casi si potrà introdurre oltre al telaio a vetro con o senza scuretto interno anche lo scuro esterno in legno.

10) Le porte e portali di ingresso

Negli impianti tipologici antichi il materiale normalmente utilizzato è il legno locale di quercia, noce o castagno verniciato e non. Si compongono di un telaio in legno che di solito sostiene due ante. Da un punto di vista dimensionale essi non superano, in media, la larghezza di circa 1 metro e sono generalmente formati da doppia anta dogata orizzontale e/o verticale con incisioni o motivi geometrici. Mentre i portali hanno larghezza compresa tra due e tre metri.

In tutti gli interventi edilizi, fatta eccezione per quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentito la realizzazione di porte o portoni costituiti da assi di legno di altezza pari o maggiore a cm 12,00 posate in senso orizzontale o verticale, preferibilmente privi di intarsi o altri tipi di decorazioni che non trovano riscontro nel tessuto Fonnese; saranno esclusivamente in legno verniciati nelle tonalità del marrone, del verde o del grigio o in legno naturale color noce, castagno o quercia.

Porte e portoni esterni, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno; mentre le vetrine potranno essere in legno o in ferro. Si consiglia una finitura degli infissi in legno naturale o verniciato non lucida.

11) Balconi

Negli interventi di restauro e ristrutturazione debbono essere conservati e/o riproposti gli aggetti esistenti nelle forme, materiali e colore. Il materiale costituente sarà prioritariamente pietra o legno. Debbono risultare allineati con le eventuali fasce marcapiano, abbiano o bordi a vista in pietra o nello stesso materiale costituente la fascia. I parapetti potranno essere chiusi o realizzati con ringhiere metalliche come all'articolo seguente. La pianta sarà preferibilmente rettangolare, se provvisti di ringhiera metallica, nel caso di parapetto chiuso, potrà essere anche semicircolare.

12) Ringhiere - grate - recinzioni e cancelli

Negli impianti tipologici antichi le tipologie più frequenti di ringhiere rispecchiano l'estrema semplicità e leggerezza tipica dell'architettura povera delle nostre zone. Di solito la struttura è formata da uno o due elementi orizzontali a sezione quadrata o rettangolare e dagli elementi verticali (bacchette) generalmente a sezione circolare o piatta. Non sono rare le varianti più o meno complesse alla forma appena descritta. Per ciò che concerne le grate e altri elementi di protezione delle aperture esterne il tema ricorrente è generalmente la piattina in ferro chiodata a forma semplice oppure ferri tondi orizzontali con fori passanti degli elementi verticali. I colori prevalenti sono il nero, grigio.

In tutti gli interventi edilizi, fatta eccezione per quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentito l'impiego esclusivo di ringhiere o grate che trovano riscontro nella forma e nel colore nella tradizione locale, in particolare verniciati nelle tonalità del nero, marrone, grigio. I cancelli di accesso ai lotti e le grate devono essere in ferro battuto o lavorato con disegni tradizionali. Le recinzioni dovranno essere in pietra naturale o in muratura piena intonacata. È prescritto il mantenimento dei portali, architravi, archivolti e degli elementi in pietra; è ammessa la sostituzione di elementi degradati nelle forme e nei materiali originali.

13) Elementi architettonici decorativi

Tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti e/o rinvenuti sia all'esterno che all'interno delle abitazioni devono essere tutelati e salvaguardati. Su tali elementi sono ammessi solo interventi di restauro e recupero.

14) Pertinenze scoperte

Gli interventi di recupero delle pertinenze dovrà essere effettuato conservando gli elementi costruttivi e decorativi caratteristici recuperando e/o riutilizzandoli. In particolare debbono essere recuperate le eventuali pavimentazioni originali, e nel caso non sia possibile provvedere alla sostituzione con materiali simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale.

Le pavimentazioni ammesse sono:

- a. in lastre di granito a spacco o lavorata;
- b. in cubetti o ciottoli (selci) di pietra locale;
- c. in cotto.

I muri in pietra di confine e/o di contenimento dovranno essere conservati e restaurati con le stesse modalità delle strutture verticali.

