



3/35

Comune di Domus de Maria

Provincia di Cagliari



# Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

NTA

Norme Tecniche di Attuazione

COMUNE DI  
**DOMUS DE MARIA**  
PROTOCOLLO  
N. 0003594 Del 14/04/2014

marzo 2014



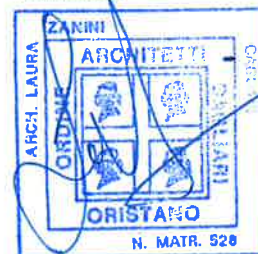
Codice IPA c\_d333

Sindaco  
*Dott. ssa Maria Concetta Spada*

Assessore all'Urbanistica  
*Sig.ra Maria Carla Leori*

Responsabile Ufficio Tecnico  
*Ing. Gianluca Ambu*

**CRITERIA S.r.l.**  
Direttore Tecnico



**CRITERIA**  
Direttore Tecnico  
Arch. Laura Zanini



**Coordinamento generale  
e progettazione tecnico-scientifica**

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

**Coordinamento operativo**  
Daniela Tedde *ingegnere*

*[Signature]*  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
*(dott.ssa A. B. P. ...)*

**Gruppo di lavoro**  
Emanuele Tiddia *ingegnere*  
Veronica Saddi *ingegnere*  
Cinzia Marcella Orrù *dottoressa*  
Michele Corona *geologo*



Faint, illegible text or markings located in the lower-left area of the page, below the stamp.

**Indice**

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPO I - Contenuti, finalità e campo di applicazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione .....</b>	<b>1</b>
<b>Articolo 1 - Contenuti e finalità.....</b>	<b>1</b>
<b>Articolo 2 - Campo di applicazione .....</b>	<b>2</b>
<b>Articolo 3 - Validità ed efficacia .....</b>	<b>2</b>
<b>Articolo 4 - Quadro di riferimento normativo.....</b>	<b>2</b>
<b>Articolo 5 - Elaborati del Piano .....</b>	<b>4</b>
<b>Articolo 6 - La banca dati geografica territoriale .....</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO 2 - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I - Termini di uso corrente in edilizia e urbanistica .....</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 7 - Parametri edilizi ed urbanistici.....</b>	<b>6</b>
1. Superficie fondiaria (Sf) .....	6
2. Superficie coperta (Sc) .....	6
3. Superficie libera (Sl).....	6
4. Superficie permeabile (Sper) .....	6
5. Superficie lorda di pavimento (Slp) .....	6
6. Superficie utile abitabile (Sua) .....	6
7. Superficie non residenziale (Snr) .....	6
8. Superficie complessiva (Sc).....	7
9. Piano di campagna naturale (Pcn) .....	7
10. Piano di campagna sistemato (Pcs) .....	7
11. Altezza dell'edificio (H) .....	7
12. Altezza interna (h) .....	7
13. Larghezza dei fronti (L) .....	7
14. Volume (V).....	7
15. Volume tecnico (Vtec) .....	8
16. Indice di fabbricabilità fondiaria (If).....	8
17. Indice di copertura (Ic) .....	8
18. Indice di permeabilità (Iper) .....	8
19. Distanza (D) .....	8
20. Distanza dai confini (Dc).....	8
21. Distanza tra edifici (De) .....	8
22. Distanza tra pareti finestrate (Dp) .....	8
23. Distanza dalla strada (Ds) .....	8
<b>Articolo 8 - Tipologie di intervento .....</b>	<b>9</b>
1. Generalità.....	9
2. Manutenzione ordinaria (Mo) .....	9
3. Manutenzione straordinaria (Ms) .....	10
4. Restauro (R) .....	12
5. Restauro e risanamento conservativo (Rs).....	12
6. Ristrutturazione edilizia (Re) .....	13
7. Ristrutturazione edilizia interna (Rei) .....	14
8. Ampliamento (Am) .....	14
9. Variazione della destinazione d'uso (Vdu) .....	14

