

**SOMMARIO:**

<b>CAP. I</b> .....	<b>1</b>
<b>NORME GENERALI</b> .....	<b>1</b>
Art. 1 - Natura, contenuto e limiti delle norme di attuazione.....	1
Art. 2 - Destinazione della Zona A.....	1
Art. 3 - Osservanza delle Norme di Attuazione.....	1
Art. 4 - Osservanza generale delle Leggi e Regolamenti.....	1
Art. 5 - Facoltà di deroga.....	2
Art. 6 - Destinazione e comparti.....	2
<b>CAP. II</b> .....	<b>3</b>
<b>REDAZIONE DEI PROGETTI</b> .....	<b>3</b>
<b>ELABORATI INTEGRATIVI PER IL CENTRO STORICO</b> .....	<b>3</b>
Art. 7 – Norme per la redazione e presentazione dei progetti.....	3
<b>CAP. III</b> .....	<b>4</b>
<b>TIPO DEGLI INTERVENTI</b> .....	<b>4</b>
Art. 8 - Generalità.....	4
Art. 9 - Opere soggette a concessione o permesso di costruire, o autorizzazione.....	4
Art. 10 - Interventi conservativi.....	4
Art. 11 - Ricostruzioni.....	6
Art. 12 - Nuove costruzioni.....	7
Art. 13 - Interventi di demolizioni e/o ricostruzioni.....	8
Art. 14 - Ampliamenti.....	8
Art. 15 - Ristrutturazione con incremento di volume.....	8
Art. 16 - Interventi in corso di esecuzione.....	8
Art. 17 - Interventi di limitata entità.....	9
Art. 18 - Aree non edificate.....	9
Art. 19 - Coperture.....	9
Art. 20 - Aggetti, gronde, pluviali.....	10
Art. 21 - Aperture esterne.....	10
Art. 22 - Insegne, targhe e numeri civici.....	11
Art. 23 - Pietra a faccia-vista, muratura in mattoni crudi, elementi strutturali, intonaci, tinteggiature esterne.....	11

Art. 24 - Linee e condutture aeree.....	12
Art. 25 -Elementi architettonici e di finitura .....	12
Art. 26 - Impianti tecnologici.....	13
Art. 27 - Portali .....	13
Art. 28 - Arredo urbano .....	13
Art. 29 - Recinzioni e pavimentazioni .....	14
Art. 30 - Allineamenti .....	14
Art. 31 - Variazione di destinazione d'uso .....	14
Art. 32 - Edifici non vincolati - variabilità dei prospetti .....	14
Art. 33 – Adeguamento degli edifici - Interpretazioni .....	15
Art. 34 - Classificazione tipologie edilizie - indice fondiario .....	15
<b>DEFINIZIONI URBANISTICHE .....</b>	<b>21</b>

## **CAP. I**

### **NORME GENERALI**

#### ***Art. 1 - Natura, contenuto e limiti delle norme di attuazione***

Le presenti Norme d'Attuazione fanno parte integrante del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Gonnostramatza ne disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica del Centro Storico e sostituiscono le disposizioni ed i regolamenti precedenti.

Queste sono state elaborate in base alle norme di attuazione e del regolamento edilizio del P.U.C. che rimangono valide per tutto quello non espressamente regolamentato con le seguenti norme.

#### ***Art. 2 - Destinazione della Zona A***

La destinazione della zona è residenziale, oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché bar-caffé, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc., purché di modesta importanza, sono ammesse pure le attività commerciali, nei limiti fissati dal piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita e le attività artigianali di limitata entità, sempre che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralci alla circolazione.

E' consentita la modifica della destinazione d'uso di un immobile purché non in contrasto con quanto sopraccitato.

#### ***Art. 3 - Osservanza delle Norme di Attuazione***

Ai sensi degli artt. 32 e 41 della L. n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, legge 47/1985 art. 6, nonché integrate e sostituite dall'art. 29 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 (Testo Unico), il committente titolare della concessione ad edificare o permesso di costruire, il Direttore dei Lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione o permesso di costruire.

Le eventuali sostituzioni del progettista, del Direttore dei lavori, dell'esecutore delle opere e del committente stesso debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentrati sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione o permesso di costruire e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

#### ***Art. 4 - Osservanza generale delle Leggi e Regolamenti***

Per quanto non previsto dalle presenti Norme, si intendono applicabili le attinenti

e vigenti norme Nazionali, Regionali o comunali, le norme di attuazione ed il regolamento edilizio del P.U.C. vigente. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento alle leggi 1150/42, 765/67, 10/77, 47/85, ed alla L.R. 23/85 nonché ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 (Testo Unico) e successive modifiche e integrazioni.

**Art. 5 - Facoltà di deroga**

Ai sensi dell'art. 41 quater della Legge Urbanistica Integrata, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle norme del presente Regolamento ed alle norme di attuazione del P.U.C. allegato per edifici ed impianti Pubblici o di interesse pubblico, fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal relativo decreto regionale.

La concessione o permesso di costruire viene rilasciata previa deliberazione del Consiglio Comunale e ove necessita di decreto di nulla-osta dell'Assessore Regionale competente in Urbanistica.

**Art. 6 - Destinazione e comparti**

Le aree interessate dal P.P. sono quelle relative ai 29 comparti che costituiscono il centro storico (zona A).

Negli elaborati allegati vengono individuate prioritariamente le:

- zone residenziali;
- zone per servizi pubblici;
- zone per viabilità e parcheggi.

## **CAP. II**

### **REDAZIONE DEI PROGETTI. ELABORATI INTEGRATIVI PER IL CENTRO STORICO**

#### ***Art. 7 – Norme per la redazione e presentazione dei progetti***

I progetti relativi a qualunque intervento dovranno essere redatti sulla base delle norme di attuazione del P.U.C. e delle presenti norme.

In particolare dovrà contenere lo stato di fatto e tutte le modifiche che si intendono apportare; dovranno essere evidenziati i materiali impiegati, le finiture delle facciate, i colori delle parti tinteggiate, i particolari architettonici in opportuna scala (1:20 - 1:2), una documentazione fotografica completa di particolari e coperture, a colori comprendente anche i fabbricati vicini.

Contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori dovrà essere presentata nuova documentazione fotografica.

## **CAP. III**

### **TIPO DEGLI INTERVENTI**

#### ***Art. 8 - Generalità***

Gli interventi dovranno dare priorità al recupero degli organismi edilizi esistenti, col principio della valorizzazione e della conservazione dell'esistente a meno che non venga esaurientemente dimostrata, mediante perizia tecnica di un professionista abilitato, una grave fatiscenza senza possibilità di recupero e comprovato dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune.

E' sempre ammessa la demolizione di sovrastrutture di recente costruzione realizzate con materiali non tradizionali e non facenti parte delle strutture originarie.

Eventuali ricostruzioni dovranno inserirsi armonicamente nel contesto originario e per quanto riguarda le finiture esterne faccia a vista, dovranno essere utilizzati materiali tradizionali originari e similari.