ART. 17.2 - ABACO DEI COLORI

Il recupero e riqualificazione degli elementi decorativi e più in generale la riqualificazione urbana passa attraverso un processo di controllo e attenta gestione dell'uso dei colori degli edifici, delle piazze e delle strade. La policromia nelle architetture è in questo senso un segno inconfondibile di distinzione delle sensibilità e della cultura locale. Tuttavia la natura delle travolgenti trasformazioni e del rinnovamento delle forme, dei decori e delle finiture ha conosciuto negli ultimi sessanta anni un radicale cambiamento rispetto alle forme della tradizione locale, causando in parte la perdita delle originarie caratteristiche materiche e cromatiche.

Di fatto l'alterazione dei sistemi costruttivi, nonché l'aggiunta di caratteri cromatici inusitati e l'eterogeneità di finiture introdotte dal mercato, spesso condotte al di fuori di un'organica concertazione e regolamentazione, hanno prodotto fenomeni di segno negativo. Soprattutto è stato in gran parte perduto il nesso di continuità con il passato che, pur senza disconoscere il diritto al rinnovamento e di cambiamento sul "nuovo", ha indotto fenomeni di degradazione sul tessuto urbano esistente divenuto, talvolta arbitrariamente, oggetto di inopportune approssimazioni per quanto riguarda il trattamento delle decorazioni delle quinte, i sistemi di tinteggiatura e pitturazione e relative coloriture.

Al fine di superare queste difficoltà e orientare le scelte future il Piano Particolareggiato propone la definizione delle seguenti linee guide ed abaco dei colori, da utilizzare nella scelta del colore degli elementi costruttivi e decorativi:

La tavolozza dei colori proposta ha carattere indicativo potrà essere completata, attraverso una analisi scientifica delle predominanze nella gamma delle tinte, nella loro preparazione e nelle combinazioni possibili dei colori degli elementi architettonici con la formazione del Piano del Colore.

	COLORE			COLORE	
TINTE MURARIE	Giallo Milano		ELEMENTI IN PIETRA	Granito grigio	
	Giallo Paglierino			pietra locale	
	Grigio chiaro			pietra locale	
	Grigio scuro			Granito giallo di ovoddà	
	Terra di Siena			Granito bianco sardo	
	Rosso Venezia				
	Rosa Antico				
	Verde Salvia				
ELEMENTI LIGNEI	Quercia		ELEMENTI METALLICI		
	Castagno			Marrone testa di moro	
	Noce naturale			Grigio chiaro	
	Grigio scuro			Grigio scuro	
	Verde Salvia			Rame	
	Blu (prunitinu)			Blu (prunitinu)	
	Nero			Nero	

PARTE SETTIMA: IMPIANTI, ARREDO URBANO

ART. 18 - IMPIANTI, INFISSI, ARREDO URBANO

ART. 18.1 – IMPIANTI

a) **Pozzi**

Tutti i pozzi realizzati anteriormente al 1950 devono essere salvaguardati e mantenuti in efficienza. I caratteri architettonici e i materiali utilizzati devono essere conservati.

b) **Gotteras**

Le fasce di servitù per la raccolta e lo scolo delle acque meteoriche esistenti nei confini delle unità edilizie devono essere conservate o recuperate con la eliminazione di eventuali coperture, superfetazioni o elementi costruttivi che possono limitare la loro funzionalità.

c) **Linee aeree, telefoniche ed elettriche**

Le società esercenti linee elettriche, telegrafiche e telefoniche debbono, **entro sei mesi** dalla entrata in vigore delle presenti norme, consegnare alla Amministrazione Comunale di Fonni, una planimetria in cui siano individuate le posizioni dei sostegni, le condutture, cabine con tutte le apparecchiature di trasformazione, trasmissione, misura e sicurezza, completa dei dati esplicativi di natura meccanica ed elettrica. Qualora le società non provvedano entro il termine prescritto, il rilevamento sarà eseguito dalla Amministrazione Comunale e le relative spese saranno riscosse a mezzo dell'esattore Comunale.

Le linee elettriche, telefoniche e aeree, le reti di sottoservizi con le loro apparecchiature complementari debbono essere eliminate o sostituite con impianti interrati e comunque non debbono essere in vista, fermo restando l'osservanza di norme di sicurezza vigenti.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo di raggiungere il fine del precedente comma.

Per l'illuminazione pubblica deve essere prevista la sostituzione degli attuali corpi illuminanti aerei a palo con altri che dovranno armonizzarsi con l'ambiente ed essere posti o incassati, per quanto possibile, o a sbalzo dai muri degli edifici.

