



Comune di Villa Sant'Antonio

Provincia di Oristano

Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

NTA

Norme Tecniche di Attuazione

luglio 2016

CRITERIA

Sindaco
Fabiano Frongia

Direttore Tecnico
Arch. Paolo Falqui

Ufficio Tecnico
Geom. Rossella Ardu

Progettista
Arch. Laura Zanini

Coordinamento generale e progettazione tecnico-scientifica

Laura Zanini *architetto*
Paolo Falqui *architetto*
Roberto Ledda *esperto GIS*
Daniela Tedde *ingegnere*

Coordinamento operativo

Daniela Tedde *ingegnere*

Gruppo di lavoro

Veronica Saddi *ingegnere*
Emanuele Tiddia *ingegnere*
Cinzia Marcella Orrù *dottoressa*

Contributi specialistici

Gianfilippo Serra *ingegnere*

Indice

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
CAPO I - Contenuti, finalità e campo di applicazione del Piano	1
Articolo 1 - Contenuti e finalità	1
Articolo 2 - Campo di applicazione	1
Articolo 3 - Validità ed efficacia	2
Articolo 4 - Quadro di riferimento normativo	2
Articolo 5 - Elaborati del Piano	3
Articolo 6 - La banca dati geografica territoriale	4
CAPO II - Termini di uso corrente	4
Articolo 7 - Parametri edilizi ed urbanistici	4
Articolo 8 - Tipologie di intervento	6
CAPO III - Termini specifici del Piano	8
Articolo 9 - Ambito di intervento paesaggistico	8
Articolo 10 - Isolato	8
Articolo 11 - Unità minima di intervento	8
Articolo 12 - Elemento costitutivo	8
Articolo 13 - Corpo di Fabbrica (CF).....	8
Articolo 14 - Fabbricato Accessorio (FA).....	8
Articolo 15 - Spazio Aperto (SA)	8
Articolo 16 - Tipi insediativi.....	9
CAPO IV - Destinazioni d'uso.....	10
Articolo 17 - Destinazioni d'uso consentite e vietate.....	10
TITOLO 2 - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE	11
CAPO I - Disciplina generale.....	11
Articolo 18 - Dispositivi del Piano	11
CAPO II - Disciplina degli interventi.....	12
Articolo 19 - Modalità operative degli interventi edilizi	12
Articolo 20 - Tipi di Unità Minime di Intervento	16
1. Definizione	16
2. Catalogazione dei Tipi	16
3. Coerenza con l'impianto originario.....	17

TITOLO 3 - AMBITI DI INTERVENTO	18
CAPO I - dispositivi di piano	18
Articolo 21 - Ambito 1: Insediamento storico	18
1. Articolazione in sottozona	18
2. Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico	18
3. Sottozona 2- Spazi pubblici prioritari.....	18
4. Sottozona 3 - Abitato originario di Villa Sant'Antonio	20
Articolo 22 - Ambito 2: Aree limitrofe al Centro di antica e prima formazione	28
Articolo 23 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.....	30
Articolo 24 - Schede delle Unità Minime di Intervento e degli Elementi Costitutivi	30
Articolo 25 - Criteri per gli ampliamenti planimetrici e in sopraelevazione	32
Articolo 26 - Interventi di demolizione e ricostruzione	33
CAPO II - Interventi a favore della Sostenibilità ambientale.....	35
Articolo 27 - Materiali ecosostenibili.....	35
Articolo 28 - Contenimento dei consumi idrici.....	35
Articolo 29 - Contenimento del consumo energetico	35
Articolo 30 - Installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici	36
CAPO III - Aspetti procedurali.....	37
Articolo 31 - Modalità di presentazione dei progetti per Unità Minima di Intervento	37
Articolo 32 - Documentazione a corredo dei progetti.....	38
CAPO IV - Limitazioni agli interventi per le UMI ricadenti in aree a pericolosità idraulica e da frana	39
Articolo 33 - Disposizioni generali	39
Articolo 34 - Ambiti a pericolosità idraulica.....	39
Articolo 35 - Ambiti a pericolosità da frana.....	39
TITOLO 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI	40
CAPO I - Norme transitorie e finali	40
Articolo 36 - Norme di salvaguardia	40
Articolo 37 - Situazioni preesistenti	40
Articolo 38 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge.....	40
Articolo 39 - Deroghe	40

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - CONTENUTI, FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO

Articolo 1 - Contenuti e finalità

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Villa sant'Antonio, redatto in adeguamento agli artt. 52 e 53 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale. Di seguito si utilizzerà la dicitura abbreviata PP in luogo di quella estesa "Piano Particolareggiato".
2. Il PP coordina e governa i processi di salvaguardia, valorizzazione e trasformazione dell'insediamento storico e dei suoi diversi usi.
3. Il PP è, dunque, lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa nell'insediamento storico, teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo originario con il fine di tutelare i valori storici architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.
4. La finalità del PP è il recupero e la riqualificazione dell'intero patrimonio architettonico ed urbanistico incluso nel Centro di antica e prima formazione, mediante norme e indicazioni che, nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrano ad elevare la qualità degli interventi e favoriscano ed incentivino le funzioni residenziali e le attività economiche e di accoglienza all'interno dell'insediamento storico.
5. Gli obiettivi prioritari da perseguire attraverso l'attuazione del Piano sono:
 - riconoscere il tessuto urbano storico, tenendo presente gli apporti di tutte le fasi della storia di Villa Sant'Antonio che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
 - garantire la salvaguardia dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi che presentano forte incompatibilità con i caratteri costruttivi tradizionali;
 - promuovere il restauro e il recupero degli edifici storici tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Villa Sant'Antonio;
 - riqualificare e valorizzare l'area della Chiesa di Sant'Antonio Abate e i percorsi storici;
 - realizzare nuovi interventi di riqualificazione dell'edificato e degli spazi aperti, coerenti con l'immagine che si vuole recuperare ed offrire del Centro di antica e prima formazione;
 - riconoscere il valore delle aree ai margini dell'edificato storico, definendo scenari che ne preservino la qualità ambientale e paesaggistica, rispettando le valenze paesaggistiche dell'insieme urbano e del territorio contiguo circostante;
 - riqualificare, progressivamente, gli spazi pubblici, i percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi.
 - migliorare il comfort abitativo degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela e nel rispetto dei requisiti sul risparmio ed efficienza energetica;
 - migliorare il comfort acustico ambientale, al fine di limitare la propagazione del rumore all'interno degli edifici stessi e la diffusione di rumori verso l'esterno e gli spazi all'aperto;
 - favorire il regolare deflusso delle acque nel tessuto urbano tramite la riqualificazione delle zone di ristagno e tramite la previsione della permeabilità dei suoli, ove ciò sia possibile;
 - prevedere e promuovere la possibilità di localizzare impianti ad energia rinnovabile senza alterare i valori paesaggistici dell'insediamento storico.

Articolo 2 - Campo di applicazione

1. La disciplina del PP si applica al territorio comunale identificato come Centro di antica e prima formazione; ad esso si riferiscono le previsioni e le indicazioni contenute negli elaborati di cui all'Articolo 5 - Elaborati del PP delle presenti Norme tecniche di Attuazione, di seguito indicate con la dicitura abbreviata NTA.

2. Il presente Piano integra l'areale definito come Centro di Antica e prima formazione con le relative pertinenze, che ne completano l'assetto. Il Piano Urbanistico in adeguamento al PPR deve riconoscere preventivamente l'ambito di pianificazione particolareggiata al fine di definirne l'efficacia del campo di applicazione.
3. Il PP detta orientamenti ed indirizzi, per alcune aree ricadenti esternamente all'insediamento storico, per le quali è richiesta una specifica attività di coordinamento con lo strumento di pianificazione generale.

Articolo 3 - Validità ed efficacia

1. Il Piano Particolareggiato entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva, nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.
2. Le presenti Norme e disposizioni integrano e precisano i contenuti dello strumento urbanistico generale.
3. La validità ed efficacia del Piano Particolareggiato è decennale, rimanendo comunque valide a tempo indeterminato le misure di regolamentazione dell'attività edificatoria, in quanto integrativa delle analoghe misure dello strumento urbanistico generale.

Articolo 4 - Quadro di riferimento normativo

1. Il Piano Particolareggiato costituisce uno strumento di attuazione del piano urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n. 45 del 22 dicembre 1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e ss.mm. e ii. ed ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942, "Legge urbanistica" nazionale.
2. Il Decreto Floris identifica il Centro storico (Zona A) come le "parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi".
3. Il Piano Paesaggistico Regionale identifica, tra le categorie sottoposte a tutela dell'assetto storico culturale, le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei *Centri di antica e prima formazione*, ai sensi dell'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 5 - Elaborati del Piano

Elaborati testuali	
RT - Relazione Tecnica di Piano	
NTA - Norme Tecniche di Attuazione	
NTA1 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi	
NTA2 - Abaco tipologie Unità Minime di Intervento	
NTA3 - Albo delle schede delle Unità Minime di Intervento	
Elaborati cartografici	scala
A - Base strategica del Piano	1:1.000
01 - Altimetria del Centro di antica e prima formazione	1:1.000
02 - Evoluzione storica dell'insediamento	varie
03 - Edificato storico	1:1.000
04 - Edificato storico esistente	1:1.000
05 - Datazione degli edifici	1:1.000
06 - Percorsi storici e beni identitari	1:1.000
07 - Strumento urbanistico vigente e individuazione del Centro di antica e prima formazione	varie
08 - Inquadramento catastale	1:1.000
09 - Analisi delle coperture	1:1.000
10 - Numero dei piani	1:1.000
11 - Stato delle proprietà e condizione di occupazione	1:1.000
12 - Destinazione d'uso dei piani terra	1:1.000
13a- Profili attuali degli Isolati 1-5	1:200
13b- Profili attuali degli Isolati 6-9	1:200
13c- Profili attuali degli Isolati 10-11	1:200
13d- Profili attuali degli Isolati 12-16	1:200
13e- Profili attuali degli Isolati 17	1:200
13f- Profili attuali degli Isolati 18-20	1:200
13g- Profili attuali degli Isolati 20-24	1:200
14 - Spazi verdi, corti e aree pavimentate	1:1.000
15 - Elementi Costitutivi dell'edificato	1:1.000
16 - Tipi di Unità Minime di Intervento	1:1.000
17 - Ambiti di intervento	1:1.000
18 - Disciplina degli interventi sugli spazi pubblici	1:500
19a - Diagonale storica di accesso al centro: profili di progetto	1:400
19b - Asse di attraversamento principale: profili di progetto	1:400
19c - Profili di progetto	1:400
20 - Individuazione areali di recupero/ricostruzione dei volumi storici e degli ampliamenti	1:1000
Elaborati per la partecipazione	
Locandina evento, Piano comunicazione, pieghevole sintetico del Piano, Progetto didattico, Questionari per i cittadini (adulti, ragazzi), Opuscolo informativo	

Articolo 6 - La banca dati geografica territoriale

1. Il PP è stato elaborato sulla base di una Banca Dati Geografica Territoriale derivata da un rilievo aerofotogrammetrico (indiretto), risalente ad aprile 2008, integrato da rilievi diretti, e realizzata in conformità alle specifiche di contenuto del Database Multi Precisione della Regione Autonoma della Sardegna¹.
2. La Banca dati geografica è stata, inoltre, implementata con i dati di analisi territoriale e di progetto del Piano Particolareggiato.

CAPO II - TERMINI DI USO CORRENTE

Articolo 7 - Parametri edilizi ed urbanistici

Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie coperta (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie lorda (SLP)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie complessiva (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

Numero di piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:

¹ Si veda la pagina web: http://www.sardegnageoportale.it/documenti/6_83_20100517122636.pdf

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza utile (h)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti.

Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Volume tecnico (Vtec)

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Indice fondiario (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificato su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di permeabilità (Iper)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Distanza (D)

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Tipologie di intervento

Articolo 8 - Tipologie di intervento

1. Le tipologie di intervento edilizio sono quelle disciplinate dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue modifiche e integrazioni.
2. Gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.
3. Gli interventi di modificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova realizzazione, sono la ristrutturazione edilizia, la demolizione con o senza ricostruzione, la nuova edificazione, il mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici.
4. Sono interventi che interessano esclusivamente gli spazi aperti gli Interventi relativi al verde, la posa in opera di manufatti temporanei e stagionali, gli interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari.
5. Gli interventi edilizi disciplinati dal Piano sono qualificati come segue:

Manutenzione ordinaria (Mo)

Gli interventi di manutenzione ordinaria "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" (Art. 3, comma 1, lettera a) DPR 380/2001).

Manutenzione straordinaria (Ms)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli necessari "per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso" (Art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001).

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Restauro e risanamento conservativo (Rs)

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 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" (Art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001).

Ristrutturazione edilizia (Re)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (Art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001).

La Ristrutturazione edilizia interna (Rei) costituisce una sottocategoria della Ristrutturazione edilizia, da eseguire senza svuotamento dell'involucro edilizio e senza significative variazioni dimensionali, tipologiche e di quota delle parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, SLP complessiva e senza alterazioni dei caratteri originali dei prospetti.

Nuova costruzione (Nc)

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli che "comportano la trasformazione edilizia e

urbanistica del territorio, non ricompresi nelle categorie precedenti" (Art. 3, comma 1, lettera e) DPR 380/2001). Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Mutamento della destinazione d'uso (Mdu)

Costituisce mutamento della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale.

In assenza di esecuzione di opere si ha un mutamento definito meramente "funzionale". In presenza di opere edilizie rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo ovvero della ristrutturazione edilizia, la Mutazione è soggetta al titolo abilitativo previsto per l'intervento al quale è connesso.