In generale si raccomanda l'uso di materiali tradizionali originari e similari e locali con particolare riguardo ai portali, riquadri di porte e finestre, stipiti, architravi, davanzali, soglie, gradini, accessi e simili.

#### ***Art. 9 - Opere soggette a concessione o permesso di costruire, o autorizzazione***

Tutte le opere ed attività che comportino la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, sono soggette all'approvazione dell'Amministrazione Comunale che viene espressa mediante autorizzazione o concessione edilizia o permesso di costruire, o DIA, ai sensi e nelle forme stabilite dalle vigenti leggi urbanistiche.

Ai fini procedurali e disciplinari si distinguono gli interventi di cui agli articoli seguenti.

#### ***Art. 10 - Interventi conservativi***

##### ***a) Manutenzione ordinaria***

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; e non sono soggetti ad alcuna concessione o permesso di costruire ed autorizzazione.

A titolo di chiarimento si definiscono opere di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- L'apertura o chiusura di porte interne purché non compromettano le strutture

portanti o la regolare funzionalità distributiva degli ambienti;

- La riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;

- La riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni e di soffitti non portanti;

- La manutenzione di copertura come la piccola orditura dei tetti a falda e l'impermeabilizzazione dei tetti piani, la sostituzione di alcuni elementi tipo qualche tegola o simili;

- La riparazione dei parapetti e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;

- La manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti, idraulico, sanitario, elettrico, ecc.;

- La riparazione delle recinzioni.

Non sono soggette a concessione o permesso di costruire, né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

Per le opere interne di cui all'art. 15 comma 2 L.R. 23/85, si potrà procedere come previsto dal successivo comma 3 del predetto art. 15, oppure richiedere la relativa autorizzazione.

#### b) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelle opere e quelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire anche qualche parte strutturale degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni sul numero delle unità immobiliari, del loro aspetto esterno o modifiche di destinazione d'uso.

Questi interventi sono soggetti ad autorizzazione e a DIA.

A titolo di chiarimento sono interventi di manutenzione straordinaria:

- Il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio come piccoli tratti di muro, pilastro, architrave, parti di solette, mensole, balconi, ecc.;

- Il rifacimento della copertura, purché non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, altrimenti l'intervento è da assimilare ad una ristrutturazione;

- La sostituzione di infissi esterni;

- Il rifacimento di intonaci esterni e tinteggiatura.

#### c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa, volto a mantenere l'integrità

materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti 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 ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità o agibilità.

La modifica delle destinazioni d'uso è consentita nell'ambito del restauro soltanto se quella in atto contrasta od è incompatibile con la destinazione d'uso fissata dal P.U.C. vigente o con la sua originaria destinazione.

Gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione e a DIA.

#### d) Ristrutturazioni

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio, in tutto od in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono altresì ammessi alla ristrutturazione gli interventi consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, prospetti e copertura, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento degli impianti.

Questi interventi sono soggetti a concessione o permesso di costruire.

In genere essi tendono:

- a modificare le caratteristiche e la composizione delle sue unità e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare anche parzialmente la *tipologia* dell'edificio e/o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

#### **Art. 11 - Ricostruzioni**

Gli interventi di ricostruzione consistono nel rifacimento parziale (intere parti o corpi di fabbrica), o totale di un edificio ove rimangono inalterate le principali caratteristiche architettoniche e dimensionali con particolare riferimento a quello

estetico. E' invece da considerarsi nuova costruzione se nella riedificazione si opera con nuovi sistemi costruttivi ed architettonici ottenendo così un edificio ove in comune ha solo l'area occupata.

Questo tipo di intervento è sempre soggetto a concessione o permesso di costruire.

### **Art. 12 - Nuove costruzioni**

Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e riguardano:

- a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dal successivo punto;
- b) Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche dello strumento urbanistico, in relazione alla zonizzazione, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% di quello esistente;
- c) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- d) La realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per servizi pubblici, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

Non sono consentiti in zona "A" i seguenti interventi:

- a) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- b) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- c) La realizzazione di depositi merci e materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Questi interventi sono sempre soggetti a concessione edilizia o permesso di costruire.

I lotti liberi o quelli che hanno disponibilità volumetriche, eventualmente anche a seguito di demolizioni totali o parziali, possono essere edificati anche con eventuali nuove unità immobiliari.

Tali interventi dovranno essere eseguiti con materiali e forme tradizionali che si inseriscano armonicamente con le costruzioni tradizionali esistenti.

### **Art. 13 - Interventi di demolizioni e/o ricostruzioni**

Sono gli interventi ove sono possibili le demolizioni ed eventualmente la ricostruzione. Sono quegli edifici, parti di edifici (ampliamenti orizzontali e verticali collegati o no al fabbricato principale) di recente costruzione e con materiali e forme non tradizionali e gli edifici tradizionali non recuperabili o ruderi.

Le ricostruzioni, le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere eseguite con materiali e forme tradizionali che si inseriscano armonicamente con le costruzioni tradizionali esistenti.

Gli edifici non vincolati per particolari pregi architettonici e/o ambientali, che trovasi in precarie condizioni statiche e non più recuperabili, certificato con apposita perizia tecnica ed eventuale accertamento con sopralluogo della commissione edilizia ovvero dell'Ufficio Tecnico Comunale, possono essere demoliti. Nell'eventuale ricostruzione può essere imposta dall'Amministrazione Comunale la riproduzione della medesima tipologia ed ingombro, con lievi modifiche dimensionali al fine di poter essere meglio utilizzato in base alle nuove esigenze.

I prospetti devono essere possibilmente con pietre a faccia-vista o in mattoni crudi o misti o in base al contesto circostante può essere autorizzata una muratura intonacata e tinteggiata.

Gli interventi di sola demolizione devono sempre essere autorizzati.

### **Art. 14 - Ampliamenti**

Sono le opere che tendono ad ingrandire un fabbricato, creando volumi aggiuntivi, mediante ampliamenti in senso verticale od orizzontale, della medesima unità immobiliare o per la realizzazione di nuove unità immobiliari.

Questi interventi sono soggetti a concessione o permesso di costruire.

Tali interventi dovranno essere eseguiti con materiali e forme tradizionali che si inseriscano armonicamente con le caratteristiche tradizionali delle costruzioni esistenti.

### **Art. 15 - Ristrutturazione con incremento di volume**

Sono quegli interventi in cui è ammessa la sopraelevazione per realizzare o variare un sottotetto, una mansarda o un piano, secondo le tipologie tipiche e tradizionali. Questi interventi permettono di regolarizzare volumi di difficile utilizzo e igienicamente non abitabili, derivati prevalentemente da altezze non regolamentari oltre che a formare un profilo architettonico omogeneo tra gli edifici.

### **Art. 16 - Interventi in corso di esecuzione**

Sono gli interventi i cui lavori sono in corso al momento dell'approvazione del presente piano, avendo già ottenuto la concessione edilizia o autorizzazione o DIA.