In generale è vietata la realizzazione di nuove linee aeree di qualsiasi specie - in deroga possono essere concesse autorizzazioni per nuove linee, previa presentazione di un progetto, dove risultino i modi e le forme dell'insediamento ambientale e solo dopo aver accertato la impossibilità di una loro messa in opera in cavidotti interrati. In questo caso le linee ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici e l'ambiente urbano.

Alla domanda in carta legale di richiesta di autorizzazione, dovranno essere allegate la relazione tecnica con la descrizione dell'impianto, planimetria, particolari costruttivi, sostegni, cabine ecc. e caratteristiche meccaniche ed elettriche delle linee.

ART. 18.2 -SERRANDE E INFISSI METALLICI- VETRINE ED INSEGNE

a) **Serrande - Infissi metallici o in P.v.c.:**

Si confermano le prescrizioni di cui all'ART. 16.1.

Le serrande e più in generale gli infissi metallici o in pvc rappresentano una rilevante criticità del tessuto urbano del centro storico e per la quantità e diffusione si configurano come veri e propri elementi di vulnerabilità paesaggistica. Pertanto al fine di ridurre il loro impatto il Piano si pone l'obiettivo, da realizzare con la gradualità necessaria, della loro sostituzione con elementi in legno. **Pertanto nelle nuove costruzioni, negli interventi di sostituzione edilizia, di completamento tipo 'B' e di restauro** si prescrive la sostituzione degli eventuali infissi in metallo o pvc con infissi in legno.

Per quanto riguarda gli interventi di tipo 'A' l'Amministrazione favorirà gli interventi di sostituzione attraverso iniziative di sensibilizzazione e la incentivazione con fondi proprio o regionali.

b) Vetrine, tende ed insegne

Nell'installazione di nuove vetrine o nella sistemazione di esistenti devono essere impiegati materiali e particolari costruttivi di tipo tradizionale rimuovendo i rivestimenti e i contorni privi di valore ambientale contrastanti con le caratteristiche dell'unità edilizia.

All'atto della richiesta devono essere prodotti elaborati grafici in scala adeguata e una documentazione fotografica dell'intero prospetto dell'edificio interessato. Non possono essere ricavate vetrine di negozi che vengono ad ostruire gli originali ingressi di edifici classificati monumentali od ambientali. L'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, che costituiscono documento significativo di costume e di vita cittadina sono vincolati alla conservazione ed al ripristino. L'installazione di tende solari è consentita solo negli edifici non monumentali, nel rispetto degli elementi architettonici dell'ambiente.

c) Insegne, targhe e pubblicità

Nell'apposizione di targhe devono essere impiegati materiali tradizionali, con esclusione di materiali plastici e devono essere di dimensioni tali da non alterare elementi architettonici e decorativi degli edifici. Nel caso di più targhe, esse debbono possibilmente essere dello stesso tipo e dimensioni.

Non sono consentite pubblicità stradali con esclusione di insegne di negozi o di quelle di interesse pubblico. In tali casi l'ubicazione, la forma, le dimensioni e l'aspetto estetico devono di volta in volta essere esaminati in relazione all'importanza dell'ambiente in cui saranno collocate. In ogni caso negli edifici monumentali possono essere collocate insegne solo all'interno di fori esistenti escludendo in ogni caso fori di nicchia, mentre negli edifici ambientali e in contrasto con l'ambiente possono essere collocate insegne anche su prospetti.

Le insegne esistenti in contrasto con i precedenti commi dovranno essere rimosse.

L'affissione di manifesti murali è consentita solamente negli appositi spazi, che non devono essere ricavati né su edifici ambientali o monumentali, né in modo che possano alterare i valori storico ambientali.

ART. 18.3 - ARREDO URBANO

L'Amministrazione si farà carico della redazione di un piano generale di decoro e arredo urbano al fine di dare coerenza e organicità ai futuri interventi di riqualificazione urbanistica delle strade, piazze e spazi pubblici dell'intera zona omogenea A. Il piano disciplinerà gli indirizzi di intervento, le specifiche funzionali, i materiali, le forme delle pavimentazioni, dei componenti di arredo e delle attrezzature, della segnaletica e del verde pubblico.

a) Arredo urbano e segnaletica stradale

Particolare attenzione deve essere posta nell'apposizione della segnaletica stradale in modo da soddisfare le reali esigenze di sicurezza del traffico senza peraltro ostacolare le visuali di edifici monumentali o di loro particolari architettonici.

b) Pavimentazioni stradali

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, androni carrabili, passaggi pedonali, ecc., realizzate con materiali lapidei, devono essere mantenute e/o ripristinate.