Demolizione (De)

Gli interventi di Demolizione sono quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, fabbricati esistenti.

CAPO III - TERMINI SPECIFICI DEL PIANO

Articolo 9 - Ambito di intervento paesaggistico

L'Ambito identifica una parte del Centro abitato soggetta a specifica disciplina degli interventi. In particolare, gli ambiti interni all'abitato storico sono integralmente soggetti alla disciplina del Piano mentre gli orientamenti riferiti a quelli esterni o limitrofi all'insediamento storico, per essere recepiti, richiedono un coordinamento con lo strumento urbanistico generale.

Articolo 10 - Isolato

1. L'isolato (I) è una parte di tessuto urbano, composto da un insieme di edifici contigui costituenti un blocco unitario, delimitato da strade, piazze ed altri spazi aperti pubblici o aree libere non edificate di margine.

2. L'isolato costituisce l'unità elementare dello spazio urbano, identificato univocamente nel Piano da un numero progressivo.

Articolo 11 - Unità minima di intervento

1. L'Unità Minima di Intervento (UMI) è un dispositivo di attuazione del Piano Particolareggiato, che disciplina la progettazione, autorizzazione e realizzazione coordinata delle previsioni e prescrizioni, in funzione delle diverse tipologie di intervento.

Articolo 12 - Elemento costitutivo

1. L'Elemento costitutivo identifica una parte elementare dell'organismo edilizio, individuabile distintamente sotto l'aspetto funzionale e morfologico.

2. Gli Elementi costitutivi si distinguono in Corpi di Fabbrica (CF), Fabbricati Accessori (FA) e Spazi Aperti (SA).

3. Uno o più Elementi Costitutivi compongono, attraverso la loro articolazione spaziale e funzionale, l'Unità Minima di Intervento.

4. Essi possono essere distinti sia per requisiti funzionali e distributivi sia per la rispondenza alla tradizione costruttiva e compositiva storico tradizionale.

5. All'interno del sistema informativo del Piano, ciascun Elemento Costitutivo è univocamente determinato da un codice numerico composto dal numero Isolato, dal numero dell'Unità Minima di Intervento e dal numero dell'Elemento Costitutivo.

Articolo 13 - Corpo di Fabbrica (CF).

1. È definito Corpo di Fabbrica (CF) il manufatto edilizio che, per motivi di ordine architettonico, distributivo o funzionale, può essere considerata a sé stante.

2. Il Corpo di Fabbrica risponde, generalmente, al requisito di autoassolvere, nella sua configurazione originaria o attuale, alla sua funzione. Talvolta differenti Corpi di Fabbrica, aventi caratteri costruttivi ed epoca di realizzazione diversi, concorrono alla definizione di un unico organismo edilizio.

Articolo 14 - Fabbricato Accessorio (FA)

1. Per Fabbricato Accessorio (FA) si intende un manufatto che, posto esternamente al Corpo di Fabbrica principale o in aderenza, ne integra la funzione (tettoie, capanni, pertinenze edificate in genere).

Articolo 15 - Spazio Aperto (SA)

1. Lo Spazio Aperto identifica le parti non edificate che costituiscono pertinenza di uno o più Corpi di fabbrica e comprende le aree pavimentate, le aree verdi, i muri di confine e con la strada, gli ingressi ed accessi comprensivi di cancelli o simili.

Articolo 16 - Tipi insediativi

1. Rappresentano una schematizzazione delle configurazioni abitative ricorrenti nel Centro di antica e prima formazione di Villa Sant'Antonio, riconosciute sulla base dell'articolazione e dello sviluppo dei corpi di fabbrica elementari e delle relazioni del fabbricato con la strada, lo spazio aperto di pertinenza e la sua giacitura orografica. Rappresentazioni grafiche differenti rispondono ai diversi gradi di riconoscibilità dei tipi dell'edilizia storico tradizionale.

CAPO IV - DESTINAZIONI D'USO

Articolo 17 - Destinazioni d'uso consentite e vietate

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

2. Il PP promuove il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie per favorire la vitalità economica e sociale del Centro di antica e prima formazione, nonché l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, dell'artigianato di qualità e direzionali e che favoriscano il riuso sostenibile del Centro di antica e prima formazione.

3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno del Centro di antica e prima formazione, sono quelle individuate dalle seguenti categorie funzionali:

- A. Residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- B. Turistico – ricettiva;
- C. Artigianale e industriale;
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

4. Le destinazioni d'uso non consentite all'interno del Centro di antica e prima formazione, sono le seguenti sottocategorie:

- C. Artigianale e industriale
 - Artigianato produttivo e industria;
 - Attività di logistica;
 - Depositi a cielo aperto.
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria
 - Medie strutture di vendita (esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiori a 250 mq e fino a 2.500 mq);
 - Grandi strutture di vendita (esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiori a 2.500 mq);
 - Attività di vendita all'ingrosso;
 - Strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

5. Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, se compatibili con il manufatto originario e con il contesto insediativo di riferimento.

TITOLO 2 - DISCIPLINA DI ATTUAZIONE

CAPO I - DISCIPLINA GENERALE

Articolo 18 - Dispositivi del Piano

1. Il Piano Particolareggiato organizza e sviluppa la propria disciplina urbanistica, in relazione ai seguenti dispositivi spaziali e normativi:

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 15 - Elementi Costitutivi dell'edificio

Tav. 16 - Tipi di Unità Minime di Intervento

Tav. 17 - Ambiti di intervento

Per facilitare l'impostazione e la progettazione degli interventi sono stati elaborati i seguenti dispositivi collegati alle presenti NTA:

- **NTA1 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione**, che stabilisce le specifiche tecniche per la realizzazione di interventi su finestre, porte, porte basculanti e saracinesche, balconi, cancelli e portali, strutture murarie; contiene inoltre orientamenti per la composizione dei prospetti, arredi per gli spazi pubblici.
- **NTA2 - Abaco dei Tipi insediativi**, che offre indicazioni sugli assetti planivolumetrici ricorrenti nel Centro di antica e prima formazione, con orientamenti per la progettazione unitaria degli interventi all'interno dell'UMI e, quando utile, l'individuazione delle aree di sedime (in retino azzurro nelle rappresentazioni assonometriche, in retino rosso scuro a linee oblique nelle rappresentazioni planimetriche) in cui eventualmente localizzare i nuovi ampliamenti e/o manufatti edilizi. Tale areale è meramente indicativo della localizzazione di ampliamenti più coerente con il modello stesso, esso va verificato in sede di progettazione rispetto alle componenti della scala architettonica ed esecutiva (idoneità del suolo, compatibilità con il contesto, coerenza con il regolamento edilizio vigente, verifica delle volumetrie assentite e dei parametri di piano relativamente ai rapporti tra spazi e costruito e tra aree permeabili e non permeabili).
- **NTA3 - Schede delle Unità Minime di Intervento**, che offrono una sintesi dei principali dati di analisi riferiti all'UMI e contengono le prescrizioni utili a riportare gli Elementi Costitutivi incongrui ad un livello di maggiore coerenza con i contenuti del PP. Gli interventi possono riguardare le coperture, i prospetti dei singoli manufatti edilizi, gli infissi, gli impianti, gli spazi aperti ed i relativi manufatti annessi, quali muri di confine con altre proprietà o con la strada, permeabilità del suolo.

2. La disciplina del Piano contiene inoltre alcuni suggerimenti e indirizzi per la progettazione degli interventi a favore della sostenibilità ambientale.

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.

Articolo 19 - Modalità operative degli interventi edilizi

Le modalità operative si articolano secondo i dispositivi di Piano esplicitati come segue:

Ambiti di Intervento.

Le modalità operative di intervento previste dal PP variano in relazione all'appartenenza ad un ambito ed alla relativa sottozona; il PP individua:

Ambito 1: Insediamento storico

Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio architettonico e relativa area di rispetto;

Sottozona 2 - Spazi pubblici prioritari.

Sottozona 3 - Abitato originario di Villa Sant'Antonio.

Ambito 2: Aree limitrofe il Centro di antica e prima formazione

Sottozona 4: Edificato prospiciente il Centro di antica e prima formazione ed Edifici del tessuto storico esterni al Centro di antica e prima formazione.

L'appartenenza di un elemento sul quale operare trasformazioni ad un Ambito di intervento incide sul livello della tutela assegnato per l'attuazione degli interventi: per l'Ambito 1, Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico, gli interventi hanno carattere prescrittivo di salvaguardia e tutela del Bene identitario e della sua Area di Rispetto; per quest'ultima sono previsti tutti gli interventi di riqualificazione di Corpi di Fabbrica e Fabbricati Accessori che presentano elementi incongrui eventualmente ricadenti nell'area di rispetto, da realizzare con un elevato livello di accuratezza e coerenza con l'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi. Sono di riferimento anche le tavole 19a - Diagonale storica di accesso al centro: profili di progetto e 19b - Asse di attraversamento principale: profili di progetto.

Anche per le Sottozone 2 - Spazi pubblici prioritari e 3-Abitato *originario* di Villa Sant'Antonio gli interventi hanno carattere prescrittivo e sono rivolti alla tutela del patrimonio edilizio, viario e degli spazi pubblici nonché, ove necessario, alla loro riqualificazione.

Per gli elementi appartenenti all'Ambito 2, Aree prospicienti il Centro di antica e prima formazione, Sottozona 4 - Edificato prospiciente il Centro di antica e prima formazione ed Edifici del tessuto storico esterni al Centro di antica e prima formazione, gli interventi hanno un carattere orientativo e di indirizzo e sono da recepire in sede di pianificazione urbanistica generale.

Isolati

Le linee progettuali del piano tengono conto dell'assetto degli isolati e del loro stato di conservazione. L'assetto degli Isolati costituisce il riferimento per la realizzazione di interventi di nuova edificazione, per l'identificazione delle aree di sedime, la definizione delle altezze e delle densità edilizie nei nuovi interventi.

Unità Minime di Intervento.

Per ogni Unità sono stabiliti gli interventi in relazione alla distribuzione planimetrica dei manufatti edilizi e degli spazi aperti, nonché alla loro relazione complessiva con gli spazi pubblici verso cui si affacciano ovvero con le altre UMI confinanti.

La catalogazione dei Tipi insediativi e la definizione di specifici orientamenti progettuali guidano la realizzazione degli interventi tenendo conto dell'assetto complessivo dell'UMI e del contesto di riferimento. A tale scopo è redatto l'Abaco dei Tipi insediativi.

Elementi Costitutivi: categorie dei Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori e Spazi Aperti.

Ai fini della disciplina degli interventi, gli Elementi Costitutivi sono distinti in base alla loro datazione ed alla coerenza con i caratteri costitutivi originari. Le categorie individuate sono le seguenti:

- **ST1, Storico tradizionali conservati:** identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione che conservano i caratteri storici tradizionali originari: possono presentarsi in un ottimo stato, a seguito di periodiche attività manutentive che non ne hanno alterato la forma e la qualità, ovvero possono recare segni di deterioramento diffuso dovuto all'assenza di attività manutentive;
- **ST2, Storico tradizionali conservati con trasformazioni reversibili:** identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione che conservano, nel complesso, i caratteri storici tradizionali originari, oggetto di opere manutentive che ne hanno apportato trasformazioni reversibili (a titolo esemplificativo: sostituzione infissi e elementi oscuranti, installazione di unità esterne degli impianti di condizionamento, installazione di sistemi di scolo e elementi impiantistici non compatibili con l'assetto originario);
- **ST3, Storico tradizionali fortemente degradati o ruderi:** identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione che conservano i caratteri storici tradizionali originari pur, tuttavia, presentando precarietà statica, deterioramento e danni diffusi dovuti all'assenza di attività manutentive e all'azione di agenti atmosferici e fattori esterni (a titolo esemplificativo: corpi edilizi con presenza di piccole parti crollate o presenza esclusiva di parte dei muri perimetrali);
- **ST4, Storico tradizionali con trasformazioni sostanziali:** identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione oggetto, in tempi recenti, di opere manutentive e di trasformazioni sostanziali che interferiscono sull'assetto originario del manufatto e che, pertanto, ne alterano la qualità (a titolo esemplificativo: rimozione della copertura originaria e posa in opera di copertura non compatibile con la precedente per tipologia e tecnica di realizzazione ma con conservazione delle pendenze della falda e della forma complessiva dell'edificio, ridefinizione dei rapporti di illuminazione e aerazione dei locali attraverso la realizzazione di vani infissi non compatibili con le tecniche costruttive storico tradizionali, sostituzione di parti di muratura con materiali incongrui);
- **ST5, Storico tradizionali con trasformazioni irreversibili:** identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione oggetto, in tempi recenti, di opere che ne hanno alterato la forma e la qualità (a titolo esemplificativo: modifica della forma attraverso la demolizione della copertura originaria e sostituzione con copertura piana, non compatibile con la precedente per tipologia e tecnica di realizzazione, con conseguente alterazione dei prospetti e della forma complessiva, demolizione di parti del manufatto originario ovvero integrazione con nuove volumetrie in ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione);
- **Rec1, Recenti, coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale a meno di trasformazioni reversibili:** identificano gli elementi di recente edificazione aventi caratteri morfologici distributivi che, a grandi linee, non si discostano dalle tipologie tradizionali ed elementi che, a meno di trasformazioni reversibili, possono essere ricondotti ad una casistica tradizionale (a titolo esemplificativo: sostituzione di infissi ed elementi oscuranti, spostamento di unità esterne degli impianti di condizionamento nei prospetti secondari, sostituzione di sistemi di scolo e elementi impiantistici non compatibili con l'assetto originario);
- **Rec2, Recenti, non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale:** identificano gli elementi di recente edificazione che presentano caratteristiche morfologico distributive che si discostano dalle tipologie tradizionali (a titolo esemplificativo: unità abitative sul lotto, palazzine multipiano, unità abitative che occupano l'intera superficie del lotto);
- **Rec3, Recenti, non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale e non finito:** identificano gli elementi di recente edificazione, che presentano caratteristiche morfologico distributive che si discostano dalle tipologie tradizionali e non finiti (a titolo esemplificativo: unità abitative sul lotto, palazzine multipiano, unità abitative che occupano l'intera superficie del lotto, non portate a termine anche se per la sola intonacatura e tinteggiatura ovvero prive di infissi, di manto di copertura, di altri elementi che ne completino l'assetto).
- **MEP, Manufatti Eterogenei Precari:** identificano i manufatti, generalmente fabbricati accessori, posti in opera in modo improvvisato e precario con l'utilizzo di materiali eterogenei di fortuna, spesso per addizioni successive;

- **ND, Non Determinabili:** manufatti non visibili dalla pubblica via a cui non è possibile accedere, da sottoporre ad analisi di dettaglio in sede di realizzazione degli interventi.