Tutti questi possono proseguire i lavori in base alla normativa in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia o autorizzazione o DIA, con possibilità che il Comune possa comunicare delle direttive per un migliore inserimento nel contesto circostante e in base alle presenti norme, relativamente ad adeguamenti di facile esecuzione e non ancora realizzate, quali tinteggiature, muri di recinzione, canali di gronda, infissi ecc.

#### **Art. 17 - Interventi di limitata entità**

Sono soggetti ad autorizzazione o a DIA gli interventi di limitata entità quali:

Recinzioni, sia verso spazi pubblici che privati, ingressi carrai, cancelli, muri di sostegno, sporgenze e ripari fissi, monumenti funerari, cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo, targhe professionali o insegne commerciali, tende o ripari sporgenti anche mobili verso spazi pubblici, le pitture murali decorative e pittoriche di qualsiasi genere e tutte le opere indicate nell'art. 13 L.R. 23/85.

#### **Art. 18 - Aree non edificate**

E' vietato che un'area libera venga utilizzata in modo stabile a deposito all'aperto tipo materiali da rottamare, materiali inerti e prefabbricati in cemento, legnami, simili, in quanto costituiscono modifica delle caratteristiche ambientali del territorio.

I fabbricati crollati, evidentemente non recuperabili, i cui materiali dovranno essere sgomberati e l'area opportunamente sistemata.

Tutte le aree libere dovranno essere mantenute con decoro a giardino, a cortile, ad orto e/o in parte destinato a posto macchina.

#### **Art. 19 - Coperture**

Le coperture tradizionali sono quelle eseguite a due falde, anche lievemente asimmetriche, e colmo unico (capanna) con corpi di limitata larghezza e con pendenza anche superiore al 35%.

Sono da considerarsi ugualmente tradizionali, anche se nella realtà locale in quantità minore, le coperture a padiglione multifalda con gronda alla medesima quota su tutti i lati.

In entrambi i casi le strutture portanti sono in legno con assito in canne o tavolato e sovrastante manto di tegole curve coppi sardi.

La pendenza delle falde non potrà superare quella dei fabbricati tradizionali limitrofi e non potrà essere inferiore al 30%, senza considerare quelle ove siano state effettuate sopraelevazioni recenti.

Al fine di conservare le caratteristiche tradizionali degli edifici, è consentito il rifacimento con le medesime caratteristiche e pendenze; senza che la maggior

pendenza, oltre il 35% costituisca maggiorazione di volume. Non è ammessa la costruzione di solai intermedi di copertura in latero-cemento nei fabbricati con struttura in mattoni crudi.

Le gronde realizzate con il caratteristico sistema di tegole aggettanti su piani successivi non potranno essere abolite, ma potrà essere consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, qualora debba essere effettuata la demolizione del tetto per interventi di sopraelevazione o di risanamento.

Si fa esplicito obbligo di copertura a tetto con tegole laterizie coppi recuperati tipo sardi con tonalità cromatica omogenea e tenue, dovrà essere evitata la tipologia tipo "chiazzata", a due falde con unico colmo o a padiglione; ove ciò non sia possibile, dovranno essere dimostrati di volta in volta.

#### **Art. 20 - Aggetti, gronde, pluviali**

Quanto previsto dal R.E. in vigore può essere derogato nel seguente modo:

- saranno consentiti aggetti anche a quote inferiori a m. 3,00 o 4,20, rispettivamente se in presenza o in assenza di marciapiede, purché si tratti di ricostruzioni o rifacimenti di aggetti esistenti e solo nei casi di dimostrata validità architettonica, sentito il parere della C.E.

E' vietata la nuova costruzione di balconi nelle tipologie tipo "A1" se non in casi particolari di dimostrata validità architettonica, su costruzioni eseguite da oltre cinquant'anni senza aver subito ristrutturazioni.

I cornicioni ed aggetti dovranno essere di dimensioni uguali a quelli esistenti, ed ugualmente le dimensioni delle aperture.

Le finiture delle gronde con strutture in legno dovranno essere del tipo semplice della tradizione locale e si dovranno evitare le altre tipologie in particolare quelle del Nord Italia e paesi nordici.

E' consentito eseguire la gronda col medesimo materiale delle strutture portanti per una larghezza massima di cm 50.

Sono da considerarsi tradizionali i canali e discendenti entrambi in rame, di forma circolare.

#### **Art. 21 - Aperture esterne**

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco si dovrà rispettare il sistema costruttivo realizzato, evitando l'aggiunta, la demolizione degli archi e di intonacare e tinteggiare l'archivolto e il riquadro in pietra.

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infissi che si intendono realizzare che dovranno essere, di idonea soluzione architettonica in

armonia col fabbricato e con l'ambiente circostante.

Le aperture carrabili sono ammesse con adeguamenti dimensionali, con esclusione di quelle vincolate dalle schede allegate.

Le vetrine dei negozi dovranno essere a disegno semplice e tradizionale.

Sono considerati tradizionali i vani finestra e i vani porta-finestra alti e stretti, sempreché non siano in contrasto con le altezze minime dalla strada, quest'ultime dotate di balconcino della profondità fino a 50 cm, con parapetto in ferro di disegno semplice e colori tradizionali, i cui infissi (es. finestra) eseguiti a due ante con due o tre riquadri per anta e completi di scurini; sono pure tradizionali il portellone cieco e la persiana. Ove viene dimostrata la necessità di aprire nuovi vani finestre o porte queste dovranno avere carattere tradizionale e col principio della simmetria.

#### **Art. 22 - Insegne, targhe e numeri civici**

Le insegne dovranno essere contenute in dimensioni non superiori alla larghezza delle aperture e di altezza non superiore a cm 50, se collocate sul fronte del fabbricato, se a bandiera le dimensioni non dovranno eccedere i cmq 3000 e avere un aggetto massimo di cm 50 dal filo esterno del fabbricato, ed un'altezza dal piano stradale non inferiore a m. 4,20 in assenza di marciapiede o m. 3,00 in presenza di esso. Queste ultime possibilmente dovranno essere evitate.

Sarà ammessa una sola insegna per ogni esercizio commerciale.

I numeri civici, targhe e insegne dovranno essere posizionate in modo da non interferire con gli elementi tradizionali di pregio, esempio strutture portali.

#### **Art. 23 - Pietra a faccia-vista, muratura in mattoni crudi, elementi strutturali, intonaci, tinteggiature esterne**

Le finiture delle pareti esterne degli edifici devono rispecchiare le caratteristiche tradizionali in modo da avere unitarietà nella finitura e nei colori.

La pietra a faccia-vista è ottenuta utilizzando la pietra locale senza stuccatura, oppure stuccata con la modalità cosiddetta a "testa rasa" ove prevale la pietra a vista, o la stuccatura dei giunti se la muratura era preposta per tale finitura.