Nella tavola C.1 sono state individuate le strade pavimentate con materiali lapidei e laterizi. Si rileva che la varietà dei materiali nelle forme e nei colori, i loro accostamenti e composizione

spesso non risulta coerente con le soluzioni originarie, basate principalmente su pavimentazioni in ciottoli (impredau) e lastre di granito (via Gennargentu) a composizione semplice.

Per la realizzazione delle pavimentazioni stradali di tutte le strade e piazze, carrabili e non, interne al perimetro della zona A è fatto obbligo, nell'ambito dei futuri interventi di riqualificazione urbana, l'impiego esclusivo di materiali, del tipo tradizionale locale, granitici, ciottoli o cubetti e lastre in spessore non inferiore a 10,00 cm, prevedendo la graduale eliminazione delle pavimentazioni realizzate con materiali non conformi e la sostituzione dei manti bituminosi, in cemento ecc..

c) **Verde pubblico e privato**

Le zone a verde pubblico attrezzato esistenti sono destinate alla conservazione; la sostituzione, integrazione delle alberature e in genere gli impianti arborei e floreali dovranno essere consoni all'ambiente e saranno vietate le essenze anomale.

Le alberature nei parchi e giardini pubblici, negli orti e giardini privati, esistenti o da creare, dovranno corrispondere alle essenze consolidate come tipiche dell'ambito locale.

Di norma è fatto obbligo mantenere in ordine tutti gli spazi privati, in particolare quelli retrostanti le abitazioni, evitando la presenza di manufatti precari e superfetazioni,

Eventuali vasi e fioriere e vista dovranno essere realizzati in muratura, a faccia a vista, con l'utilizzo di pietra naturale del tipo tradizionale e locale. Sono da evitare fioriere realizzate con materiale metallico, e ligneo, di qualsiasi tipo e genere.

PARTE OTTAVA: ELEMENTI DI VULNERABILITA' PAESAGGISTICA

ART. 19 - GENERALITA'

Sono elementi od oggetti di rischio percettivo: abbaini; altane (loggette); scossaline e mantovane; timpani; terrazzi nello sviluppo della falda (terrazzi a tasca); modificazioni delle pendenze; antenne; collettori solari e pannelli fotovoltaici; pompe di calore; unità motocondensanti e simili.

a) **Impianti di antenna tv:**

L'installazione di **antenne radiotelevisive, paraboliche ed impianti satellitari** in genere è vietata nelle fronti principali degli edifici e su falde prospicienti la pubblica via, devono essere possibilmente ubicate in modo tale da non essere viste da spazi pubblici.

b) **Impianti tecnologici e di climatizzazione**

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

In generale sulle facciate degli edifici prospettanti su strade e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario a servizio di impianti di condizionamento e riscaldamento.

Le macchine degli impianti di condizionamento dovranno, preferenzialmente, essere posizionate in spazi che non risultano visibili dalla pubblica strada come: terrazza a lastrico solare, qualora protetta da parapetti, cavedi interni, sopra luce eventualmente presenti sopra i vani porta o finestra che, comunque, dovranno essere opportunamente mascherati con griglie ad aria passante di disegno accettabile.

c) **Collettori solari e impianti fotovoltaici**

a) I manti debbono essere costituiti da pannelli appoggiati sul manto di copertura senza l'impiego di supporti che facciano loro assumere pendenze ed orientamenti differenti da quelli della falda stessa, inoltre, la superficie a pannelli deve interessare esclusivamente non più di una falda.

b) Nel caso di lotti con superficie sufficientemente ampia, i pannelli possono essere inseriti nei cortili. La struttura ospitante detti pannelli dovrà essere concepita con un disegno che, planimetricamente ed in alzato, possa ricondurre alla tipologia cosiddetta "lolla" tradizionale. Si dovrà conseguire la finalità di riproporre lo spazio tipico del cortile mediterraneo, seppure con un linguaggio architettonico attuale, recuperando i volumi incongrui eventualmente presenti.

c) Nel caso di pannelli solari per la produzione di acqua calda, eventuali serbatoi di accumulo dell'acqua devono essere posizionati all'interno dell'abitazione (spazi sottotetto).

d) Nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere addossati nella parte interna delle murature emergenti della muratura piana (parapetti della terrazza) e tinteggiati nello stesso colore delle medesime.

e) I pannelli potranno, inoltre essere collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota sensibilmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine, cavedi o comunque, su spazi completamente interni all'edificio.