Gli Spazi Aperti sono classificati in relazione alla coerenza con l'assetto riportato nella cartografia del Cessato catasto:

- **SA1, Conformi all'impianto originario:** identificano gli Spazi Aperti che, nel tempo, non hanno subito alterazioni rispetto all'impianto originario e che ricalcano fedelmente la perimetrazione riportata nella cartografia del Cessato, conservando i materiali delle strutture di confine e le pavimentazioni;
- **SA2, Conformi all'impianto originario a meno di trasformazioni reversibili:** identificano gli Spazi Aperti che ricalcano fedelmente la perimetrazione riportata nella cartografia del Cessato e nel tempo, non hanno subito alterazioni rispetto all'impianto originario a meno di trasformazioni reversibili (a titolo esemplificativo attraverso la realizzazione di nuove pavimentazioni che hanno modificato la permeabilità del suolo, sostituzione dei materiali dei confini);
- **SA3, Parzialmente conformi all'impianto originario:** identificano gli Spazi Aperti che, nel tempo, hanno subito importanti modifiche rispetto all'assetto originario riportato nella cartografia del Cessato catasto che ne hanno alterato, in parte, i caratteri (a titolo esemplificativo attraverso la demolizione di manufatti storici o la realizzazione di nuove edificazioni);
- **SA4, Non conformi all'impianto originario:** identificano gli Spazi Aperti che, in relazione alle caratteristiche spaziali e distributive dei manufatti presenti, non sono conformi né riconducibili all'assetto originario riportato nella cartografia del Cessato catasto;

La disciplina degli Elementi Costitutivi l'UMI (Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori e Spazi Aperti), in funzione dei caratteri tipologico costruttivi e dell'interesse storico tradizionale, si inserisce in una visione di insieme coerente rappresentata dall'Unità Minima d'intervento.

Questa impostazione, in coerenza con l'art. 52 comma 4 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale, che prevede che "Gli interventi di riqualificazione e recupero [...] devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze", nasce proprio con l'intento di:

- recuperare e conservare l'edificato e gli spazi aperti storici, limitandone le trasformazioni;
- riqualificare l'edificato e gli spazi aperti eccessivamente trasformato o di recente impianto, utilizzando le diverse soluzioni che riportino lo stato dei luoghi a caratteri di coerenza con le disposizioni del Piano Particolareggiato;
- salvaguardare gli Spazi Aperti, prevedendo, dove opportuno e nel caso di manufatti edilizi recenti privi di valore architettonico, interventi di demolizione finalizzati proprio a restituire integrità all'unità tipologica insediativa originaria.

Per ciascuna categoria di EC sono individuati gli interventi edilizi generali che è possibile realizzare, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ss. mm. e ii.:

Codice	Definizione	Interventi
ST1a	storico tradizionali conservati	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria limitata alle sole opere interne, restauro conservativo, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario; ST1b, Storico tradizionali conservati con presenza di degrado dovuto alla vetustà dell'immobile - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria limitata alle sole opere interne, restauro conservativo, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario
ST2a	Storico tradizionali conservati con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile e con trasformazioni	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario; ST2b, Storico tradizionali conservati con trasformazioni reversibili - manutenzione ordinaria,

Codice	Definizione	Interventi
	reversibili	manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario
ST3	storico tradizionali fortemente degradati o ruderi	recupero, restauro e risanamento conservativo per le parti conservate, demolizione e ricostruzione con ricostruzione in casi di urgenza e salvaguardia della pubblica incolumità, in presenza di comprovata instabilità statica, e ricostruzione secondo regole tipologiche costruttive coerenti con la tradizione locale, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto origi
ST4	storico tradizionali con trasformazioni sostanziali	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo con reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, ripristino di condizioni compatibili con le originarie per le parti che hanno subito modifiche sostanziali, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario
ST5	storico tradizionali con trasformazioni irreversibili	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo per le parti conservate e reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, con eliminazione di elementi fortemente incoerenti, variazione della destinazione d'uso, ampliamento compatibile con il manufatto, ristrutturazione edilizia finalizzata esclusivamente a eliminare elementi che hanno alterato fortemente l'assetto originario
Rec1	recenti, coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale a meno di trasformazioni reversibili	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia interna, demolizione, demolizione con ricostruzione, sostituzione di elementi in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto con manufatti coerenti, variazione della destinazione d'uso, ampliamento
Rec2	recenti non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia interna, demolizione, demolizione con ricostruzione, eliminazione di elementi fortemente in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto, variazione della destinazione d'uso, ampliamento
Rec3	recenti non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale e non finito	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia interna, demolizione, demolizione con ricostruzione secondo caratteri tipologici e formali compatibili con la tradizione locale, eliminazione di elementi fortemente in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto, completamento degli interventi di finitura di prospetto secondo regole coerenti con il patrimonio costruttivo locale, variazione della destinazione d'uso, ampliamento
SA1	conformi all'impianto originario	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria
SA2	conformi all'impianto originario a meno di trasformazioni reversibili	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con lo schema distributivo tradizionale
SA3	parzialmente conformi all'impianto originario	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con lo schema distributivo tradizionale, demolizione di elementi fortemente incoerenti, nuova costruzione secondo le regole dettate dal tipo insediativo di riferimento
SA4	non conformi all'impianto originario	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con lo schema distributivo tradizionale, demolizione di elementi fortemente incoerenti, nuova costruzione secondo le regole dettate dal tipo insediativo di riferimento

Codice	Definizione	Interventi
MEP	manufatti eterogenei precari	demolizione con ripristino dello stato originario dei luoghi, demolizione e ricostruzione
ND	non determinabili	gli interventi sono da definire a seguito di un'analisi di dettaglio da attuare in sede di progettazione degli interventi

Articolo 20 - Tipi di Unità Minime di Intervento

1. Definizione

Rappresentano i modelli insediativi ricorrenti nel Centro di antica e prima formazione e considerano gli elementi comuni che connotano le Unità Minime di Intervento, selezionati sia da un punto di vista tipologico - compositivo sia delle relazioni che intercorrono tra manufatti edilizi e spazi all'aperto. Nell'individuazione dei modelli si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- sviluppo e morfologia dell'UMI in relazione all'Isolato;
- stato di conservazione dell'assetto complessivo dell'UMI, dei Corpi di Fabbrica e Fabbricati Accessori presenti e degli Spazi Aperti;
- localizzazione dei Corpi di Fabbrica e Fabbricati Accessori in relazione agli spazi aperti privati e pubblici;
- distribuzione degli accessi;
- percentuale di superficie libera rispetto alla superficie complessiva dell'UMI.

Ciascun tipo insediativo è rappresentato schematicamente da un modello planimetrico o assonometrico, da una sovrapposizione dello stato attuale con la cartografia storica o da un'immagine aerea nel caso di tipologie alterate o peculiari, nel quale sono riportate le possibili evoluzioni in termini di nuove volumetrie aggiuntive e aree di sedime per gli eventuali ampliamenti planimetrici e le nuove costruzioni. La Tavola 20 - Individuazione areali di recupero/ricostruzione dei volumi storici e degli ampliamenti costituisce una rappresentazione indicativa rispetto al tipo insediativo ed al contesto edilizio che va verificata in sede di presentazione di progetto mediante verifica dei volumi assentiti, valutazione del terreno, verifica del Regolamento Edilizio vigente.

2. Catalogazione dei Tipi

Fa parte integrante degli elaborati del Piano Particolareggiato (PP) la schematizzazione dei tipi riferiti alle Unità Minime di Intervento (UMI).

Tale rappresentazione è finalizzata a orientare il progetto degli interventi di recupero e di riqualificazione delle UMI; le indicazioni riportate per ciascun tipo insediativo sono utili ad indirizzare gli interventi in relazione alla disposizione dell'edificato, al suo rapporto con il fronte stradale, con i confini, con le UMI confinanti, con gli spazi inedificati.

Con retino azzurro sono indicate le aree di sedime per gli ampliamenti planimetrici e le nuove costruzioni. Tale localizzazione può essere modificata esclusivamente in caso di sopraggiunte motivazioni tecniche attestata e giustificata da professionisti abilitati o enti preposti.

Il tipo insediativo maggiormente ricorrente a Villa Sant'Antonio è quello di fondazione, costituito da una casa con corte antistante e retrostante, articolata su un livello con sottotetto e con loggiato antistante. La dimensione del lotto originariamente era correlata all'agiatazza economica della famiglia che vi abitava. Nelle case padronali sono presenti annessi rustici in numero variabile, nei quali nel passato si svolgevano attività legate all'agricoltura e all'allevamento.

Meno diffuso e risalente alla prima metà del '900 è il tipo insediativo a palazzetto, affacciato sul fronte strada e corte o cortile retrostante, oppure interno all'UMI.

Col tempo le tipologie originarie sono state declinate in varianti esito delle successive parcellizzazioni e/o accorpamenti di proprietà differenti, che portano ad avere inserti recenti, a variazioni della distribuzione planimetrica dei manufatti edilizi.

Sono presenti UMI che, per assetto, datazione e localizzazione delle volumetrie, non sono riconducibili a tipi insediativi ricorrenti e per la loro peculiarità sono da analizzare caso per caso.

3.Coerenza con l'impianto originario

Sono considerati tipi insediativi storici conservati quelli le cui Unità Minime di Intervento presentano i seguenti requisiti:

- comprendono esclusivamente manufatti edilizi classificati come ST1, ST2, ST3;
- includono Spazi Aperti di categoria SA1 o SA2.

Per questi, generalmente, il Piano Particolareggiato prevede azioni volte alla tutela e alla salvaguardia. Va precisato che nel Centro di Antica e prima formazione di Villa Sant'Antonio sono rare le Unità Minime di Intervento storiche, così come definite al punto precedente.

Altre UMI, pur non avendo un assetto che ricalca quello riportato nella cartografia del Cessato catasto, hanno peculiarità che le assimilano a tipi storici.

La conoscenza della tipologia originaria è utile sia nel caso di interventi di recupero, restauro o di risanamento delle UMI che in caso di interventi di riqualificazione di manufatti di recente o nuova edificazione.

TITOLO 3 - AMBITI DI INTERVENTO

CAPO I - DISPOSITIVI DI PIANO

L'Ambito d'intervento 1-Insediamiento storico di Villa Sant'Antonio, riguarda gli interventi edilizi e quelli sugli spazi aperti pubblici e privati all'interno del perimetro coincidente con quello del Centro di antica e prima formazione, a meno di differenze dettate dall'esigenza di non separare l'edificato principale dai relativi spazi aperti di pertinenza.

L'Ambito d'intervento 2 - Aree limitrofe al Centro di antica e prima formazione comprende gli interventi sugli spazi pubblici e privati prospicienti l'insediamento originario. Le norme e le disposizioni contenute nel PP per tale ambito dettagliano le disposizioni previste dallo strumento urbanistico generale ed hanno carattere di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

Gli Ambiti di Piano sono rappresentati nella tav- 17 Ambiti di intervento.

Articolo 21 - Ambito 1: Insediamento storico

1. Articolazione in sottozone

L'Ambito è articolato nelle seguenti due sottozone:

- Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio architettonico e relativa area di rispetto;
- Sottozona 2 - Spazi pubblici prioritari.
- Sottozona 3 - Abitato originario di Villa Sant'Antonio.

2. Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico

La Sottozona 1 identifica gli elementi di particolare pregio storico architettonico, quali la chiesa di Sant'Antonio Abate e gli edifici in forte connessione fisica o visiva con essa.

In tale sottozona sono previsti interventi orientati alla conservazione e tutela dei beni di pregio storico e architettonico ed interventi di valorizzazione delle aree contestuali.

Chiesa di Sant'Antonio Abate

La Sottozona 1 identifica quale elemento di particolare pregio storico architettonico la chiesa di Sant'Antonio Abate, bene identitario dell'insediamento storico.

In tale sottozona sono previsti esclusivamente interventi orientati alla conservazione e tutela del bene.

Area di Rispetto del bene identitario

Identifica l'area limitrofa alla chiesa di Sant'Antonio Abate e comprende le parti dell'insediamento storico dalle quali si ha una percezione visiva del bene identitario.

Sono ammessi, pertanto, tutti gli interventi utili a valorizzare la vista del bene, attraverso la salvaguardia e conservazione di Elementi Costitutivi storici, nonché al risanamento e recupero di manufatti fortemente degradati e ruderi.

Sono ammessi, inoltre, tutti gli interventi orientati alla riqualificazione degli edifici che presentano elementi incongrui e in contrasto con le regole di decoro, all'eliminazione di superfetazioni, al miglioramento della fruizione del bene con elementi a basso impatto percettivo e strutturale.