10. Demolizione (De) .....	14
11. Demolizione con ricostruzione (Der) .....	15
12. Frazionamento (Fr) .....	15
13. Posa in opera di manufatti temporanei (Mt).....	15
14. Manufatti stagionali (Ms) .....	15
15. Interventi relativi al verde (Vpg).....	16
16. Arredo urbano ed opere minori soggette a procedure particolari (Au).....	16
17. Interventi di urbanizzazione (Urb) .....	16
18. Interventi urgenti (Urg).....	16
19. Opere interne (Oi) .....	16
<b>Articolo 9 - Destinazioni d'uso .....</b>	<b>17</b>
Du1 -Destinazioni abitative .....	17
Du2 -Destinazioni commerciali.....	17
Du3 -Destinazioni terziarie.....	18
Du4 -Destinazioni ricettive .....	19
Du5 -Infrastrutture urbane e per la mobilità .....	19
Du6 -Servizi pubblici e di pubblico interesse.....	19
<b>CAPO II - Termini specifici del Piano .....</b>	<b>21</b>
<b>Articolo 10 - Isolato .....</b>	<b>21</b>
<b>Articolo 11 - Unità Minima di Intervento .....</b>	<b>21</b>
<b>Articolo 12 - Elementi Caratterizzanti .....</b>	<b>21</b>
1. Corpi di Fabbrica .....	21
2. Fabbricati Accessori .....	21
3. Spazi Aperti .....	21
<b>Articolo 13 - Unità Minime di Intervento: tipi insediativi.....</b>	<b>22</b>
<b>TITOLO 3 - STRUTTURA DEL PIANO .....</b>	<b>23</b>
<b>CAPO I - Dispositivi di piano .....</b>	<b>23</b>
<b>Articolo 14 - Ambiti di intervento .....</b>	<b>23</b>
<b>Articolo 15 - Isolato .....</b>	<b>23</b>
<b>Articolo 16 - Unità Minime di Intervento .....</b>	<b>23</b>
<b>Articolo 17 - Elementi Caratterizzanti: coerenza con l'impianto storico originario .....</b>	<b>23</b>
<b>Articolo 18 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione .....</b>	<b>25</b>
<b>Articolo 19 - Schede delle Unità Minime di Intervento e degli Elementi Caratterizzanti.....</b>	<b>25</b>
<b>Articolo 20 - Modalità operative di intervento.....</b>	<b>27</b>
<b>TITOLO 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPO I - Disciplina degli Ambiti .....</b>	<b>31</b>
<b>Articolo 21 - Ambito 1: Insediamento storico .....</b>	<b>31</b>

1. Articolazione in sottozone.....	31
2. Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico.....	31
3. Sottozona 2 - Spazi pubblici prioritari.....	31
4. Sottozona 3 - Abitato <i>originario</i> di Domus de Maria.....	32
<b>CAPO II - Interventi a favore del risparmio energetico.....</b>	<b>39</b>
<b>Articolo 22 - Riferimenti normativi.....</b>	<b>39</b>
Riferimenti Unione Europea.....	39
Riferimenti nazionali.....	39
Riferimenti regionali.....	40
Norme tecniche.....	40
<b>Articolo 23 - Indirizzi.....</b>	<b>41</b>
<b>Articolo 24 - Caratteristiche tecniche, fisiche e di orientamento degli         elementi.....</b>	<b>42</b>
<b>Articolo 25 - Prescrizioni per la posa degli elementi.....</b>	<b>42</b>
<b>Articolo 26 - Procedimenti amministrativi per l'installazione degli impianti         fotovoltaici e solari termici.....</b>	<b>42</b>
<b>CAPO III - Aspetti procedurali.....</b>	<b>46</b>
<b>Articolo 27 - Modalità di presentazione dei progetti per Unità Minima di         Intervento.....</b>	<b>46</b>
<b>Articolo 28 - Documentazione a corredo dei progetti.....</b>	<b>47</b>
<b>TITOLO 5 - NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>49</b>
<b>CAPO I - Norme transitorie e finali.....</b>	<b>49</b>
<b>Articolo 29 - Norme di salvaguardia.....</b>	<b>49</b>
<b>Articolo 30 - Situazioni preesistenti.....</b>	<b>49</b>
<b>Articolo 31 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge.....</b>	<b>49</b>
<b>Articolo 32 - Deroghe.....</b>	<b>49</b>

## **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - CONTENUTI, FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

#### **Articolo 1 - Contenuti e finalità**

1. Il presente strumento costituisce il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Domus de Maria, ai sensi dell'art. 13 e ss. della L. n. 1150 del 17 agosto 1942, "Legge urbanistica", e dell'art. 21 e ss. della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio 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 all'interno del perimetro dell'insediamento storico, teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo originario con il fine di tutelare i valori storico 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 del 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:

- recuperare e tutelare l'immagine storica di Domus de Maria nell'insieme e nelle singole parti;
- riconoscere il tessuto urbano e gli immobili originari, tenendo presente gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Domus de Maria che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali;
- riqualificare e valorizzare l'area d'ingresso principale al Centro di antica e prima formazione ed il sistema di piazza e spazi pubblici funzionali all'incontro sociale;
- riqualificare e valorizzare gli assi viari originari, con specifico riguardo per il percorso storico;
- garantire la salvaguardia ed il restauro 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 locali;
- riqualificare, congiuntamente con il tessuto residenziale, le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi.
- realizzare progressivamente nuovi interventi, anche 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.
- orientare i processi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale e delle fasi evolutive successive;
- migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela;
- 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.