- f) I pannelli non dovranno essere collocati sulla falda prospiciente la pubblica via e comunque dovrà essere elaborata un'analisi dei punti di vista in cui si terrà conto dell'orografia dell'ambito in cui si inserisce l'intervento della disposizione dell'abitato sul pendio al fine di non alterare le prospettive visibili dai coni ottici prodotti dai punti panoramici, anche urbani, di maggiore frequentazione pubblica.
- g) Nell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali agli indirizzi formulati dal Piano Paesaggistico Regionale, si suggerisce di dedicare, nelle previsioni di piano, apposite aree, possibilmente in prossimità delle isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, ove saranno disposti, da parte delle amministrazioni locali, orti solari di adeguate dimensioni a servizio degli abitanti delle zone tutelate (centro storico, aree a particolare valenza paesaggistica) che, opportunamente riuniti in consorzio convenzionato, saranno favoriti all'acquisto delle quote di impianto.

PARTE NONA: MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

ART. 20 – ELABORATI PROGETTUALI

La richiesta di concessione o di autorizzazione per la realizzazione di interventi sulle unità edilizie dovranno allegare in triplice copia in formato cartaceo e in duplice copia in formato digitale, di cui (una copia in formato PDF non modificabile, ed una nei formati DOC per le relazioni, DWG o DXF ed SHP per gli elaborati grafici) i seguenti elaborati:

A) Stato di fatto

a. Rilievo:

- Stralcio della mappa catastale con localizzazione della unità edilizia oggetto dell'intervento.
- Stralcio dalla zona "A" con l'individuazione delle subzone e degli isolati in scala 1:1000.
- Stralcio del P.P.C.S. con dettaglio della subzona in scala 1:500 e dell'isolato in scala 1:200 con l'ubicazione della unità edilizia oggetto dell'intervento.
- Rilievo topografico planimetrico e altimetrico di dettaglio della unità edilizia in scala 1:100 con l'ubicazione nella planimetria quotata e in almeno una sezione trasversale delle unità volumetriche e tettoie, e dei distacchi dai confini.
- Rilievi di dettaglio quotati in scala 1:50 per le piante, per i prospetti e almeno due sezioni.
- Schemi esaurienti del sistema degli scarichi esistenti.
- Schemi esaurienti dell'impianto elettrico e di illuminazione.
- Schemi esaurienti dell'impianto termico.
- Destinazioni d'uso: per ogni vano verranno indicate le destinazioni d'uso attuali.
- Tutti gli elaborati saranno completi di indicazioni di dettaglio delle strutture orizzontali e verticali (solai, architravi, archi, pilastri) e degli elementi architettonici di rilievo (mensole, lesene, cornici, focolari, pozzi).

b. Documentazione fotografica:

- Relazione fotografica dello stato di fatto mediante foto a colori (dimensioni cm.9x6) di tutti i prospetti, degli ambienti interni, delle pertinenze scoperte delle tettoie e dei particolari strutturali e decorativi esistenti (particolare di ogni foto indicato negli elaborati). Video dei prospetti e degli elementi costruttivi e decorati interni in formato avi o mpeg.

B) Progetto

a. La proposta progettuale dovrà specificare:

- Le destinazioni d'uso (variate o mantenute allo stato attuale);
- Le modifiche strutturali ed ogni trasformazione a carattere murario (segnando con colori giallo e rosso le parti da demolire e da costruire);
- L'eventuale sostituzione di infissi esterni e le loro tipologie;
- I sistemi di consolidamento con l'indicazione dei materiali impiegati nelle sostituzioni o di nuovi elementi strutturali in aggiunta a quelli esistenti (rompitratta o telai in acciaio, solette o cordoli in c.a., sottofondazioni, tiranti, ecc.);
- Le caratteristiche essenziali dei nuovi impianti tecnici corredati da eventuali elaborati di dettaglio che evidenzino le caratteristiche di inserimento delle opere, dei componenti e delle apparecchiature nella unità edilizia.