L'eventuale segnalazione informativa del bene chiesa avviene con elementi di dimensioni contenute, localizzati in modo da rendere percepibile il bene ed il suo contesto paesaggistico senza l'intrusione ottica di cartelli e pannelli esplicativi.

Valgono, in generale, le disposizioni di cui al seguente comma 4. Sottozona 2 - Abitato originario di Villa Sant'Antonio.

3. Sottozona 2- Spazi pubblici prioritari

Identifica gli spazi pubblici individuati come principali per valore storico ed identitario in

quanto trama viaria, piazza e di slarghi dell'insediamento di fondazione. Gli interventi sono esplicitati di seguito nel paragrafo "Spazi pubblici ed elementi di arredo urbano". In particolare due ambiti strategici concorrono alla riqualificazione del Centro di antica e prima formazione: la via Diagonale di accesso al centro storico di Piazza Brigata Sassari/Via Argiolas -Piazza Monte Granatico -Via Parrocchia e l'Asse di attraversamento principale di Via Felice Cau hanno rappresentazione grafica nella Tavola 18 – Disciplina degli interventi sugli spazi pubblici.

Relativamente alla Diagonale di accesso al centro storico per il raggiungimento degli obiettivi:

- ricucire la frammentarietà, sia spaziale che percettiva, dello spazio pubblico
- migliorare la fruibilità e la qualità degli spazi di sosta e di connessione pedonale
- valorizzare i punti di fruizione panoramica del centro si indica

si propongono le seguenti azioni di Piano:

- divieto di sosta lungo tutta la diagonale e limitazione del traffico veicolare lungo tutta la via Brigata Sassari, Piazza Monte Granatico e via Parrocchia;
- inserimento di elementi (illuminazioni e/o arredi) in grado di segnalare il percorso e caratterizzare lo spazio pubblico.

In particolare per la riqualificazione della Piazza Chiesa si prevede:

- sostituzione della pavimentazione, con elementi in pietra, coerenti con i materiali utilizzati per gli interventi di nuova viabilità nelle vie limitrofe;
- sostituzione del basamento della statua della Madonna con elementi o materiali coerenti con la nuova pavimentazione;
- riorganizzazione del sistema di gradonate prospicienti l'antica chiesa di S. Antonio Abate;
- riqualificazione della scalinata di accesso alla Piazza, in continuità con i materiali utilizzati nella piazza verde prospiciente, di connessione tra la via Parrocchia e via S. Antonio Abate;
- valorizzazione della soglia di accesso verso il vico V S. Antonio Abate e l'area destinata a parcheggio di recente realizzazione.

Per la riqualificazione della Piazza Monte Granatico si prevede:

- sostituzione della pavimentazione, con elementi in pietra, coerenti con i materiali utilizzati per gli interventi di nuova viabilità nelle vie limitrofe;
- riorganizzazione dello spazio pedonale sulla via Felice e Cau, all'angolo con la via Brigata Sassari, con una particolare attenzione all'accessibilità e all'omogeneità dei materiali rispetto alla piazza principale;
- inserimento di dispositivi (puntuali o areali) che inducano al rallentamento del transito veicolare lungo la via Felice Cau, garantendo la sicurezza dell'attraversamento pedonale.

Per la riqualificazione dello slargo di via Brigata Sassari si prevede:

- completamento della sostituzione della pavimentazione in asfalto con conci in pietra, in continuità con gli interventi di nuova viabilità nelle vie limitrofe;
- definizione dello spazio pedonale in prossimità della terrazza su via Argiolas, attraverso il posizionamento di dissuasori (semplici elementi lapidei in appoggio sulla pavimentazione esistente).

Per il secondo ambito strategico dell'Asse di attraversamento si intendono perseguire i seguenti obiettivi:

- garantire una fruizione pedonale sicura lungo l'asse stradale;
- qualificare le connessioni e gli attraversamenti pedonali, in particolare in corrispondenza dell'intersezione con la diagonale storica di accesso al centro;

- valorizzare gli spazi pubblici e i vicoli direttamente connessi all'asse viario

si propongono le seguenti azioni di Piano:

- riqualificazione del manto stradale, definendo, dove possibile, i flussi veicolari e quelli pedonali;
- inserimento di dispositivi (puntuali o areali) che inducano al rallentamento del transito veicolare,garantendo la sicurezza della percorrenza pedonale;
- regolamentazione degli spazi destinati al parcheggio;
- sostituzione della pavimentazione e inserimento di pergolati e arredi, dove possibile, nei vicoli laterali;
- utilizzo di materiali coerenti con gli interventi di riqualificazione di recente realizzazione e con le indicazioni contenute nell'Abaco;
- utilizzo di superfici permeabili e alberature dove possibile.

4. Sottozona 3 - Abitato originario di Villa Sant'Antonio

a. La Sottozona 3 identifica l'abitato originario di Villa Sant'Antonio, inteso come insieme dell'edificato, della trama insediativa e di quella viaria, quali testimonianze della struttura urbana e sociale storica.

b. Gli interventi perseguono la conservazione, tutela e valorizzazione del tessuto urbano e hanno caratteri di coerenza con la struttura urbanistica e architettonica dell'Isolato e dell'Unità minima di intervento di riferimento.

c. La valorizzazione degli aspetti storico-architettonici avviene mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico e architettonico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate e, in particolare, il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore.

d. Gli interventi di riqualificazione e recupero sono, altresì, ispirati alla massima sobrietà e riguardano i Corpi di Fabbrica, i Fabbricati Accessori, gli Spazi Aperti di relazione con le recinzioni e i relativi annessi e sono da considerare e salvaguardare nella loro integrità.

e. Il PP promuove il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie per favorire la vitalità economica e sociale del Centro di antica e prima formazione, nonché l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, dell'artigianato di qualità e direzionali e che favoriscano il riuso sostenibile del Centro di antica e prima formazione.

f. Per i tessuti urbani e le Unità Minime di Intervento compromessi da processi di trasformazione e di sostituzione edilizia, sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia che, per tipologia, densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci, risultino coerenti con le preesistenze.

g. Il PP disciplina, inoltre, la conservazione dell'impianto morfologico dell'edilizia storica, laddove caratterizzante, e i limiti entro cui ne è ammessa la modificazione, gli interventi concernenti le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, valutata l'opportunità del mantenimento di tali spazi per finalità di pubblico interesse.

h. Seguono, in dettaglio, le disposizioni riguardanti i caratteri costruttivi ed architettonici previste per la Sottozona 3, così come riportate nelle schede delle UMI.

Per i particolari tecnici si fa riferimento all'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione.

Coperture

Il Piano Particolareggiato (PP) prevede la rimozione delle coperture in cemento amianto tipo "eternit" e la posa in opera, in luogo di queste, di coperture compatibili con le

tipologie storico tradizionali, con finitura superiore in coppi di laterizio.

Per i Corpi di Fabbrica (CF) e i Fabbricati Accessori (FA) appartenenti al sistema costruttivo storico tradizionale identificati come ST4, Storico tradizionali con trasformazioni sostanziali, il PP promuove, inoltre, la rimozione di coperture realizzate con materiali e tecniche non coerenti con la tradizione costruttiva locale (a titolo esemplificativo: lastre in resina/materiale plastico, onduline, lamiere grecate metalliche, pannelli di copertura in finto coppo, pannelli metallici coibentanti, materiali eterogenei precari) e la sostituzione con coperture compatibili. Non è consentito cambiare l'orditura dei solai e le pendenze dei tetti storici.

Tali disposizioni valgono anche per i CF e FA classificati come Rec1².

Nelle nuove costruzioni è prevista la realizzazione di coperture a falda inclinata, singola o doppia, con pendenza massima pari al 35%, prive di sporti di gronda se non per l'oggetto della cornice realizzata mediante la semplice posa in opera di coppi laterizi, secondo gli schemi costruttivi tradizionali, e prive di sporti fuori sagoma. È ammessa la tipologia di copertura con tetto ventilato a pacchetto, con manto terminale in coppi di laterizio.

Le coperture piane ad uso terrazza sono consentite esclusivamente nelle nuove edificazioni a un unico livello fuori terra, ovvero in quelli su due livelli unicamente per usi tecnici, per un'estensione inferiore al 20% della superficie coperta del CF.

Le capriate e gli elementi strutturali in legno delle coperture a falde inclinate sono comprese all'interno dell'involucro edilizio e pertanto non visibili dall'esterno.

Le nuove tettoie di accesso alle Unità Minime di Intervento, poste come riparo degli accessi pedonali e carrabili, hanno la copertura inclinata con manto finale in coppi di laterizio, realizzata con tecniche e materiali compatibili con le tipologie storico tradizionali. La loro larghezza non eccede quella del portale o del cancello sottostante. La pendenza è rivolta verso l'interno dell'UMI.

Prospetti

Il Piano Particolareggiato (PP) promuove e favorisce il decoro dei prospetti degli edifici visibili dalla pubblica via, da preservare da elementi incongrui di tipo funzionale o ornamentale. Sono considerati elementi incongrui i prospetti non finiti, fortemente degradati, tinteggiati con colorazioni non coerenti con la tradizione locale e rappresentato nell'Abaco dei colori o con presenza di altri elementi incongrui quali, a titolo esemplificativo, reti metalliche o di altro materiale, ferri di armatura fuoriuscenti dalle strutture, elementi decorativi aggiunti non riconducibili al contesto storico originario.

Per le nuove realizzazioni possono essere utilizzati la pietra, i mattoni cotti fonoassorbenti, i mattoni in terra cruda e tutti gli altri materiali contemporanei che garantiscano l'efficienza energetica, l'isolamento acustico e la robustezza adeguata, ad esclusione del blocchetto in calcestruzzo vibrato.

Per favorire l'isolamento acustico delle strutture edilizie, il Piano richiede una l'insonorizzazione dei fabbricati, finalizzata sia a limitare la propagazione del rumore all'interno degli edifici stessi, sia la diffusione di rumori verso l'esterno e gli spazi all'aperto, nel rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici³. Specifica attenzione il progettista, pertanto, ripone negli isolamenti di facciata. Il PP prevede la finitura dei basamenti degli edifici ad intonaco tinteggiato e non consente l'utilizzo di elementi di placcaggio di qualsiasi genere.

Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione, gli edifici hanno i profili allineati sul fronte strada, privi di nicchie di accesso ai fabbricati, di superfetazioni e accessori che, per materiali e forma, siano in contrasto con i caratteri tipologici e costruttivi tradizionali, ispirati da opportuna sobrietà negli elementi decorativi.

² Si veda l'ART 19, comma 2 "Coerenza con l'impianto storico originario".

³ Si veda il DPCM 05/12/1997, "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

I Corpi di Fabbrica (CF) e i Fabbricati Accessori (FA) identificati come ST5 e Rec3⁴ hanno l'obbligo di ultimare gli interventi di cui al titolo abilitativo rilasciato legittimamente acquisito se coerenti con le previsioni del PP. Nel caso in cui i progetti approvati siano in contrasto con la presente normativa, l'Amministrazione comunale richiede gli elaborati utili a integrare il precedente progetto con le nuove disposizioni normative.

Nel caso di manufatti Rec3, ovvero di parti di edifici ST5, sprovvisti di intonaco, si procede all'intonacatura completa del prospetto; possono essere utilizzati intonaci a base di malta cementizia o altri materiali, purché compatibili con gli orientamenti di decoro urbano dettati dal PP. Sono esclusi i prodotti a base sintetica.

Nei manufatti storici che non hanno subito nel tempo interventi manutentivi e che mostrano, nei prospetti, evidenti segni di decadimento, si procede all'eventuale demolizione delle parti di intonaco degradato e al ripristino della superficie intonacata, con pittura superficiale coerente con le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco dei colori.

Nel caso di manufatti con struttura muraria in pietra o in mattoni laterizi l'intonaco è realizzato a base di calce.

La posa in opera dell'intonaco va effettuata dopo adeguata pulitura e bagnatura dell'elemento murario, con differenti strati successivi di intonaco, a seconda del grado di finitura che si vuole ottenere, ed avendo le necessarie cure per evitare fenomeni di fessurazione.

La superficie di finitura varia in relazione al supporto murario oggetto di intervento, in coerenza con gli orientamenti di decoro urbano disposti dal PP.

Nel caso di intonaco a calce la superficie di finitura ha una base di grassello di calce pigmentata per conferire la colorazione, secondo le indicazioni concordate con l'Amministrazione comunale.

Per le scelte cromatiche della tinteggiatura dei prospetti, il PP rimanda alla gamma di tonalità riportata nell'Abaco dei colori; è possibile assegnare un solo colore per ciascun CF o FA. Non è consentito l'utilizzo di colori diversi per tinteggiare differenti piani o proprietà di uno stesso CF o FA.

Per i manufatti edilizi storici o ad essi, per aspetti formali, riconducibili, aventi fin dall'origine modanature e cornici alle finestre di differente colore rispetto al resto del prospetto, è consentito l'utilizzo di massimo due colori.

È da evitare l'intonacatura parziale di pareti, i cui prospetti lasciano a vista, arbitrariamente, parti di muratura, cantoni, blocchi.

Nei casi di ristrutturazione edilizia interna, di ampliamento con sviluppo planimetrico o di sopraelevazione, la progettazione degli interventi tiene conto della corrispondenza e dell'armonia delle aperture sui prospetti, nel rispetto delle indicazioni riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi, "Schema dimensionale delle aperture".

Per rispettare la superficie minima finestrata, dettata dalle disposizioni igienico sanitarie vigenti, è possibile realizzare più aperture negli stessi ambienti in coerenza con quanto disposto dall'Abaco, ovvero realizzare in luogo di una finestra una portafinestra con balcone, ove occorra, realizzato secondo le indicazioni riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.