## Articolo 2 - Campo di applicazione

1. Il Centro di antica e prima formazione di Domus de Maria è racchiuso in un areale di m<sup>2</sup> 95.777 circa. In alcuni casi il suo perimetro ha escluso porzioni di insediamento che completano l'abitato storico, pertanto in sede di redazione del Piano Particolareggiato si è ritenuto opportuno estendere il campo di applicazione dello strumento attuativo ad una superficie di poco più ampia, denominata "Insediamento storico".
2. La disciplina del PP si applica al territorio comunale identificato come Insediamento storico, comprendente il Centro di antica e prima formazione e le aree che lo completano nel suo assetto; 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.
3. Per semplicità, il presente Piano sarà chiamato Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione.

## Articolo 3 - Validità ed efficacia

1. Le presenti norme e disposizioni integrano e precisano i contenuti dello strumento urbanistico generale.

## Articolo 4 - Quadro di riferimento normativo

1. La Regione Sardegna promuove politiche di valorizzazione e tutela dei centri storici<sup>1</sup>, da realizzarsi attraverso interventi di recupero, di riqualificazione e di riuso degli insediamenti nel rispetto dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.
2. Lo strumento di pianificazione generale è attuato attraverso i piani attuativi<sup>2</sup>, di iniziativa pubblica e/o privata, i quali disciplinano gli interventi realizzabili nelle aree di specifica competenza, definendone in modo dettagliato l'assetto.  
I piani attuativi sono redatti in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.
3. La disciplina urbanistica della Regione Sardegna, entrata in vigore antecedentemente al Piano Paesaggistico Regionale, prevede la classificazione dell'insediamento storico come zona omogenea A - Centro Storico.
4. Il Piano particolareggiato del Centro Storico si configura come lo strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale nella zona A e ne regola gli interventi.
5. L'art. 3 del *Decreto Floris*<sup>3</sup> definisce il "Centro Storico-artistico o di particolare pregio ambientale" come l'insieme delle parti del territorio comunale 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. Ai sensi della classificazione urbanistica, il Centro Storico è da identificare come zona territoriale omogenea A.

In generale, sono da considerare Centri Storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e ambientali.

La Legge Regionale n. 8 del 25/11/2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale "principale strumento della pianificazione territoriale regionale" che assume i contenuti dell'art. 143

---

<sup>1</sup> Si veda la L.R. n. 29 del 13 ottobre 1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna".

<sup>2</sup> Si veda l'art. 13 e ss. della L. n. 1150 del 17 agosto 1942, "Legge urbanistica", e l'art. 21 e ss. della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

<sup>3</sup> DA n. 2266/U del 22/12/1983, "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna".

"Piano Paesaggistico" del D.Lgs. "n. 42/2004 e ss.mm.e ii.<sup>4</sup>.

6. Con l'entrata in vigore del PPR rientrano 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.

Nel Centro di antica e prima formazione possono ricadere sia zone A Centro Storico sia zone B di completamento residenziale. Generalmente le zone B comprese all'interno del Centro di antica e prima formazione sono aree che hanno perso in parte o in toto i caratteri tipologici sia degli abitati sia della matrice viaria e pertanto sono soggette a riqualificazione urbanistica.

7. In fase di *adeguamento* dello strumento urbanistico generale al PPR, le Amministrazioni Comunali provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici ed individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione. Le Amministrazioni Comunali possono, altresì, identificare le aree ricadenti all'interno del Centro di antica e prima formazione come zona A Centro Storico.

8. Fino all'adeguamento dei PUC al PPR, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, sono consentiti:

a) per i Comuni non dotati di Piano Particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna;

b) per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti previa verifica di conformità con quanto previsto nell'art. 52 delle NTA del PPR.

9. In assenza di Piano Particolareggiato gli interventi possibili sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 52, comma 1, lettera a delle NTA del PPR, cioè manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

10. La Regione Autonoma della Sardegna, anche al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> L'art. 143, "Piano Paesaggistico", del D. Lgs. n. 42/2004, come modificato dall'art. 2 del D. Lgs. n. 62/2008, detta le modalità di elaborazione, i contenuti del Piano Paesaggistico e la sua validità.