b. Elaborati di progetto:

1) *Relazione tecnica contenente:*

- illustrazione dettagliata dello stato dell'edificio, delle destinazioni d'uso, delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo ove siano leggibili nel caso di interventi di restauro e/o ristrutturazione;
- relazione sulla consistenza strutturale, funzionale e igienico-sanitaria dell'edificio;
- illustrazione dettagliata delle lavorazioni che s'intendono eseguire e dei materiali da impiegare per la manutenzione, per il consolidamento delle strutture, per le sostituzioni per le ristrutturazioni e l'adeguamento tecnologico ai sensi delle vigenti norme;
- palette dei colori presenti nei prospetti e nelle pareti o soffitti interni;
- per gli edifici notificati e di rilevante valore architettonico e ambientale dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro può contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire e a motivare gli interventi proposti.

Rimane comunque facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi a quelli sopra indicati. Per gli interventi sugli edifici soggetti ai vincoli della Legge 01.06.1939 n.1089 dovrà essere richiesto il preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.

La concessione edilizia per interventi su edifici modificati o comunque di rilevante valore architettonico e ambientale viene rilasciata con riserva di verifiche in corso d'opera da parte di membri dell'Ufficio Tecnico.

Qualora nel corso dei lavori oggetto della concessione 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 della concessione edilizia e al direttore dei lavori di presentare una variante al progetto originario. Il titolare della concessione in tal modo può richiedere un sopralluogo da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico per definire gli orientamenti per la presentazione della variante al nuovo progetto.

- 2) Relazione paesaggistica redatta sulla base del D.P.C.M. 12/12/2005 e successive modificazioni.
- 3) Rilievo topografico planimetrico e altimetrico di dettaglio della unità edilizia in scala 1:100 con l'ubicazione nella planimetria quotata e in almeno una sezione trasversale delle unità volumetriche e tettoie, e dei distacchi dai confini in progetto.
- 4) Piante, sezioni e prospetti in scala 1:50 con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle dimensioni in volume e superficie, delle superfici finestrate dei vani, con l'evidenziazione delle eventuali modificazioni tipologiche e funzionali previste.
- 5) Particolari costruttivi degli elementi architettonici e delle finiture ed elementi decorativi di pregio.
- 6) Dettagli costruttivi delle finestre, portefinestre, portoni, cornicioni, gronde e pluviali.
- 7) Attestato di certificazione energetica e progetto esecutivo dell'impianto termico.
- 8) Progetto esecutivo dell'impianto elettrico e di illuminazione.
- 9) Progetto dell'impianto idrico, fognario e di ventilazione.
- 10) Palette dei colori previsti nei prospetti e nelle pareti e/o soffitti interni.
- 11) Simulazione fotografica quando il progetto prevede modifiche di colore o composizione dei prospetti, restauri o incrementi e/o variazioni nella distribuzione dei volumi.
- 12) Scheda della Unità Edilizia con le indicazioni definitive di progetto.

ART. 21 - DIFFORMITA' TRA DATI DI PIANO E SITUAZIONE REALE

Qualora le rilevazioni delle grandezze geometriche della unità edilizia quali le aree delle superfici coperte, pertinenze scoperte, volumi, altezze, etc. riportate nella scheda o risultanti negli elaborati grafici del P.P.C.S. risultino differenti da quelle reali, nel caso di interventi di completamento tipo "B" con incremento di superficie coperta e/o di volume, nuova costruzione o sostituzione edilizia, saranno consentiti esclusivamente gli **incrementi massimi consentiti di superficie coperta, di altezza e volume** rispetto alla superficie coperta, altezza e volume esistenti previsti nella scheda della Unità Edilizia.

PARTE DECIMA: DISPOSIZIONI FINALI

ART. 22 - VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il P.P.C.S. ha una validità di dieci anni. Entro tale data esso dovrà essere attuato. Decorso tale termine questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, 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.

ART. 23 - DISPOSIZIONI FINALI

Le presenti Norme di Attuazione devono intendersi, sempre, nel rispetto dei diritti dei terzi (in particolar modo quando si tratti di costruzioni in aderenza o sul confine, o di Unità Edilizie contigue con pertinenze comuni) e delle disposizioni assunte in materia dal Codice di Procedura Civile.