Quando l'altezza dei piani lo richieda, o come aerazione dei locali di servizio, può essere utilizzata una tipologia di finestra quadrata, avente dimensioni e materiali rispondenti alle indicazioni riportate nel medesimo Abaco. Il Piano prevede che tali interventi siano preliminarmente effettuati nei prospetti secondari.

I muri ciechi e continui lungo le vie, la natura delle loro soluzioni tecnologiche, la forma e la dimensione degli accessi, devono essere attentamente tutelate e restaurate nel caso

⁴ Si veda l'ART. 20, comma 3 "Coerenza con l'impianto storico originario".

siano intervenuti degrado e superfetazioni⁵.

Nei prospetti da riqualificare, con aperture che si discostano da quelle riportate nello "Schema dimensionale delle aperture", si prevede l'adattamento delle stesse ai rapporti dimensionali ivi riportati; anche in questi casi, per raggiungere il rapporto di illuminazione e aerazione previsto dalla normativa vigente, è possibile realizzare più finestre ovvero una porta finestra con balcone, ove occorra.

L'arco nelle bucaure è consentito *esclusivamente* negli accessi alle Unità Minime di Intervento (UMI) tramite portale. Per i tipi di arco utilizzabili si farà riferimento all'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione.

Quando possibile e indicato nelle Schede delle UMI che insistono sulla pubblica via, si procede alla demolizione dei balconi realizzati con tecniche e materiali non appartenenti alla tradizione costruttiva locale e si provvede alla sostituzione con uno o più balconi, in relazione al numero delle portefinestre che vi si affacciano, con caratteristiche rispondenti alle indicazioni riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi. Tale Abaco costituisce il riferimento anche per le nuove realizzazioni. Nel caso in cui, per comprovati motivi statici e funzionali, sia impossibile procedere alla demolizione dei balconi, si provvede a sostituirne la ringhiera con un parapetto in muratura cieca ispirato a massima semplicità e linearità delle forme.

Per le insegne apposte sui prospetti dei CF o FA si rimanda alle disposizioni del paragrafo *Spazi pubblici ed elementi di arredo urbano*.

Le tavole di Piano Tav. 19a - Diagonale storica di accesso al centro: profili di progetto e la Tav. 19b - Asse di attraversamento principale: profili di progetto riportano una schematizzazione dei principali interventi prescritti per questi due itinerari urbani storici che sono ritenuti rilevanti dal punto di vista storico identitario.

Infissi

Il Piano Particolareggiato (PP) promuove il ripristino degli infissi originari e, dove possibile, l'adattamento e la sostituzione di alcune parti al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio.

Per Corpi di Fabbrica (CF) o Fabbricati Accessori (FA) appartenenti al sistema costruttivo storico tradizionale (ST1, ST2, ST3, ST4, ST5), gli infissi sono in legno verniciato, secondo le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione, e hanno caratteristiche tecniche e prestazionali tali da concorrere al raggiungimento della massima efficienza energetica dell'edificio. Analogamente, gli elementi oscuranti, tipo scuri o persiane, quando presenti, sono in legno verniciato.

Nei manufatti edilizi non tradizionali o recenti (Rec1, Rec2, Rec3) il PP ammette gli infissi in legno naturale, che ripropongano le tipologie riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi; Il Piano ammette tale finitura anche nei manufatti storici solo se già presenti originariamente.

Le zanzariere sono ammesse purché il loro telaio sia integrato con l'infisso incassato nel muro ovvero realizzato con materiali compatibili con quelli appartenenti alla tradizione costruttiva locale (legno). Non sono ammesse zanzariere con telaio a vista in alluminio, pvc o simili.

Sono ammessi infissi, elementi oscuranti e zanzariere in metallo preverniciato scuro, purché la finitura superficiale sia a tinta opaca, secondo le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione, e purché l'intervento riguardi prospetti di Corpi di Fabbrica o Fabbricati

⁵ Si veda "La tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione - LINEE GUIDA", Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e della Vigilanza Edilizia - Ufficio del Piano della Regione Autonoma della Sardegna.

Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale (Rec1, Rec2, Rec3).

Non sono ammessi gli infissi e gli elementi oscuranti in alluminio anodizzato, in alluminio o pvc.

Le soglie ed i davanzali sono realizzati con una lastra di marmo o materiale lapideo locale, dello spessore massimo pari a cm 4,00, ovvero con mattonelle di cemento integrate nello spessore della muratura esterna.

Non è ammesso l'utilizzo di vetri a specchio.

Le grate, quali sistemi antintrusione, hanno un disegno semplice, secondo gli schemi e i cromatismi riportati nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.

Impianti

Il Piano Particolareggiato (PP) dispone che i motori degli impianti di climatizzazione degli edifici siano localizzati sui prospetti secondari o all'interno del corpo edilizio stesso, in posizione non visibile dalla pubblica via; in alternativa è possibile adottare impianti di climatizzazione sprovvisti di unità esterne.

La scelta degli impianti di climatizzazione è orientata al raggiungimento della massima efficienza energetica degli edifici.

Le antenne televisive e per la telecomunicazione saranno collocate esclusivamente nelle parti di copertura degli edifici non visibili dalla pubblica via.

Particolare cura è riposta nella rimozione di cavi o elementi impiantistici a vista dai prospetti degli edifici e, nel caso in cui siano ancora attivi, nella loro nuova collocazione sottotraccia, con i dovuti accorgimenti utili a non arrecare danno ai manufatti edilizi, per quanto compete ai privati cittadini. Per ciò che non compete ai privati cittadini, l'Amministrazione comunale provvede ad elaborare snelle procedure con gli Enti erogatori dei servizi per favorire la rimozione di cavi impiantistici dalle facciate degli edifici prospicienti la pubblica via, intervenendo, dove occorra, con i propri strumenti e mezzi, al fine di celarli alla vista.

In sede di tinteggiatura dei prospetti, si avrà cura di rifinire le cassette di alloggio degli impianti con gli stessi cromatismi scelti per la facciata.

Per quanto riguarda i sistemi di raccolta delle acque piovane, il PP, al fine di preservare le coperture e le facciate degli edifici da infiltrazioni e di limitare gli effetti del dilavamento sulla superficie esterna degli edifici, promuove la sostituzione di elementi di canalizzazione e scolo degradati o inadeguati allo svolgimento di tale funzione con impianti efficienti, con caratteristiche e posa in opera secondo le norme vigenti in materia in rame o altri materiali e leghe metalliche verniciati compatibili con le caratteristiche costruttive tradizionali.

Il PP prevede la rimozione delle canne fumarie eccessivamente impattanti e/o realizzate con materiali potenzialmente dannosi per la salute dell'uomo (cemento amianto), favorendo la nuova posa in opera di manufatti compatibili con i caratteri costruttivi tradizionali, nel rispetto delle distanze e altezze disposte dalla normativa vigente in materia.

Per le nuove realizzazioni, i comignoli e gli sfiati sono da localizzare sul tetto, in prossimità del colmo nel caso di falde. Non sono ammessi comignoli, scarichi di fumi e sfiati in facciata.

Nel caso di mascheramento di comignoli esistenti, si adottano pitture del medesimo colore scelto per i prospetti.

La progettazione dei servizi a funzionamento discontinuo quali ascensori, cancelli automatici, scarichi idraulici, bagni, servizi igienici e rubinetteria avviene isolando acusticamente le pareti, in modo da non arrecare disturbo ai locali e alle abitazioni confinanti.

Gli impianti a funzionamento continuo, quali gli impianti di riscaldamento, aerazione e condizionamento, sono dislocati sui prospetti secondari degli edifici, preferibilmente nei

cortili interni e, comunque, i loro requisiti rispettano i parametri disposti dalla normativa generale vigente in materia.

Il PP, inoltre, prevede un riutilizzo sostenibile delle acque piovane attraverso il convogliamento in apposite cisterne interrato e a norma di legge che le raccolgano e, con l'utilizzo di specifici sistemi di filtraggio, le rendano disponibili per usi domestici (scarichi, lavaggio indumenti, giardinaggio) ovvero, quando sia possibile, per usi irrigui negli orti urbani.

Per la progettazione degli impianti di illuminazione si rimanda alla voce "Spazi pubblici ed elementi di arredo urbano".

Spazi aperti privati

Il Piano Particolareggiato (PP) riconosce l'esigenza di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente, dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere, attraverso la definizione di un valore minimo di superficie libera delle UMI e di superficie permeabile rispetto all'intera superficie dell'Unità Minima di Intervento (UMI). L'indice di superficie libera minimo fissato è pari al 50% della superficie dell'UMI, mentre l'indice di permeabilità del suolo ha un valore minimo pari al 30% della superficie dell'UMI.

Il PP dispone che gli Spazi Aperti privati siano preferibilmente delimitati da una cortina muraria, avente altezza costante compresa tra m 1,80 e m 2,00, rifinita superiormente con pietre lavorate "a spigolo" o coppi di laterizio.

Nel caso di edifici con struttura muraria in pietra o in mattoni laterizi l'intonaco è realizzato a base di calce. Nel caso di manufatti non appartenenti al sistema costruttivo locale e di recente edificazione possono essere utilizzati intonaci a base di malta cementizia o altri materiali, purché compatibili con gli orientamenti di decoro urbano dettati dal PP.

La posa in opera dell'intonaco sui manufatti murari esistenti va effettuata dopo adeguata pulitura e bagnatura dell'elemento murario, con differenti strati successivi di intonaco⁶, a seconda del grado di finitura che si vuole ottenere, ed avendo le necessarie cure per evitare fenomeni di fessurazione.

La superficie di finitura varia in relazione al supporto murario oggetto di intervento, in coerenza con gli orientamenti di decoro urbano disposti dal PP.

Nel caso di intonaco a calce si procede a realizzare una finitura superficiale ad intonaco tinteggiato a fresco, colorato in pasta, rasato a grassello di calce secondo la gamma di colori scelti dall'Amministrazione comunale; sono esclusi i prodotti a base sintetica e in particolare i rivestimenti del tipo "graffiato" o i placcaggi in elementi lapidei.

La base del muro può essere irrobustita con uno sporto dello spessore variabile tra i cm 3 ed i cm 4 di intonacatura ed è fatto divieto di utilizzare qualunque tipo di rivestimento o placcaggio posato nel basamento del muro o per fini decorativi.

Sono da evitare le recinzioni a giorno, salvo le preesistenze appartenenti al sistema costruttivo storico tradizionale.

Così come per i prospetti dei Corpi di Fabbrica e dei Fabbricati Accessori, particolare cura è riposta nella rimozione di cavi o elementi impiantistici a vista dai prospetti dei muri di confine e, nel caso in cui siano ancora attivi, nella loro nuova collocazione sottotraccia, con i dovuti accorgimenti utili a non arrecare danno ai manufatti edilizi, per quanto compete ai privati cittadini.

In corrispondenza degli accessi il muro si interrompe per l'alloggiamento delle porte pedonali, dei portali o dei cancelli; per l'eventuale copertura degli accessi, il Piano indica la realizzazione di una cornice in muratura a semplice modanatura e con tettoia in coppi

⁶ L'intonaco è generalmente composto da tre strati diversi: il rinzaffo, l'arriccio ed il velo. Il rinzaffo, ruvido e grossolano ha uno spessore pari a cm 1 o 2. Il secondo strato dell'intonaco, l'arriccio, è applicato direttamente sul rinzaffo ed ha uno spessore di pochi millimetri. Il velo è la parte finale, costituito da malta fine, di finitura esterna della parete.

sardi del tipo tradizionale.

Spazi pubblici ed elementi di arredo urbano

Il progetto degli spazi pubblici riguarda l'insieme del tessuto viario e degli elementi di arredo urbano ed è subordinato allo studio del contesto locale, al quale è necessario che faccia costante riferimento, con i caratteri di estrema essenzialità che caratterizzano le architetture degli insediamenti storici della Sardegna.

Particolare cura è riposta nel conservare la trama viaria, escludendo ogni possibilità di arretrare o demolire l'abitato o il fronte degli edifici al fine di rettificare le aree stradali.

Altrettanta cura è riposta nel salvaguardare la percezione visiva che si ha della trama viaria, in termini di quote altimetriche delle pavimentazioni, di altezze dei muri di confine e dei portali. Nei casi in cui gli strati di pavimentazione si siano successivamente sovrapposti, alterando in modo sensibile la percezione degli spazi, il Piano prevede il ripristino delle quote originarie, quando possibile.

In fase di nuova realizzazione di interventi impiantistici e di realizzazione di pavimentazioni stradali, si procede sempre alla corretta esecuzione degli scavi utili ad alloggiare i sottoservizi, evitando di sovrapporre le pavimentazioni stradali. Contestualmente, sono eseguiti tutti gli interventi utili a mettere in sicurezza le proprietà prospicienti la sede stradale al fine di non danneggiare elementi strutturali dei manufatti.

La progettazione della pavimentazione stradale tiene conto degli interventi già realizzati dall'Amministrazione comunale nelle vie principali del percorso storico realizzata in lastre di basalto sardo. Nei nuovi interventi è previsto l'utilizzo delle sole lastre di granito, lasciando eventualmente le lastre in basalto solo per la canale di scolo centrale. Si propone la rimozione delle parti laterali in basalto anche dalle pavimentazioni già realizzate. La tecnologia di posa in opera dipende dalle condizioni di contesto, legate al materiale, alla sua pezzatura, al traffico previsto e ammissibile⁷. Le caratteristiche del piano di calpestio sono tali da garantire la sicurezza e la resistenza all'usura pedonale e veicolare, nonché la comodità e agevolezza della percorribilità.