La malta da utilizzarsi è quella ottenuta con calce bianca e sabbia rossastra, quest'ultima imprime il caratteristico colore degli intonaci tradizionali colorati in pasta.

Le pareti intonacate devono essere tinteggiate con tonalità tenue dei colori delle terre e comunque intonate con l'ambiente circostante.

I fabbricati originariamente intonacati e tinteggiati dovranno essere preferibilmente conservati con tali finiture solo se le particolari pregevoli caratteristiche della muratura lo consentono.

Nei fabbricati, o se contestualmente presente la muratura a pietra a vista e

mattoni crudi, è sempre possibile, per limitate parti di adeguamento dimensionali, sostituire i mattoni crudi con la pietra a vista eseguite con le medesime caratteristiche.

Sono da considerarsi elementi strutturali verticali tradizionali le colonne in pietra locale, in legno o quelle miste (frequenti nei loggiati e locali accessori), quelle con cantoni in pietra ben lavorati di piccole o grandi dimensioni, eseguiti alla maniera locale; e in modo più sporadico quelli in mattoni laterizi fatti a mano.

Sono considerati elementi strutturali orizzontali tradizionali gli archi eseguiti in elementi lapidei, laterizio e mattoni crudi (*ladriri*), e gli architravi eseguiti in elementi lapidei, conci monolitici e non, in laterizio e in legno.

Sono da considerarsi di tipo tradizionale evoluto gli architravi in cemento armato con imposta sagomata.

Sono sempre ammesse le costruzioni in mattoni crudi (*ladriri*) sia che siano a vista che intonacati.

Gli interventi o integrazioni nelle strutture portanti verticali in mattoni crudi potrà avvenire con altri mattoni crudi.

#### **Art. 24 - Linee e condutture aeree**

Qualunque tipo di impianto, linee e condutture aeree (ENEL, telefonica, illuminazione pubblica ecc.) e relativi sostegni, devono essere sistemati con particolare attenzione in modo da non arrecare danno o deturpare la facciata degli edifici.

Le nuove linee, ampliamenti di reti e rifacimento devono essere interrato; nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguirle interrate possono essere imposte particolari cautele per l'esecuzione al fine di salvaguardare l'estetica degli edifici.

#### **Art. 25 -Elementi architettonici e di finitura**

Si intendono quegli elementi che completano l'edificio e ne caratterizzano l'aspetto esteriore e che ricoprono una notevole importanza per l'inserimento nel contesto tradizionale. Essi in linea di massima comprendono:

- Manto di tegole,
- Gronde e canali di gronda inglobati nei cornicioni oppure a vista;
- Cornici, modanature e fregi;
- Infissi: finestre, portelloni, avvolgibili, serrande metalliche, portoni, cancelli d'ingresso e simili;
- Balconi e protezioni;
- Intonaci e tinteggiature (non esistenti e/o da realizzare, esistenti in parte e da completare, e non idonei);

- Pietra a vista con tipologia tradizionale;
- Muratura con pietra in mattoni crudi a vista e non;
- Elementi strutturali.

#### **Art. 26 - Impianti tecnologici**

Non è consentito sistemare sui tetti, sui terrazzi e balconi o appesi alle pareti, quando sono a vista, gli impianti tecnologici che in linea generale comprendono:

- cassette gruppo misure idrici
- elettrici, telefonici, gas e simili,
- antenne ricezione TV e satellitari,
- unità esterne climatizzazione, caldaia per fornitura acqua calda, riscaldamento,
- condizionamento e simili,
- riserve idriche, impianti autoclavi e simili,
- canalizzazioni a vista, elettriche telefoniche, scarichi condensa, idrici e simili.

Le cassette contenenti i gruppi misura o cassoni dell'Enel ed Esaf non possono essere collocate nelle pareti prospicienti la strada o piazza, ma dovranno essere sistemate nelle pareti non a vista oppure interrate (Circolare Assessoriale del 1991 inerente la valorizzazione del patrimonio storico-culturale e delibera del G.R. 55/108 del 2000).

#### **Art. 27 - Portali**

I portali, gli archi in pietra, in laterizio, o in mattoni crudi ed altri elementi decorativi quali architravi, piedritti, spallette, mensole di balconi, stemmi ed altri elementi in pietra o mattoni a faccia-vista, di pregio architettonico, costituiscono elementi dell'arredo urbano di pregio ambientale; non è ammessa la loro demolizione, è ammesso il restauro conservativo al fine di una loro rivalutazione.

#### **Art. 28 - Arredo urbano**

L'assetto viario deve essere conservato in tutti i suoi aspetti, con la conservazione o riproponimento delle pavimentazioni tipiche originarie in materiali lapidei per strade e marciapiedi, chiusini e caditoie in pietra e/o in ghisa con disegni tradizionali; la conservazione e rivalutazione di pozzi, fontane, lapidi e simili.

Gli spazi pubblici è auspicabile che vengano opportunamente sistemati e ove è possibile inserire delle parti a verde.

Impianti e servizi pubblici quali cabine telefoniche, chioschi, pensiline, fontanelle, pali d'illuminazione, ecc. dovranno essere opportunamente inserite nel contesto tradizionale, nell'ambiente urbano circostante.

I progetti esecutivi relativi a sistemazioni di aree pubbliche, strade o impianti,

dovranno sempre tener conto del contesto tradizionale e dell'ambiente urbano e proporre delle soluzioni appropriate.

#### **Art. 29 - Recinzioni e pavimentazioni**

I muri di recinzione prospicienti gli spazi pubblici (strade, piazze, ecc.) in pietra a faccia-vista o in mattoni crudi, costituiscono elemento tradizionale nell'arredo urbano di pregio ambientale, non è ammessa la loro demolizione ma dovranno essere salvaguardati e restaurati col sistema a faccia-vista tradizionale alla maniera locale.

Le recinzioni di nuova costruzione dovranno essere in muratura in pietra a faccia-vista o in blocchi (cementizi, laterizi o simili) intonacati e tinteggiati per un'altezza massima di m. 1,00, la parte sovrastante ad aria passante con elementi in legno o ferro lavorato di disegno semplice e tradizionale.

Per particolari esigenze di continuità e di esigenze ambientali, può essere eseguita o imposta la recinzione in pietra faccia-vista o parete piena in muratura intonacata e tinteggiata, per un'altezza fino a mt 1,80, senza ulteriore sovrastante recinzione a giorno.

Le recinzioni tra proprietà private potranno essere a parete piena, con pietra a faccia-vista, intonacate e tinteggiate, o in mattoni crudi, per un'altezza massima di m. 2,00.

Sono tradizionali le pavimentazioni in acciottolato basaltico con tonalità cromatiche omogenee, e in minor quantità, quelle eseguite in lastre di calcare, entrambi sistemate a secco su fondo e interspazio in terra e sabbia.