Sommario

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI PRELIMINARI	2
ART. 1 - FINALITA'	2
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME.....	2
ART. 3 - EFFICACIA DELLE NORME.....	2
ART. 4 - DEROGHE	2
ART. 5 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	3
PARTE SECONDA: DEFINIZIONI.....	5
ART. 6 – GRANDEZZE STEREOMETRICHE ED INDICI.....	5
A) SUPERFICI.....	5
B) ALTEZZE DELL'UNITA' EDILIZIA	7
C) PIANI – SOTTOTETTI – MANSARDE – DEL FABBRICATO	8
D) VOLUMI	8
E) VOLUME TECNICO	8
F) DISTANZE DAI CONFINI	8
G) INDICE DI COPERTURA (Ic).....	9
H) INDICE DI FABBRICAZIONE (If).....	9
J) DENSITA' FONDIARIA (Df).....	9
ART. 7 - TABELLE DELLE UNITA' EDILIZIE DEFINIZIONI DELLE PRINCIPALI GRANDEZZE E CONDIZIONI.....	9
PARTE TERZA: NORME PROCEDURALI	13
ART. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.P.C.S. E QUADRO LEGISLATIVO	13
ART. 9 – ATTIVITA' EDILIZIE LIBERE - ATTI AUTORIZZATIVI E CONCESSORI.....	14
ART. 10 - CESSIONI E ONERI A CARICO DEI PRIVATI	14
ART. 11 - UNITA' EDILIZIA E UNITA' MINIMA D'INTERVENTO	15
PARTE QUARTA: MODALITA' DI INTERVENTO	16
ART. 12 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI.....	16
ART. 12.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MAO).....	16
ART. 12.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MAS)	17
ART. 12.3 - RESTAURO SCIENTIFICO (RES)	18
ART. 12.4 - RESTAURO CON VINCOLO TIPOLOGICO (RET)	18
ART. 12.5 - RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RER)	18
ART. 12.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RIS)	19
ART. 12.7 - COMPLETAMENTO EDILIZIO	19
ART. 12.8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DEM)	21
ART. 12.9 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SOS)	21
ART. 12.10 - NUOVA COSTRUZIONE (NCO).....	21
ART. 12.11 - VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (VDU).....	21
ART. 12.12 - RESTAURO E RECUPERO URBANISTICO	21
PARTE QUINTA: UNITA' EDILIZIE E AZIONI AMMISSIBILI	22
ART. 13 - CLASSI DI TRASFORMABILITA' - TIPI DI UNITA' EDILIZIE E AZIONI AMMISSIBILI	22
ART. 13.1 - CLASSE A - UNITA' EDILIZIE DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E CULTURALE	22
ART. 13.2 - CLASSE B - UNITA' EDILIZIE PRIVE DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E CULTURALE	23
ART. 13.3 - CLASSE "C" - NUOVE COSTRUZIONI -.....	24
ART. 14 - NORME SULLE DESTINAZIONI D'USO	24
ART. 15 - DISTACCHI	26
ART. 16 - PARCHEGGI	26
PARTE SESTA: MATERIALI, ELEMENTI COSTRUTIVI E DECORATIVI E ABACO DEI COLORI.....	27

ART. 17 - GENERALITA'	27
ART. 17.1 - ELEMENTI COSTRUTTIVI E DECORATIVI.....	27
ART. 17.2 - ABACO DEI COLORI	32
PARTE SETTIMA: IMPIANTI, ARREDO URBANO	34
ART. 18 - IMPIANTI, INFISSI, ARREDO URBANO	34
ART. 18.1 - IMPIANTI	34
ART. 18.2 -SERRANDE E INFISSI METALLICI- VETRINE ED INSEGNE	34
ART. 18.3 - ARREDO URBANO	35
PARTE OTTAVA: ELEMENTI DI VULNERABILITA' PAESAGGISTICA	37
ART. 19 - GENERALITA'	37
PARTE NONA: MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	39
ART. 20 – ELABORATI PROGETTUALI	39
ART. 21 - DIFFORMITA' TRA DATI DI PIANO E SITUAZIONE REALE	41
PARTE DECIMA: DISPOSIZIONI FINALI	42
ART. 22 - VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	42
ART. 23 - DISPOSIZIONI FINALI	42