Al fine di limitare il rumore derivante dal traffico veicolare, il PP dispone che siano utilizzati sottofondi, leganti e sigillanti capaci di assorbire le vibrazioni e la propagazione delle onde sonore prodotte dal passaggio dei veicoli, tenuto conto delle più aggiornate tecnologie presenti sul mercato e tenuto conto del rapporto costi-benefici. Come misura aggiuntiva, l'Amministrazione comunale può, inoltre, prevedere l'interruzione dell'accesso veicolare ai non residenti in specifiche fasce orarie (ore pomeridiane e notturne).

Il progetto dell'illuminazione è orientato alla valorizzazione degli spazi pubblici e, pertanto, non genera inquinamento luminoso. A tal fine è importante corredare i progetti di uno studio illuminotecnico che contempli tutti i parametri che determinano la qualità della luce (intensità, colore, posizione, numero, ecc., delle fonti luminose).

Nella scelta degli apparecchi illuminanti si prediligono materiali e soluzioni formali improntati alla semplicità e all'essenzialità, giustificati da riferimenti storici e da precise rispondenze funzionali; il progetto evita tutte le scelte che propongano modelli non riconducibili al contesto storico architettonico locale e originario o eccessivamente impattanti.

Nel caso in cui, per motivi tecnici, non sia possibile riproporre modelli storici di apparecchi illuminanti, si ricorre ad apparecchi moderni dalle linee semplici ed essenziali, secondo quanto suggerito dall'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi allegato alle presenti NTA.

L'Amministrazione comunale promuove, anche attraverso un Concorso di idee, e redige un apposito progetto unitario per l'illuminazione del Centro di antica e prima formazione,

⁷ Si veda: "La tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione - LINEE GUIDA "Gli Spazi Pubblici", Osservatorio dei Centri Storici e delle trasformazioni urbane della Sardegna in collaborazione con le Università di Cagliari e di Sassari.

sostituendo gli apparecchi aventi tra loro caratteri di incoerenza e non rispondenti ai requisiti di cui a punti precedenti.

Le insegne dei negozi e delle attività sono semplici e decorose, con colori e luci compatibili con i caratteri storico tradizionali dell'insediamento storico. L'illuminazione è preferibilmente indiretta, proveniente da faretti o dal retro dell'insegna; nel caso in cui l'insegna abbia una luce propria la colorazione è bianca, tale da non interferire con l'illuminazione degli spazi aperti circostanti.

Le insegne sopra vetrina hanno una lunghezza massima pari alla larghezza della vetrina stessa ed un'altezza massima pari a cm 60 e sono disposte in aderenza alla superficie della facciata.

Le insegne a bandiera hanno dimensioni comprese tra i cm 40 e i cm 60 e sono sorrette da supporti lineari privi di volute o elementi decorativi non riconducibili al contesto storico architettonico locale e originario. La distanza massima dell'insegna dal muro è pari a cm 10/15, con una sporgenza complessiva dal profilo del muro inferiore ai cm 70/75.

I materiali indicati per le insegne a bandiera sono metallo verniciato, acciaio, legno verniciato; sono da evitare la plastica o altre tipologie di materiali non sostenibili.

La loro illuminazione è del tipo indiretto.

È consentita l'apposizione di targhe direttamente sui prospetti degli edifici o sui muri di confine delle proprietà che si affacciano sul fronte strada, purché le loro dimensioni non eccedano i cm 20xcm 30. Sono da escludere le targhe in materiale plastico o altre tipologie di materiali non sostenibili.

Cartellonistica e/o insegne pubblicitarie sono ammesse esclusivamente per fornire indicazioni stradali, al fine di raggiungere i luoghi e gli esercizi pubblicizzati. La forma prevista è rettangolare con lunghezza pari a cm 70 e altezza pari a cm 20, sostenuti da pali in acciaio o in ferro zincato, con un'altezza minima dal suolo pari a m 2,20. I colori ammissibili sono il verde (colore RGB 100,100,0) per lo sfondo e il bianco per la parte scritta.

Gli elementi di arredo quali panchine, cestini portarifiuti, fioriere, portabiciclette, dissuasori, sono ispirati ad una semplicità e sobrietà formale, coerente con i caratteri di essenzialità che caratterizzano l'architettura dell'insediamento storico di Villa Sant'Antonio.

In particolare, per le panchine, i cestini portarifiuti, le fioriere si fa riferimento alle indicazioni riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.

Per tutti gli interventi di interesse pubblico il Piano Particolareggiato privilegia il ricorso alla forma del concorso di idee o di progettazione, finalizzato a dare un disegno unitario e coordinato degli spazi pubblici al Centro di antica e prima formazione.

Vicoli

Il Piano tiene conto della funzione svolta dai vicoli per accedere alle singole proprietà. A tale funzione associa quella integrativa di spazio urbano di condivisione, quale luogo di incontro. Pertanto ai vicoli è assegnata una funzione di aggregazione sociale, non esclusivamente di passaggio o sosta degli autoveicoli.

Qualora gli spazi lo consentano, possono essere poste delle panche in pietra secondo gli schemi e le indicazioni riportati nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.

Al fine di ombreggiare i vicoli, possono essere posti in opera dei pergolati in legno con viti. In alternativa possono essere piantate essenze rampicanti autoctone.

Le facciate delle UMI prospicienti sono tra loro coerenti e compatibili ed assolvono alle regole già descritte nell'art. 21, comma 2, voce "Prospetti".

La progettazione della pavimentazione è simile a quella già poste in opera dall'Amministrazione Comunale. Al fine di limitare il rumore derivante dal traffico veicolare, sono utilizzati sottofondi, leganti e sigillanti capaci di assorbire le vibrazioni e la propagazione delle onde sonore prodotte dal passaggio dei veicoli, tenuto conto delle più aggiornate tecnologie presenti sul mercato e tenuto conto del rapporto costi-benefici.

Specifica attenzione è, inoltre, riposta nella progettazione del piano di calpestio, in modo da garantire la sicurezza e la resistenza all'usura pedonale e veicolare, nonché la comodità ed agevolezza della percorribilità.

Articolo 22 - Ambito 2: Aree limitrofe al Centro di antica e prima formazione

Il Piano Particolareggiato individua nel territorio comunale di Villa Sant'Antonio un ambito d'intervento ricadente all'esterno del Centro di antica e prima formazione, denominato Ambito 2; tale ambito comprende la Sottozona 4: Edificato prospiciente il Centro di antica e prima formazione e gli Edifici del tessuto storico esterni al Centro di antica e prima formazione.

Trattandosi di aree esterne al Centro di antica e prima formazione, le previsioni per l'Ambito 2 hanno effetto di indirizzo e, pertanto, sono da recepire in sede di redazione dello strumento di pianificazione urbanistica generale.

Le previsioni riguardano in particolare le coperture, i prospetti, gli infissi, la disposizione degli impianti, gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano.

Seguono, in dettaglio, gli indirizzi previsti per la Sottozona 4.

Coperture

Il PP promuove la rimozione delle coperture in cemento amianto tipo "eternit" e la posa in opera, in luogo di queste, di coperture compatibili con le tipologie storico tradizionali a falde inclinate con finitura superiore in coppi di laterizio.

Prospetti

Il Piano Particolareggiato (PP) favorisce e promuove il decoro dei prospetti degli edifici visibili dalla pubblica via, da preservare da elementi incongrui di tipo funzionale o ornamentale, visibili dalla pubblica via, privilegiando gli interventi sui prospetti non finiti, fortemente degradati o con colorazioni o altri elementi incongrui. Sono considerati elementi incongrui i prospetti non finiti, fortemente degradati, tinteggiati con colorazioni non coerenti con la tradizione locale o con presenza di altri elementi incongrui quali, a titolo esemplificativo, reti metalliche o di altro materiale, ferri di armatura fuoriuscenti dalle strutture, elementi decorativi aggiunti non riconducibili a regole di decoro condivise.

I prospetti degli edifici, allineati sul fronte strada, sono privi di nicchie di accesso ai fabbricati, di superfetazioni ed elementi accessori che, per materiali e forma, siano in contrasto con i caratteri tipologici e costruttivi tradizionali, ispirati da opportuna sobrietà negli elementi decorativi. È, pertanto, da evitare l'utilizzo di elementi di placcaggio per i basamenti degli edifici e da preferire la finitura ad intonaco tinteggiato.

Il PP prevede che le opere non ultimate portino a termine gli interventi di cui al titolo abilitativo legittimamente acquisito in coerenza con le disposizioni del presente PP.

Per le scelte cromatiche della tinteggiatura dei prospetti si fa riferimento all'Abaco dei colori scelti dall'Amministrazione comunale per il Centro di antica e prima formazione.

Infissi

Il Piano Particolareggiato (PP) promuove il ripristino degli infissi originari e, dove possibile, l'adattamento di alcune parti al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio.

Il materiale da adoperare per gli infissi è il legno verniciato, secondo le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi, con prestazioni tecniche tali da concorrere al raggiungimento della massima efficienza energetica dell'edificio. Analogamente, anche per gli elementi oscuranti è previsto l'utilizzo del legno verniciato, tipo persiane o scuri. Sono ammessi gli infissi in legno naturale.

Gli edifici storici avranno infissi lignei con forma e dimensioni coerenti con quelli originali.

E' possibile raggiungere i requisiti aereoilluminanti con l'utilizzo di lucernari integrati sul manto di copertura e non visibili dallo spazio pubblico ad esclusione degli edifici storici da restaurare.

Gli edifici recenti prospicienti il Centro di antica e prima formazione possono avere gli

infissi visibili sulla pubblica via con il telaio in materiali differenti purché integrato con un rivestimento esterno in legno.

Sono ammessi infissi in metallo preverniciato scuro, purché la finitura superficiale sia a tinta opaca, secondo le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.

Impianti

Il Piano Particolareggiato (PP) promuove la localizzazione dei motori degli impianti di climatizzazione degli edifici sui prospetti secondari o all'interno del corpo edilizio stesso, in posizione non visibile dalla pubblica via; in alternativa è possibile adottare impianti di climatizzazione sprovvisti di unità esterne.

La scelta degli impianti di climatizzazione è orientata al raggiungimento della massima efficienza energetica degli edifici.

Le antenne televisive e per la telecomunicazione sono collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, non visibili dalla pubblica via.

Particolare cura è riposta nella rimozione di cavi o elementi impiantistici a vista dai prospetti degli edifici e, nel caso in cui siano ancora attivi, nella loro nuova collocazione sottotraccia, con i dovuti accorgimenti utili a non arrecare danno ai manufatti edilizi, per quanto compete ai privati cittadini.

Per ciò che non compete ai privati cittadini, l'Amministrazione comunale avrà cura di elaborare snelle procedure con gli Enti erogatori dei servizi per favorire la rimozione di cavi impiantistici dalle facciate degli edifici prospicienti la pubblica via, intervenendo, dove occorra, con i propri strumenti e mezzi, al fine di celarli alla vista.

In sede di tinteggiatura dei prospetti, si avrà cura di rifinire le cassette di alloggio degli impianti con gli stessi cromatismi scelti per la facciata.

Per quanto riguarda i sistemi di raccolta delle acque piovane, il PP, al fine di preservare le coperture e le facciate degli edifici da infiltrazioni e di limitare gli effetti del dilavamento sulla superficie esterna degli edifici, promuove la sostituzione di elementi di canalizzazione e scolo degradati o inadeguati allo svolgimento di tale funzione con impianti efficienti, secondo le norme vigenti in materia, in rame o altri materiali compatibili con le caratteristiche costruttive tradizionali.

Il PP prevede la rimozione delle canne fumarie eccessivamente impattanti e/o realizzate con materiali potenzialmente dannosi per la salute dell'uomo, favorendo la nuova posa in opera di manufatti compatibili con i caratteri costruttivi tradizionali, nel rispetto delle distanze e altezze disposte dalla normativa vigente in materia.

Per le nuove realizzazioni i comignoli sono da localizzare sul tetto, in prossimità del colmo nel caso di falde. Non sono ammessi comignoli, scarichi di fumi e sfiati in facciata. In sede di mascheramento di comignoli esistenti, si adottano pitture del medesimo colore scelto per i prospetti.

Spazi aperti privati

Gli spazi aperti privati sono delimitati perimetralmente da una cortina muraria, avente altezza costante compresa tra m 1,80 e m 2,30, rifinita superiormente con intonaco tinteggiato, adeguatamente rinforzato per resistere agli agenti atmosferici e alle escursioni termiche. In alternativa la finitura superiore può essere con un corso longitudinale di coppi sardi del tipo tradizionale.

In corrispondenza degli accessi il muro si interrompe per l'alloggiamento delle porte pedonali, dei portali o dei cancelli e l'eventuale copertura degli accessi è realizzata con cornice in muratura a semplice modanatura e con tettoia in coppi sardi del tipo tradizionale.

La finitura superficiale è a intonaco tinteggiato secondo la gamma di colori scelti dall'Amministrazione comunale e descritti nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi; sono esclusi i prodotti a base sintetica e in particolare i rivestimenti del tipo "graffiato" o i placcaggi in elementi lapidei.

La base del muro può essere irrobustita con uno sporto dello spessore variabile tra i cm 3 e i cm 4 di intonacatura ed è fatto divieto di utilizzare qualunque tipo di rivestimento o placcaggio posato nel basamento del muro o per fini decorativi della cortina.

Sono, pertanto, da evitare le recinzioni a giorno, salvo le preesistenze appartenenti al sistema costruttivo storico tradizionale.

Spazi pubblici

Per il progetto degli spazi pubblici valgono le disposizioni previste all'art. 21, comma 4, voce "Spazi pubblici ed elementi di arredo urbano".