#### **Art. 30 - Allineamenti**

Per gli allineamenti stradali ed ove dovranno eventualmente sorgere nuovi e parti di edifici è dato dal congiungimento dei fili di prospetto di fabbricati o recinzioni vicine o da allineamenti imposti dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 31 - Variazione di destinazione d'uso**

E' consentita la variazione di destinazione d'uso compatibilmente a quanto previsto dal P.U.C.

#### **Art. 32 - Edifici non vincolati - variabilità dei prospetti**

Agli edifici non vincolati ai sensi della Legge 1497/1939, per particolare pregio architettonico od ambientale, negli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, al fine di migliorare le condizioni igieniche, di funzionalità o di illuminazione di vani è consentita l'apertura di porte o finestre da realizzarsi in modo proporzionato ed allineato in modo d'essere inserite armonicamente con quelle

esistenti e nell'insieme del prospetto.

**Art. 33 – Adeguamento degli edifici - Interpretazioni**

Gli adeguamenti degli edifici alle prescrizioni del P.P. dovranno essere eseguiti negli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che interessano gran parte di ciascuna delle categorie di opere.

**Art. 34 - Classificazione tipologie edilizie - indice fondiario**

Al fine di avere una normativa più precisa in base alle caratteristiche tipologiche dell'edificio si sono suddivise le unità immobiliari in tre tipologie denominate A1, A2, A3, A4, A5 e A6 ove ciascuna è regolamentata in modo più dettagliato ad integrazione delle norme generali del P.U.C; e delle presenti norme; ulteriori indicazioni sono state date nelle schede tecniche dei comparti per ciascun fabbricato.

l'indice fondiario esteso a tutti i comparti è di 3,00 mc/mq con un indice di superficie coperta del 60%.

**TIPOLOGIA A1: - Restauro e ristrutturazione conservativa**

Sono i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali ancora validamente conservati e meritevoli di essere salvaguardati.

**- INTERVENTI AMMESSI**

1. Possibilità di sola demolizione quando sono dimostrate, mediante perizia tecnica da un professionista abilitato, le precarie condizioni statiche ed una impossibilità di un recupero strutturale comprovato dal R.U.T.;
2. Eventuale ricostruzione con le medesime caratteristiche con possibilità di lievi incrementi dimensionali al fine di adeguarle alle minime consentite dalle norme;
3. Esterni in pietra locale, mattoni crudi o misti, eseguite alla maniera tradizionale, con possibilità, preferibilmente, delle pareti sotto i loggiati di essere intonacate e tinteggiate;
4. Copertura tradizionale in tegole coppi da preferire l'utilizzo di quelli preesistenti di recupero;
5. Gronde con tegole curve aggettanti a più piani o con struttura in legno con o senza canali, o cornicioni con canale incassato, del medesimo materiale strutturale della copertura a forma tradizionale;
6. Canali di gronda e discendenti esterni in rame;
7. Invariabilità generale dei volumi, dei prospetti e dei vani porta e finestra, possibilità solo di lievissime e proporzionali variazioni dimensionali;
8. Non è ammesso l'allargamento significativo della larghezza delle finestre e

porte-finestre; per migliorare l'illuminazione degli ambienti è consentita, ove necessario, la trasformazione di finestre in porte-finestre, lasciandone inalterate la larghezza e l'altezza dell'architrave, con balconcino tradizionale, anche se il rapporto tra superficie illuminante e superficie utile è inferiore a 1/8;

9. Infissi in legno tipo tradizionale (scurini, portelloni e persiane);
10. Possibilità di demolire tutte le parti o locali compresi i locali accessori e loggiati di recente costruzione, ed eventualmente ricostruzione con caratteristiche tradizionali;
11. Eventuali ricostruzioni da eseguirsi in modo coordinato accorpato ed armonicamente inserito nel contesto del fabbricato e del lotto e con caratteristiche tradizionali evitando, di avere più corpi staccati tra loro.
12. Gli accessi saranno dotati di cancellate in legno o in ferro battuto con disegno semplice e tradizionale, nei portali i cancelli o portoni potranno essere ad aria passante, a parete piena o misti

#### **TIPOLOGIA A2: - ristrutturazione**

Sono i fabbricati e relative pertinenze con caratteristiche tradizionali, ma che a causa di limitate varianti, ampliamenti, modifiche, demolizioni e ricostruzioni, hanno portato l'edificio ad un organismo in parte diverso dall'originario.

##### *- INTERVENTI AMMESSI*

1. Demolizione quando sono dimostrate, mediante perizia di un tecnico abilitato, le precarie condizioni statiche ed impossibilità di un recupero strutturale comprovato dal R.U.T.; le eventuali ricostruzioni e le nuove costruzioni devono rispettare le caratteristiche tipologiche tradizionali ed essere ben inserite nel contesto circostante;
2. Possibilità di demolire le parti di fabbricati o locali di recente costruzione ed eventualmente ricostruzione con caratteristiche tradizionali;
3. Possibilità di demolizione dei loggiati o locali accessori di recente costruzione ed eventuali ricostruzioni da eseguirsi in modo coordinato, accorpato se non ampiamente dimostrata l'impossibilità, ed armonicamente inserito nel contesto del fabbricato e del lotto;
4. Esterni in pietra locale eseguite alla maniera tradizionale o muratura intonacata, se preesistente o mattoni crudi;
5. Copertura tradizionale in tegole coppi tipo sardi, da preferire l'utilizzo di quelle preesistenti o il tipo invecchiato;
6. Gronde con tegole curve aggettanti a più piani o con struttura in legno con o senza canali, o cornicioni con canale incassato, del medesimo materiale strutturale della copertura a forma tradizionale;

7. Canali di gronda e discendenti esterni in rame;
8. Non è ammesso l'allargamento significativo della larghezza di finestre e porte-finestre, per migliorare l'illuminazione degli ambienti è consentita, ove necessario, la trasformazione di finestre in porte-finestre, lasciandone inalterate la larghezza e l'altezza dell'architrave, con balconcino tradizionale, anche se il rapporto tra superficie illuminante e superficie utile è inferiore a 1/8;
9. Infissi in legno tipo tradizionale (scurini, portelloni e persiane);
10. Salvaguardia e consolidamento delle recinzioni tradizionali esistenti.
11. Gli accessi saranno dotati di cancellate in legno o in ferro battuto con disegno semplice e tradizionale, nei portali i cancelli o portoni potranno essere ad aria passante o a parete piena.

**TIPOLOGIA A3: - Ristrutturazione con adeguamento architettonico**

Sono i fabbricati e relative pertinenze ove gli interventi sono degli anni "50", "60" in poi con caratteristiche di tradizionale evoluto, che hanno un organismo in parte diverso dall'originario con parziali caratteristiche tradizionali.