Articolo 23 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi

1. Fa parte integrante degli elaborati del Piano Particolareggiato (PP) l'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione.
2. L'Abaco comprende un repertorio ragionato di elementi di fabbrica sia di tipo strutturale sia di tipo decorativo e funzionale, registrati nel contesto locale durante le operazioni di rilievo e catalogazione del patrimonio edilizio storico tradizionale.
3. Gli esempi riportati propongono, parallelamente ai contenuti ed agli orientamenti progettuali compositivi dell'Abaco dei tipi insediativi, un riferimento compositivo e linguistico per la redazione dei progetti di recupero o di riqualificazione del patrimonio edilizio incluso nel Centro di antica e prima formazione.

Articolo 24 - Schede delle Unità Minime di Intervento e degli Elementi Costitutivi

1. Contenuti

Per ciascuna Unità Minima di Intervento il Piano offre Schede, aventi in parte carattere analitico e in parte progettuale.

La prima pagina delle Schede riassume i principali dati di analisi attraverso la rappresentazione dell'Unità Minima di Intervento su base aerofotogrammetrica, a differenti scale di dettaglio, e su foto aerea aggiornata; completano i dati analitici gli stralci della carta delle coperture, la datazione dei manufatti edilizi dati analitici gli stralci della carta delle coperture, la datazione dei manufatti edilizi, l'individuazione degli Elementi Costitutivi e le Classi di trasformabilità. Ciascun Corpo di Fabbrica, Fabbricato Accessorio e Spazio Aperto è identificato con un numero progressivo ed è distinto in base alla permanenza di caratteri costruttivi e/o distributivi tradizionali conservati.

Le pagine successive delle Schede contengono per ciascun Elemento Costitutivo appartenente all'UMI, gli interventi di carattere generale ammissibili (secondo le definizioni del DPR 380/2001 e ss.mm. e ii.), in relazione all'appartenenza o meno al sistema costruttivo tradizionale; seguono le prescrizioni volte a riportare ogni singolo elemento a caratteri di coerenza con le disposizioni del presente Piano.

Nello specifico, le prescrizioni riguardano:

- le coperture;
- i prospetti;
- gli impianti tecnologici;
- gli infissi (porte e le finestre);
- i confini;
- il suolo.

Gli interventi prescritti nelle Schede avvengono conformemente a quanto disposto dal presente Piano e da tutti i suoi allegati (NTA1, NTA2, NTA3).

Per gli interventi e per i casi non contemplati nelle Schede si rimanda al corpo delle NTA.

2. Interventi prioritari

- a. Nell'attuazione delle prescrizioni specifiche riportate nelle Schede delle Unità Minime di

Intervento (UMI) riferite a ciascun Elemento Costitutivo (EC), si avrà cura di rispettare il seguente ordine di priorità:

1. rimozione coperture potenzialmente dannose per la salute umana e rifacimento delle stesse secondo materiali, caratteri e tecniche costruttive coerenti con il manufatto originario;
2. completamento interventi già iniziati, in coerenza con le disposizioni del presente Piano;
3. riqualificazione prospetti sul fronte strada;
4. rimozione impianti e relativi elementi dai prospetti visibili sulla pubblica via;
5. tinteggiatura prospetti;
6. sostituzione infissi realizzati con materiali non coerenti con le disposizioni riportate nel presente Piano;
7. interventi di riqualificazione dei confini sul fronte strada;
8. interventi di sistemazione degli spazi aperti.

3. Relazioni tra gli interventi

a. Alcuni interventi possono interessare differenti parti di uno stesso Corpo di Fabbrica, Fabbricato Accessorio, Spazio Aperto, rendendo necessaria la realizzazione contestuale di altre opere.

Le più significative relazioni che sussistono tra i diversi interventi sono:

Relazione diretta

- interventi sulla copertura: tali interventi prevedono la rimozione di elementi incongrui posti sul coronamento dell'edificio o sulla copertura stessa;
- interventi di riqualificazione dei prospetti: tali interventi prevedono l'intonacatura e/o tinteggiatura dei prospetti, la rimozione di elementi architettonici aventi caratteri di incompatibilità con la tradizione materica e tipologica costruttiva storico tradizionale, l'eliminazione di superfetazioni, l'eliminazione di bucatore incongrue e conseguente ripristino dell'apparato murario con sostituzione degli infissi, la rimozione di impianti tecnologici presenti in facciata;
- interventi di intonacatura e/o tinteggiatura dei prospetti: tali interventi prevedono la rimozione elementi architettonici aventi caratteri di incompatibilità con la tradizione materica e tipologica costruttiva storico tradizionale, l'eliminazione di superfetazioni, l'eliminazione di bucatore incongrue e conseguente sostituzione degli infissi;
- interventi di eliminazione di bucatore di forma incongrua: tali interventi prevedono la ripresa dei muri, la successiva intonacatura e tinteggiatura, la sostituzione di infissi con altri aventi carattere di coerenza con i materiali e le tecniche storico tradizionali;
- interventi sui confini sul fronte strada: tali interventi prevedono la rimozione degli elementi architettonici aventi caratteri di incompatibilità con la tradizione tipologica costruttiva storico tradizionale, l'eliminazione di superfetazioni, la finitura e la tinteggiatura del muro di confine, la rimozione recinzione e la realizzazione di muro di confine;

Relazione indiretta

- interventi sull'intera copertura: tali interventi prevedono il rifacimento di cornicioni, modanature, muretti d'attico a coronamento dell'edificio, la rimozione di impianti tecnici posti sulla copertura, l'adeguamento del sistema di scolo delle acque meteoriche;
- interventi di intonacatura e/o tinteggiatura dei prospetti: tali interventi prevedono la rimozione di impianti tecnologici presenti in facciata;
- installazione impianti: tali interventi prevedono eventuali interventi di ripristino dell'apparato murario;

- interventi sui confini sul fronte strada: tali interventi prevedono il ripristino della cassetta e/o box per l'alloggio degli impianti tecnici, l'eventuale rimozione di altri elementi impiantistici volanti.

L'Amministrazione può, per comprovati motivi di tutela paesaggistica e di natura tecnica, richiedere l'integrazione di più prescrizioni da realizzarsi contestualmente.

4. Riferimenti architettonici e costruttivi per l'attuazione degli interventi

a. Per l'attuazione degli interventi si fa riferimento agli esempi del patrimonio abitativo storico presenti nell'Unità Minima d'Intervento in cui si interviene; qualora non ve ne fossero, si ricorre alle indicazioni riportate nelle NTA, nei relativi allegati e ai modelli proposti nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.

b. Gli interventi prescritti nelle Schede avvengono conformemente a quanto disposto dal presente Piano Particolareggiato e dai suoi allegati (NTA1, NTA2, NTA3).

Articolo 25 - Criteri per gli ampliamenti planimetrici e in sopraelevazione

1. In fase di progettazione è garantita la conservazione delle visuali pubbliche verso monumenti, edifici pubblici o privati di pregio storico architettonico o beni identitari, che non devono essere occultati o modificati con interventi edilizi in contrasto con le loro peculiarità.

2. In generale sugli edifici storici (classificati come ST1, ST2, ST3, ST4) non sono ammessi ampliamenti planimetrici o in sopraelevazione. Eventuali ampliamenti in sopraelevazione consentiti sono quelli minimi atti a garantire la salubrità degli ambienti, ai sensi della normativa sanitaria vigente.

3. La possibilità di ampliamento planimetrico e in sopraelevazione è subordinata ai seguenti fattori:

- alla presenza di una superficie coperta inferiore al 50% della superficie complessiva dell'UMI, nel caso di ampliamenti planimetrici;
- alla presenza di volumetria residua, considerati gli indici di edificabilità fondiaria massimi previsti dal Piano Particolareggiato e riportati all'Articolo 10 – Isolati. Tali indici non supereranno il valore di 3 m³/m², così come stabilito per le zone B e per le zone S dallo strumento urbanistico generale vigente.

Per le aree identificate come zona A dal vigente strumento urbanistico generale e già disciplinate dal previgente Piano Particolareggiato gli indici restano invariati.

Per le UMI il cui indice previsto dal vecchio Piano Particolareggiato risulti superiore ai 3 m³/m², il presente Piano impone che le volumetrie non superino le preesistenze, senza che necessariamente sia raggiunto il previgente indice.

Inoltre, nel caso di UMI da riqualificare in cui le volumetrie realizzate eccedano i suddetti indici, possono essere previste demolizioni di manufatti recenti, finalizzate a garantire condizioni di salubrità delle UMI e dei relativi manufatti edilizi attraverso una corretta aerazione e illuminazione naturale, ad assicurare un'adeguata permeabilità del suolo degli Spazi Aperti e a restituire al Tipo insediativo un assetto quanto più prossimo alle conformazioni storico tradizionali.

4. Le costruzioni in aderenza ai Corpi di Fabbrica Recenti sono consentite purché inserite in un'ottica di riqualificazione complessiva del manufatto originario e dell'UMI di riferimento e purché siano coerenti con il modello compositivo esplicitato nel Tipo insediativo di riferimento, conformi per volumetrie e tecniche costruttive alle indicazioni riportate nelle presenti Norme Tecniche.

5. Salvo le precisazioni di cui ai punti precedenti, gli ampliamenti in sopraelevazione sono ammessi nel caso di edifici ad un piano con altezza interna inferiore ai limiti richiesti dalle vigenti normative igienico sanitarie; ai fini dell'abitabilità è possibile eccedere l'altezza originaria di un Δh minore o uguale a m 1,00.

In particolare, fermo restando il rispetto delle condizioni precedenti, la sopraelevazione sul fronte strada è consentita nel caso in cui si debba intervenire su un manufatto Recente da riqualificare, per la presenza di elementi incongrui o per degrado delle strutture o dei prospetti e sia opportuno ridisegnare la continuità dei profili e delle altezze con le UMI adiacenti, conformemente alle indicazioni riportate nella tavola dei profili di riferimento e nell'Abaco dei Tipi insediativi.

Analogamente, fermo restando il rispetto delle stesse condizioni precedenti, la nuova costruzione sul fronte strada è consentita esclusivamente quando esigenze di continuità dei profili e delle altezze con le UMI adiacenti lo suggeriscano, conformemente alle indicazioni riportate nella tavola dei profili di riferimento e nell'Abaco dei Tipi insediativi.

6. Il PP disciplina e orienta tali interventi in termini di localizzazione di volumi, qualità dell'edificato e salvaguardia dei caratteri storico tradizionali.

L'altezza massima alla gronda consentita è pari a:

- m 3,50 per le nuove costruzioni interne ai lotti a servizio delle attività residenziali e/o commerciali;
- m 3,50 per le nuove costruzioni in presenza di fabbricati adiacenti articolati su un solo livello;
- m 7,00 per le nuove costruzioni in presenza di fabbricati adiacenti articolati su due livelli;
- m 7,00 per l' ampliamento in sopraelevazione per edifici storici con trasformazioni sostanziali irreversibili ovvero in edifici recenti in presenza di fabbricati adiacenti articolati su due livelli.

Qualora la sopraelevazione interessi edifici classificati ST5, in fase di progettazione ed esecuzione degli interventi si procede alla realizzazione di copertura a falde con linea di colmo parallela all'asse longitudinale del fabbricato su cui si interviene, secondo le indicazioni riportate all'Articolo 21 - Ambito 1: Insediamento storico, comma 4. Sottozona 2 - Abitato originario di Villa Sant'Antonio, alla voce *Coperture*. La sopraelevazione è subordinata alla realizzazione di interventi di riqualificazione del manufatto edilizio oggetto di intervento o dell'UMI di riferimento.

Spetta all'Amministrazione comunale la verifica della fattibilità tecnica di tali interventi in termini di cubature assentibili, di distanze dalle proprietà confinanti, dai fabbricati vicini e dalle superfici finestrate; particolare attenzione sarà, inoltre, riposta nell'evitare l'ombreggiamento e la veduta diretta verso le UMI adiacenti.

Per quanto attiene alle distanze dalle proprietà confinanti, dai fabbricati vicini e dalle superfici finestrate si applica il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, nel rispetto della Sentenza del Consiglio di Stato n. 7731 del 02/11/2010.

7. Nella Tavola 20 - Individuazione areali di recupero/ricostruzione dei volumi storici e degli ampliamenti contiene l'indicazione prescrittiva degli areali per la ricostruzione degli edifici presenti nel Cessato Catasto ed un'indicazione esclusivamente orientativa degli areali idonei per coerenza con i tipi insediativi e con l'edificato attuale di contesto è rappresentata. In sede di presentazione dei progetti per l'iter autorizzativo vanno verificati i volumi realmente assentiti, l'idoneità del terreno, il regolamento edilizio vigente, gli orientamenti progettuali del tipo di Unità Minima di Intervento dando priorità alle prescrizioni indicate nella Scheda dell'UMI per ogni elemento costitutivo.

Articolo 26 - Interventi di demolizione e ricostruzione

2. Nel caso di manufatti edilizi storici, la demolizione con ricostruzione è consentita

esclusivamente nel caso di ruderi o di edifici fortemente compromessi staticamente, la cui compromissione sia adeguatamente documentata dagli enti preposti e da professionisti abilitati. In questi casi la ricostruzione avverrà in sagoma, seguendo i caratteri tipologici originari e utilizzando materiali compatibili con il manufatto originario.

Qualora l'edificio in stato di obsolescenza sia ad un piano e abbia altezza interna inferiore ai limiti richiesti dalla normativa igienico sanitaria vigente, in sede di ricostruzione sarà possibile eccedere l'altezza originaria, ai fini dell'abilità, di un Δh minore o uguale a m 1,00.

CAPO II - INTERVENTI A FAVORE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Articolo 27 - Materiali ecosostenibili

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi è raccomandato l'uso di materiali naturali o bio-compatibili che garantiscano la qualità dell'aria, la riduzione dell'uso di materie prime, nonché un basso impatto ambientale nell'intero ciclo di vita (fabbricazione, posa in opera smaltimento finale) che determini complessivamente un ridotto costo ambientale.

2. Per garantire un ridotto impatto ambientale, i prodotti e le tecnologie utilizzate dovranno garantire:

- basso consumo di energia per la loro produzione o produzione da risorse rinnovabili;
- provenienza da processi produttivi a ridotto impatto ambientale;
- vicinanza delle produzioni;
- assenza di emissioni nocive e radioattività;
- igroscopicità e traspirabilità;
- ridotta conducibilità elettrica;
- biodegradabilità o riciclabilità;
- elevata inerzia termica.

2. In fase di progettazione dovranno inoltre essere considerate tecniche costruttive che prevedano la demolizione selettiva delle componenti e la possibilità di riutilizzare o riciclare i materiali.

Articolo 28 - Contenimento dei consumi idrici

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a ridurre il consumo di risorsa idrica.

2. *Risparmio della risorsa idrica*: in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli impianti è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la riduzione del flusso idrico e per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico.

3. *Recupero delle acque piovane*: in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione dell'intero organismo edilizio il Piano suggerisce la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui, per la pulizia degli spazi esterni, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc, per usi tecnologici come fluido termovettore.

Articolo 29 - Contenimento del consumo energetico

1. Nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere adottate le migliori soluzioni tecniche atte a contenere il consumo energetico.

2. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione delle facciate è obbligatoria l'installazione di doppi vetri con l'intercapedine contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di manutenzione straordinaria dei serramenti esistenti è suggerita l'installazione dei doppi vetri, qualora compatibile con l'infisso esistente.

3. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce l'utilizzo di forme di riscaldamento e raffrescamento passive, opportunamente integrate al corpo di fabbrica, per il mantenimento di condizioni di comfort termo igrometrico ottimali.

4. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il Piano suggerisce la realizzazione di pareti perimetrali e di chiusura superiore degli ambienti abitabili degli edifici con una massa termica in grado di garantire l'inerzia necessaria a mantenere condizioni di comfort durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.

5. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia e in quelli di manutenzione

straordinaria degli impianti, è obbligatoria l'installazione di opportuni sistemi di regolazione dell'apporto termico (valvole termostatiche) nei singoli radiatori di calore, al fine di garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti di calore.

6. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale, o altri sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, preferibilmente a bassa temperatura del fluido termovettore (temperatura di mandata non ai 55°C).

Articolo 30 - Installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici

1. Il Piano Particolareggiato promuove l'installazione di pannelli fotovoltaici e impianti solari termici, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia del paesaggio e del decoro urbano e tutela del patrimonio edilizio storico tradizionale, escludendo soluzioni visibili o che impattano sul paesaggio.

2. Non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari termici negli edifici storici conservati (S1 e S2), né in edifici ricadenti nell'area di rispetto del bene identitario.

3. È ammessa l'installazione appoggiati a pavimento o su coperture piane, sia esistenti che di nuova realizzazione, purché gli elementi non siano visibili dalla pubblica via o da altri punti di vista pubblici.

4. È da preferirsi l'installazione su coperture inclinate non visibili da strade, piazze e ogni altro spazio pubblico. Gli impianti dovranno essere posizionati in aderenza alla falda di copertura o integrati nei tetti, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza modificare la sagoma dell'edificio.

5. I serbatoi di accumulo e ogni altro elemento tecnico necessario per la funzionalità degli impianti solari termici dovranno collocarsi all'interno dei fabbricati e, qualora previsti all'esterno, non dovranno comunque essere visibili da qualunque punto di vista pubblico.

6. La non visibilità degli impianti (pannelli termici solari e/o fotovoltaici) dalla pubblica via è attestata da opportuna documentazione fotografica, redatta con riprese effettuate da più punti di vista.

7. Nei casi in cui sia previsto il rifacimento della copertura si potranno adottare sistemi costruttivi che integrano i pannelli all'interno del pacchetto di copertura, tali da rispettare la complanarità con la falda.

CAPO III - ASPETTI PROCEDURALI

Articolo 31 - Modalità di presentazione dei progetti per Unità Minima di Intervento

1. I progetti possono prevedere:
 - l'attuazione delle prescrizioni del Piano riportate nelle Schede delle Unità Minime di Intervento (UMI); tali prescrizioni riguardano le seguenti parti del patrimonio edilizio e degli Spazi Aperti
 - coperture;
 - prospetti;
 - infissi;
 - impianti;
 - confini;
 - suolo.
 - la realizzazione di altre opere, di iniziativa privata, compatibili con le indicazioni riportate per l'UMI di appartenenza; ciò può comportare la realizzazione contestuale di alcune prescrizioni previste nelle medesime Schede.
2. Il proponente controlla, preliminarmente, in quale Unità Minima d'Intervento (UMI) ricada il manufatto edilizio o lo spazio aperto in cui desidera intervenire e verifica le opere ammissibili, in base a quanto definito alla voce "**Interventi**" della Scheda dell'UMI, stabiliti per ogni **Categoria di Elemento Costitutivo (EC)** con riferimento al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ss. mm. e ii.

La realizzazione di interventi di iniziativa privata avviene contestualmente all'attuazione delle prescrizioni eventualmente riportate nella Scheda dell'UMI per la stessa parte di EC interessata dalle opere, secondo le relazioni riportate all'Articolo 24 - Schede delle Unità Minime di Intervento..
3. Qualora l'UMI interessi più proprietà, il proponente invita formalmente gli altri proprietari a intervenire contestualmente ovvero a concordare modalità e tipologia di intervento.

Raggiunti gli accordi del caso, adeguatamente documentati attraverso apposito verbale firmato dagli interessati, il cittadino predispone la documentazione progettuale⁸, riferita esclusivamente alla sua proprietà e alla parte interessata dall'intervento, tenendo conto degli orientamenti progettuali previsti per l'intera UMI.
4. Qualora non si raggiunga un accordo fra tutti i proprietari, ai fini della condivisione della modalità di attuazione degli interventi, i successivi interventi si conformeranno a quanto realizzato precedentemente in attuazione del Piano.
5. Se l'intervento ricade integralmente in un'unica proprietà e non ha ricadute dirette e/o indirette o interferenze di qualsiasi genere sulle altre proprietà dell'UMI, il singolo proprietario può presentare il progetto senza il coinvolgimento degli altri, nel rispetto delle indicazioni e degli orientamenti progettuali disposti per l'intera UMI.
6. Nel caso in cui l'intervento riguardi uno spazio aperto comune, i singoli proprietari partecipano agli interventi in misura proporzionale all'estensione della relativa proprietà.
7. Nel caso in cui anche altri proprietari intendano o debbano realizzare gli stessi tipi di intervento, il progetto e i relativi lavori possono avvenire contestualmente o in tempi differiti purché chi realizza le opere in tempi successivi si conformi ai primi progetti presentati secondo le disposizioni del presente Piano.

⁸ Si veda il Titolo 3 - CAPO III - Articolo 32 - Documentazione a corredo dei progetti.

8. Gli interventi sull'Unità Minima di Intervento avranno, globalmente e nelle singole parti, caratteri di coerenza e omogeneità.

Articolo 32 - Documentazione a corredo dei progetti

1. I progetti, riferiti all'Unità Minima di Intervento, devono permettere una corretta valutazione di tutti i parametri che concorrono alla definizione dello stato attuale dei manufatti presenti nella proprietà e della loro attitudine alla manutenzione, al recupero o alla trasformazione.

2. La conoscenza dei manufatti compresi all'interno dell'UMI deve articolarsi con un numero minimo di rappresentazioni grafiche che riguardino, oltre alle consuete informazioni tecniche e progettuali, le informazioni utili alla descrizione dei manufatti edilizi, degli accessori e delle finiture. A tal fine il progetto deve contenere:

- Relazione descrittiva dello stato di fatto e del progetto da realizzare, corredata di completa documentazione fotografica d'insieme, dei singoli Corpi di Fabbrica, dei Fabbricati Accessori, degli Spazi Aperti e dei particolari costruttivi, con riferimento agli elaborati tecnici attestanti lo stato dei luoghi; nella relazione generale saranno esplicitate le scelte progettuali, le soluzioni tecniche e i materiali da adottare.
- Tabella di verifica delle superfici e dei volumi di ciascun Corpo di Fabbrica, dei volumi annessi e dei manufatti accessori.
- Presentazione della Scheda dell'Unità minima di intervento estratta dal PP.
- Estratto della planimetria catastale, con indicazione dell'Unità Minima d'Intervento oggetto dell'intervento e dell'assetto al contorno.
- Estratto dello studio di dettaglio del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico, con inquadramento dell'area interessata dall'intervento.
- Planimetria scala 1:200 con evidenziati i Corpi di Fabbrica, i Fabbricati Accessori e gli Spazi Aperti secondo le loro categorie di appartenenza.
- Planimetria di rilievo in scala 1:100 dell'Unità Minima di Intervento con la distinzione dei Corpi di Fabbrica, dei Fabbricati Accessori e degli Spazi Aperti presenti al suo interno. Il disegno si avvale delle verifiche dimensionali necessarie (trilaterazioni, quote al suolo ecc.) utili a rappresentare con precisione il lotto e l'edificato; saranno indicate le condizioni planimetriche delle UMI al contorno.
- Rilievo di piante, prospetti e sezioni di tutti i livelli e delle coperture, comprese le recinzioni su strada, quotati, in scala 1:50, con evidenziati, mediante opportuna grafia, le parti di manufatti e Corpi di Fabbrica di carattere storico tradizionale. Possono essere rappresentate le condizioni del degrado o i materiali costruttivi. Ciascun ambiente sarà numerato, quotato e distinto per destinazione d'uso allo stato di fatto e di progetto.
- Prospetto o prospetti, in scala 1:50 o 1:100, dell'Unità Minime d'Intervento vista dalle strade pubbliche, con particolare attenzione alla rappresentazione delle recinzioni, degli accessi, delle sedi impiantistiche e degli accessori.
- Relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005, "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".
- Relazione tecnica ed elaborati illustrativi per gli allacci degli impianti.
- Planimetria di progetto in scala 1:100 dell'Unità Minima d'Intervento.
- Piante, prospetti e sezioni di progetto di tutti i livelli e delle coperture, comprese le recinzioni su strada; l'elaborato, in scala 1:50, descrive con chiara rappresentazione in sovrapposizione degli interventi di demolizione e dei nuovi interventi proposti (in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni).
- Prospetto o prospetti d'insieme di progetto, in scala 1:50 o 1:100, dell'UMI vista dalle

strade pubbliche, con particolare attenzione alla rappresentazione delle recinzioni, degli accessi, delle sedi impiantistiche e degli accessori.

- Particolari costruttivi di progetto in scala 1:20 o comunque adeguata ai manufatti rappresentati.
- La realizzazione degli interventi pubblici riguardanti gli spazi aperti, deve avvenire mediante approvazione dei progetti di riqualificazione da parte dell'Amministrazione comunale, da redigersi in conformità alle indicazioni ed agli indirizzi contenuti negli elaborati normativi del presente Piano.

CAPO IV - LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI PER LE UMI RICADENTI IN AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA E DA FRANA

Articolo 33 - Disposizioni generali

Per le UMI ricadenti in aree a pericolosità idraulica e da frana, gli interventi tengono conto delle eventuali limitazioni d'uso derivanti dalla normativa del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) per i diversi livelli di pericolosità.

Articolo 34 - Ambiti a pericolosità idraulica

1. Sono le aree caratterizzate da pericolosità idraulica identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico, e sue modifiche e integrazioni, e dallo Studio di compatibilità Idraulica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.

2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità idraulica sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), gli interventi previsti dall'art 27 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3), gli interventi previsti dall'art 28 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
- nelle aree di pericolosità idraulica media (Hi2), gli interventi previsti dall'art 29 delle Norme di Attuazione del PAI.

Articolo 35 - Ambiti a pericolosità da frana

1. Sono le aree a pericolosità da frana identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico, e sue modifiche e integrazioni, e dallo Studio di compatibilità Geologica Geotecnica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del PAI.

2. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI) nelle aree di pericolosità da frana sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), gli interventi previsti dall'art 30 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana elevata (Hg3), gli interventi previsti dall'art 31 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana media (Hg2), gli interventi previsti dall'art 32 delle Norme di Attuazione del PAI.

TITOLO 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 36 - Norme di salvaguardia

1. Dall'adozione del PP si applicano le norme di salvaguardia, ai sensi della Legge n. 1902 del 03/11/1952, "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori", e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Dalla data di adozione del PP è sospeso il rilascio di titoli abilitativi per opere in contrasto con le nuove previsioni.

Articolo 37 - Situazioni preesistenti

1. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, l'utilizzazione di destinazioni d'uso disposte dal PP, ma legittimamente in atto alla data di adozione del Piano, può mantenersi sino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; sino a tale momento sono consentiti unicamente gli interventi di messa in sicurezza e i soli interventi di manutenzione ordinaria funzionali a detta utilizzazione.
2. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme, le costruzioni in contrasto con le disposizioni del PP, fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza, possono costituire oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria.

Articolo 38 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge

1. I vincoli e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata prevalgono sulla disciplina del PP.

Articolo 39 - Deroghe

1. Le prescrizioni di PP non ammettono deroghe ad eccezione di quelle specificatamente previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, previa conforme deliberazione consiliare.

Per i casi particolari e specifici non contemplati dalla presente normativa, l'Amministrazione comunale ha potere di deroga sulle disposizioni del Piano Particolareggiato.