**- INTERVENTI AMMESSI**

1. Demolizione quando sono dimostrate, mediante perizia di un tecnico abilitato, le precarie condizioni statiche ed impossibilità di un recupero strutturale comprovato dal R.U.T.; le eventuali ricostruzioni e le nuove costruzioni devono rispettare le caratteristiche tipologiche tradizionali ed essere ben inserite nel contesto circostante;
2. Possibilità di demolire le parti di fabbricati o locali di recente costruzione ed eventualmente ricostruzione con caratteristiche tradizionali;
3. Possibilità di demolizione dei loggiati o locali accessori di recente costruzione ed eventuali ricostruzioni da eseguirsi in modo coordinato, accorpato se non ampiamente dimostrata l'impossibilità, ed armonicamente inserito nel contesto del fabbricato e del lotto;
4. Esterni in pietra locale eseguite alla maniera tradizionale o muratura intonacata, se preesistente o mattoni crudi;
5. Copertura tradizionale in tegole coppi tipo sardi, da preferire l'utilizzo di quelle preesistenti o il tipo invecchiato;
6. Gronde con tegole curve aggettanti a più piani o con struttura in legno con o senza canali, o cornicioni con canale incassato o in calcestruzzo a sbalzo di limitate dimensioni, del medesimo materiale strutturale della copertura a forma tradizionale;
7. Canali di gronda e discendenti esterni in rame;
8. Non è ammesso l'allargamento significativo della larghezza di finestre e porte-

finestre, per migliorare l'illuminazione degli ambienti è consentita, ove necessario, la trasformazione di finestre in porte-finestre, lasciandone inalterate la larghezza e l'altezza dell'architrave, con balconcino tradizionale, anche se il rapporto tra superficie illuminante e superficie utile è inferiore a 1/8;

9. Infissi in legno tipo tradizionale (scurini, portelloni e persiane); sono pure ammessi gli infissi in alluminio colorato purché rispettino il tipo, caratteristiche, colori di quelli tradizionali, i cui modelli dovranno essere concordati e allegati al progetto;
10. Salvaguardia e consolidamento delle recinzioni tradizionali esistenti.
11. Gli accessi saranno dotati di cancellate in legno o in ferro battuto con disegno semplice e tradizionale, nei portali i cancelli o portoni potranno essere ad aria passante o a parete piena.

#### **TIPOLOGIA A4: - *Fabbricati di recente costruzione***

Sono i fabbricati e relative pertinenze ove gli interventi sono recenti dagli anni "70", "80" in poi e con caratteristiche non tradizionali, o in corso di ultimazione, spesso a seguito di demolizioni di edifici preesistenti con organismi fortemente diversi da quelli tradizionali per i quali si prescrivono delle norme di adeguamento al contesto circostante.

##### **- INTERVENTI AMMESSI**

1. E' sempre ammessa la demolizione totale o parziale ed eventuale nuova costruzione con schemi liberi ma del tipo tradizionale, inseriti armonicamente nel contesto;
2. Eventuale ricostruzione con schemi liberi ma tradizionali, in muratura con pietra locale a faccia-vista o in muratura in blocchi intonacati e tinteggiati con colori derivati dalla gamma delle terre;
3. Copertura in tegole coppi, con falde non sfalsate ed eseguite col principio del colmo unico, a padiglione o similari;
4. Gronde con tegole curve aggettanti a più piani o con struttura in legno o in calcestruzzo a sbalzo di limitate dimensioni con o senza canali, o cornicioni con canale incassato, del medesimo materiale strutturale della copertura a forma tradizionale;
5. Canali di gronda e discendenti esterni in rame;
6. Infissi in legno tipo tradizionale (scurini, portelloni e persiane); sono pure ammessi gli infissi in alluminio colorato purché rispettino il tipo, caratteristiche, colori di quelli tradizionali, i cui modelli dovranno essere concordati e allegati al progetto;
7. Infissi in legno tipo tradizionale (scurini, portelloni e persiane); sono pure ammessi gli infissi in alluminio colorato purché rispettino il tipo, caratteristiche, colori di quelli

tradizionali, i cui modelli dovranno essere concordati e allegati al progetto;

8. Le nuove costruzioni accessorie o la demolizione e ricostruzione devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante.
9. Salvaguardia e consolidamento delle recinzioni tradizionali esistenti; per le nuove recinzioni valgono le disposizioni di cui all'art. 29.
10. Gli accessi saranno dotati di cancellate in legno o in ferro battuto con disegno semplice e tradizionale, nei portali i cancelli o portoni potranno essere ad aria passante o a parete piena.
11. Le serrande e simili per accessi carrabili, attività economiche e simili esistenti, devono essere tinteggiati con colori che si inseriscono armonicamente nel contesto circostante. In caso di sostituzione, i nuovi dovranno essere del tipo tradizionale in legno o in ferro battuto o in alluminio colorato adeguatamente inserito.

**TIPOLOGIA A5: - *Fabbricati in corso di costruzione e lotti liberi***

Sono i fabbricati e relative pertinenze ove gli interventi sono in corso di ultimazione, con organismi anche fortemente diversi da quelli tradizionali, per i quali si prescrivono delle norme di adeguamento al contesto circostante e ai lotti liberi spesso a seguito di demolizione di edifici preesistenti.

**- INTERVENTI AMMESSI**

1. E' sempre ammessa la demolizione totale o parziale ed eventuale nuova costruzione con schemi liberi ma del tipo tradizionale, inseriti armonicamente nel contesto;
2. Eventuale ricostruzione o nuova costruzione con schemi liberi ma tradizionali, in muratura con pietra locale a faccia-vista o in muratura in blocchi intonacati e tinteggiati con colori derivati dalla gamma delle terre;
3. Copertura in tegole coppi, con falde non sfalsate ed eseguite col principio del colmo unico, a padiglione o similari;
4. Gronde con tegole curve aggettanti a più piani o con struttura in legno o in calcestruzzo a sbalzo di limitate dimensioni con o senza canali, o cornicioni con canale incassato, del medesimo materiale strutturale della copertura a forma tradizionale;
5. Canali di gronda e discendenti esterni in rame;
6. Infissi in legno tipo tradizionale (scurini, portelloni e persiane); sono pure ammessi gli infissi in alluminio colorato purché rispettino il tipo, caratteristiche, colori di quelli tradizionali, i cui modelli dovranno essere concordati e allegati al progetto;
7. Le nuove costruzioni accessorie o la demolizione e ricostruzione devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante.
8. Salvaguardia e consolidamento delle recinzioni tradizionali esistenti; per le nuove

recinzioni valgono le disposizioni di cui all'art. 29.

9. Gli accessi saranno dotati di cancellate in legno o in ferro battuto con disegno semplice e tradizionale, nei portali i cancelli o portoni potranno essere ad aria passante o a parete piena.
10. Le serrande e simili per accessi carrabili, attività economiche e simili esistenti, devono essere tinteggiati con colori che si inseriscono armonicamente nel contesto circostante. In caso di sostituzione, i nuovi dovranno essere del tipo tradizionale in legno o in ferro battuto o in alluminio colorato adeguatamente inserito.
11. I lotti liberi possono essere edificati in base alle presenti prescrizioni e a quelle delle norme del PUC; particolari attenzioni dovranno essere poste alle tipologie che devono, seppur con schemi liberi, avere impostazione tradizionale ed essere armonicamente inserite nel tessuto urbano tradizionale

#### **TIPOLOGIA A6: - *Ruderi***

1. Sono i fabbricati che per le loro caratteristiche di precarietà, quasi sempre derivata da un spontaneo abbandono, sono di difficile recupero.
2. Può essere concessa la demolizione al fine di avere un lotto libero il quale può essere edificato in base alle presenti prescrizioni e a quelle delle norme del PUC; particolare attenzione dovrà essere posta alle tipologie che devono, seppur con schemi liberi, avere impostazione tradizionale ed essere armonicamente inserite nel tessuto urbano tradizionale.
3. Il nuovo fabbricato dovrà essere, possibilmente, ubicato nella medesima posizione di quello preesistente.

## **DEFINIZIONI URBANISTICHE**

### **ALLINEAMENTO**

E' la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio, la recinzione o altro manufatto. L'allineamento è sempre dato dal Comune.

### **ALLOGGIO O APPARTAMENTO**

Per alloggio od appartamento si intende un insieme di vani ed accessori situati in una costruzione a carattere permanente, anche con alcune parti separate, ma funzionalmente connesse a detta costruzione e destinate ad uso di abitazione, per una famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scale, passaggio, ballatoi ecc.)

### **ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

Si misura facendo la media tra le altezze medie a monte e le altezze medie a valle. Le due altezze a partire dalla quota del marciapiede o del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa ) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, e tutto quello che può essere contenuto entro una pendenza massima del 35% considerando corpi di fabbricati della larghezza di mt. 12,00. Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misurano in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza in ogni singolo edificio.

L'altezza degli edifici non può superare il limite fissato per singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei "volumi tecnici" (vano scala, vano ascensore, canne fumarie ecc.) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Eventuali maggiori altezze in arretrato non si conteggiano purché siano contenute entro la sagoma limite del 35% rispetto all'orizzontale, considerando l'ingombro esterno della costruzione.

Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza, può concedersi anche per la parete sulla strada di minore larghezza per una estensione pari alla larghezza della strada minore aumentata di mt. 2,00.

S'intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza degli edifici, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra alla linea superiore del parapetto pieno nel caso di copertura a terrazza o all'estradosso della gronda del tetto in corrispondenza della parete; se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo con pendenza del 35%; se invece ha pendenza superiore al 100% esso si considera come parete e quindi occorre comprendere tutta la sua proiezione verticale.

### **ALTRI VANI**

Sono tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, ecc.).

### **AMPLIAMENTO**

Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno effetto di ingrandire il fabbricato esistente, creando uno spazio supplementare, volumi aggiuntivi o chiudendo spazi che per specifica destinazione devono rimanere aperti (portici, balconi e simili).

### **AREA COPERTA**

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici, principali ed accessori, compresi i corpi e i volumi a sbalzo, i porticati e le tettoie.

Sono di solito esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, verande, loggiati, pensiline, scale esterne, in genere tutti gli spazi aperti anche se coperti, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale o mista e i sotterranei.

### **AREA EDIFICABILE**

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Essa si ottiene solitamente deducendo dall'area totale del lotto:

a) le porzioni che, per vincoli di legge e dello strumento urbanistico edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico ecc.) o funzioni (verde privato) di interesse pubblico;

b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;

c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente, trasferita ad altro lotto

vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di un altro proprietario;

d) gli spazi pubblici finitimi esistenti.

Si possono eventualmente considerare aggregate all'area edificabile: le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume o in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. E' ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune o stradetta di accesso comune si può considerare area edificabile, anche la quota di cortile comune o stradetta che compete al lotto e con medesima destinazione urbanistica, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i comproprietari interessati. In mancanza di tali atti, si può presumere, ad es. che ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso o in parti uguali.

#### **AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

Sono le aree, esistenti o previste, destinate a soddisfare gli standards urbanistici, cioè a consentire le utilizzazioni pubbliche relative ad attrezzature scolastiche, a servizi generali e sociali, a parcheggio, a verde pubblico e ad aree di servizio per insediamenti produttivi, esclusa la viabilità pubblica.

Le aree computabili ai fini degli standards sono soltanto quelle di cui si provvede l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione oppure l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

#### **ARRETRAMENTO**

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura varia o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti.

L'arretramento, vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di sfruttamento si applicano all'intero lotto.

#### **CENTRO ABITATO**

Si definisce centro abitato un aggregato di case contigue, con interposte strade, piazze e simili o comunque "brevi" soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di "servizi o esercizi pubblici" determinati, un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e simili; ossia un aggregato edilizio a carattere urbano, dotato di urbanizzazione primaria e sociale.

### **CENTRO EDIFICATO**

E' delimitato per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

### **DENSITA' EDILIZIA**

Vedi "Indice di fabbricabilità".

### **DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA**

E' il rapporto in mc./mq. tra il volume edilizio e l'area pertinente alle costruzioni, escluse le strade e le attrezzature sociali.

### **DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE**

E' il rapporto di mc/ha tra il volume edilizio ammesso e l'area della zona d'insediamento.

### **DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA**

E' il rapporto in ab/ha tra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade, spazi pubblici e le attrezzature sociali.

### **DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE**

E' il rapporto in ab/ha tra il numero di abitanti e l'area della zona d'insediamento.

### **DESTINAZIONE D'USO**

Di un'area o di un edificio è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o secondaria la o le destinazioni d'uso che integrano e rendono possibile la destinazione d'uso principale, eventuale o ammessa, la o le funzioni non principali che, non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione principale e sono quindi consentite a norma del piano urbanistico.

### **DISTACCO**

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine. La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano. Nel misurare la distanza, non si considerano i balconi aperti, pensiline, cornicioni, gronde e simili; tali sporgenze, non devono comunque essere superiori al 30% del distacco dal confine prescritto dalle norme di attuazione ai piani superiori ed il 50% per le sporgenze, pianerottoli, balconi e simili ubicati ad una quota non superiore a mt.

1,20. Per le costruzioni che usufruiscono della riduzione delle distanze dal confine (decreto Floris), la distanza minima prescritta dal C.C. si applica anche ai balconi, pensiline, verande e simili con esclusione solo dei cornicioni di copertura per una larghezza massima di cm 50.

### **EDIFICAZIONE**

Costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro ecc.), e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione ecc.). Si considerano dunque edifici anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni.

### **EDIFICIO O FABBRICATO**

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma.

### **FABBRICATO ACCESSORIO**

Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale ecc. Essi non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale o a servizio di un fabbricato principale esistente.

### **FRONTE DI UN EDIFICIO**

Si dice fronte il tratto appariscente di un edificio ad un punto di osservazione, cioè il suo ingombro visuale, indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore. Per fronte continuo si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su un unico piano verticale, senza alcuna variazione nel suo andamento planimetrico almeno ai piani superiori dell'edificio.

### **INDICE DI FABBRICABILITA'**

E' il volume in mc che si può costruire su ogni mq di area edificabile del lotto.

### **INDICE ( O PARAMETRO ) DI EDIFICAZIONE**

E' una qualsiasi delle limitazioni (di densità, di sfruttamento, di copertura, di altezze, di distanze, di distacchi, di arretramento ecc.) imposta ad un lotto da uno

strumento urbanistico-edilizio per disciplinarne l'utilizzazione.

### **LAVORI AUTORIZZATI (Opere Progettate)**

Si dicono lavori autorizzati i progetti di edifici di abitazioni private oppure a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti Locali, la cui esecuzione sia stata approvata dagli organi comunali. Per i lavori di esclusiva competenza dei privati (cioè senza alcun contributo dei suddetti Enti) si applicano le norme dell'art. 220 del T.U.L.S., approvato con R.D. 27/07/1934 n. 1265, ed agli artt. 31 e seguenti della legge urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **NUOVA COSTRUZIONE**

Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su un'area risultante da demolire.

### **PARCHEGGIO**

E' un luogo con più posteggi, destinato alla sosta dei veicoli.

### **PERIMETRO URBANO**

Linea di delimitazione del centro abitato, definita su una planimetria del territorio comunale ai fini:

a) dell'applicazione delle norme restrittive a scopo residenziale, produttivo, commerciale nonché di pubblici servizi.

### **PIANI FUORI TERRA**

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra. Si conta sul prospetto più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili. Negli edifici su pilotis, in quelli con uno o due piani fuori terra e negli edifici su terreno in pendio, non si computa di solito l'eventuale piano dei pilotis oppure il piano servizio a livello di terra o verso valle, purché la quota del primo piano abitabile non superi i mt 2,60 nel punto più alto della linea di spiccato e l'altezza interna del piano di servizio eventuale non superi i mt 2,30.

### **POPOLAZIONE**

E' il numero di abitanti insediato o da insediare su un dato territorio. Si distingue in:

a) residente: è il numero di abitanti risultante dal registro di popolazione al momento della rilevazione;

b) presente: è il numero di abitanti anche non residenti, censiti al momento della rilevazione;

c) fluttuante: è il numero di abitanti abitualmente presenti sul territorio per brevi periodi di tempo (alcune ore del giorno, alcuni giorni della settimana), ma residenti altrove;

d) stagionale: è il numero di abitanti abitualmente presenti nel territorio per periodi meno brevi di tempo (alcune settimane del mese, alcuni mesi dell'anno), ma residenti altrove;

e) totale: è il numero di abitanti complessivamente presenti sul territorio in un dato periodo di tempo;

f) censita: è il numero di abitanti iscritti sul registro di popolazione alla data del censimento;

g) prevista: è il numero di abitanti che si presume vivranno nel territorio ad una certa epoca ed in base al quale si dimensiona il piano urbanistico;

h) teorica: è il massimo numero di abitanti che possono essere accolti sul territorio in base al numero di vani abitabili che si può realizzare a norma del piano ed in base all'indice di affollamento prefissato.

### **PRESCRIZIONE**

E' una qualsiasi limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da uno strumento urbanistico-edilizio.

### **RIATTAMENTO**

Sono considerate tali le opere che non modificano la destinazione, l'uso ed il volume primitivo dell'immobile, ma vi apportano solo miglioramenti qualitativi.

### **RAPPORTO DI COPERTURA**

Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. E' il rapporto numerico tra l'area coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto.

### **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei disegni dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **SOPRAELEVAZIONE**

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

### **STANZA O VANO UTILE**

Per stanza o vano utile si intendono: le camere da letto, le camere da pranzo,

da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto (almeno 8 mq), ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media almeno di mt 2,70 dal pavimento.

#### **SUPERFICIE ABITABILE**

E' la superficie totale delle stanze (vani utili) e cioè delle camere da letto, delle camere da pranzo, da studio, da soggiorno, dalle soffitte abitabili, delle cucine e degli altri spazi destinati all'abitazione, esclusi perciò solo i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

#### **SUPERFICIE UTILE**

E' la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i vani scala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

#### **SUPERFICIE UTILE LORDA**

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, misurate al perimetro esterno, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge.

#### **TERRENO SISTEMATO**

S'intende per terreno sistemato, il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso di abitabilità o agibilità.

#### **TITOLO A EDIFICARE**

Titolo idoneo a richiedere la concessione edilizia o permesso di costruire ai sensi della L. n. 10/1977. Può essere sostituito da qualunque titolo comprovante la possibilità di operare trasformazioni nel territorio, deve risultare da atto pubblico registrato e trascritto, deve essere comunque dimostrata la disponibilità dell'area stessa (concessione dell'area, titolare del diritto di superficie o di altri diritti reali) al momento dell'emanazione del provvedimento stesso. La falsità del titolo, oltre alle responsabilità penali comporta automaticamente l'annullamento della concessione edilizia o permesso di costruire e l'eventuale immediata sospensione dei lavori.

A maggior garanzia l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che venga allegata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ove viene evidenziata la piena disponibilità dell'immobile.

#### **URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Sono quelle opere eseguite da privati o da Enti Pubblici indispensabili per rendere abitabili gli edifici e sono quelle elencate nell'art. 4 della L. 847/1964, ovvero:

- strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione e gli spazi di verde attrezzato.

### **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono le attrezzature di interesse comune indispensabili alla vita associata del quartiere e che sono poste al suo diretto servizio, come: scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati, parchi di quartiere, verde per attrezzature sportive o altri particolari impianti, asili nido, attrezzature culturali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile ecc. ) ed altre.

### **VANI ACCESSORI**

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni ecc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

### **VANO**

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni non risulti in modo indubbio, parte integrante dell'altro.

### **VINCOLO**

E' una qualsiasi limitazione all'utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzoneamento, pertanto un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni d'uso diverse purché non contrastanti col vincolo.

### **VOLUME COSTRUIBILE**

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando tutti gli altri indici di edificazione. Per

il calcolo del volume si applicano le disposizioni contenute nel D.P.G.R. n. 9743/271 e relative note esplicative della circolare pubblicata nel B.U.R.A.S. del 18/05/1978.

Dal conteggio si escludono i cosiddetti volumi tecnici cioè i volumi esterni alla copertura (piana, falda o mista) dell'edificio e cioè il vano-scala, il vano-macchina degli ascensori, ecc. fino ad un massimo del 2% del volume totale.

Per edifici su pilotis, porticati per almeno 2/3 dell'area le parti totalmente aperte non vengono conteggiate.

### **VOLUME LORDO**

E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura.

Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e siano stati costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

### **ZONA**

E' una porzione di territorio comunale che ha o è destinata ad avere una determinata destinazione d'uso (esclusiva o preminente cioè integrata da destinazioni secondarie), per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili o non edificabili.

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Sono le zone in cui deve essere suddiviso il territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standards urbanistici minimi, a norma del D.I. 02/04/1968, n. 1444.