<sup>5</sup> Si veda l'Art. 1 della LR n. 29 del 13/10/1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna"



## Articolo 5 - Elaborati del Piano

### Elaborati testuali

---

RT	Relazione Tecnica di Piano
RT1	Linee guida per gli edifici in terra cruda
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
NTA1	Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione
NTA2	Schede delle Unità Minime di Intervento

### Elaborati cartografici

---

		<b>scala</b>
A	Base strategica del Piano	varie
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	Stato delle proprietà e stato di occupazione	1:1.000
09	Coperture e numeri civici	1:1.000
10	Numero dei piani	1:1.000
11	Destinazione d'uso	1:1.000
12	Corti, spazi aperti e verde urbano	1:1.000
13 A-P	Profili attuali degli Isolati	1:200
14	Isolati e Unità Minime di Intervento	1:1.000
15	Ambiti di intervento	1:1.000
16	Elementi caratterizzanti dell'edificato	1:1.000

### Partecipazione

---

		<b>scala</b>
Opuscolo divulgativo		

### **Articolo 6 - La banca dati geografica territoriale**

1. Il PP è stato elaborato con il supporto di un Sistema Informativo Geografico che permette l'archiviazione dei dati di analisi e di progetto in riferimento alle unità spaziali cartografiche, progettato mediante applicativi software Desktop ed Database relazionali. Per l'elaborazione dei dati si è fatto riferimento ad una Banca Dati Geografica Territoriale derivata da un rilievo aerofotogrammetrico (indiretto) integrato da rilievi diretti, e realizzata in conformità alle specifiche di contenuto del Database Multi Precisione della Regione Autonoma della Sardegna<sup>6</sup>.

Inoltre, per ciascuna Unità Minima di Intervento è stata predisposta una Scheda, avente in parte carattere analitico e in parte progettuale.

Le parte analitica, predisposta con una funzione del software "Esri Arcgis desktop 10.0" che consente di realizzare, attraverso la strutturazione di un unico *layout*, tante Schede quante sono le Unità Minime di Intervento. Tale Scheda propone un riepilogo dei dati più significativi dei rilievi eseguiti sui manufatti e sugli spazi aperti del Centro di antica e prima formazione, nonché una breve rappresentazione fotografica degli stessi. Questi dati sono estraibili automaticamente dal Geodatabase del Piano Particolareggiato.

La parte progettuale è realizzata mediante l'integrazione del Geodatabase del Piano Particolareggiato con un database relazionale realizzato con il software Microsoft Access 2003, attraverso il quale si possono generare Report riepilogativi, indicanti gli interventi generali ammissibili e le eventuali specifiche prescrizioni per tutti gli Elementi Caratterizzanti (Corpo di Fabbrica, Fabbricato Accessorio e Spazio Aperto) di ciascuna Unità Minima di Intervento.

Da un punto di vista operativo, tale metodologia riduce al minimo gli errori materiali durante la compilazione dei database e, al contempo, consente di verificare e validare con immediatezza la correttezza dei dati e dei Report rappresentati.

Le Schede così realizzate costituiscono un valido supporto per guidare cittadini e progettisti nell'attuazione degli interventi all'interno del Centro di antica e prima formazione.

---

<sup>6</sup> Si veda la pagina web: [http://www.sardegnaageoportale.it/documenti/6\\_83\\_20100517122636.pdf](http://www.sardegnaageoportale.it/documenti/6_83_20100517122636.pdf)

## TITOLO 2 - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO

### CAPO I - TERMINI DI USO CORRENTE IN EDILIZIA E URBANISTICA

#### Articolo 7 - Parametri edilizi ed urbanistici

##### 1. Superficie fondiaria (Sf)

Misurata in m<sup>2</sup>, è la superficie dei lotti edificabili, singoli o accorpati. La superficie fondiaria comprende le superfici occupate dal volume edificabile o costruito, le superfici destinate al verde ed alle attrezzature private e le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati.

##### 2. Superficie coperta (Sc)

Misurata in m<sup>2</sup>, è la superficie ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale del perimetro esterno del Corpo di Fabbrica e dei Fabbricati Accessori, compresi eventuali volumi o vani tecnici aggettanti, con esclusione delle parti edificate completamente interratae.

Sono escluse dal calcolo le parti aggettanti come gronde, cornicioni, balconi, pensiline aventi uno sbalzo ≤ 1,50 m, misurati a partire dalle pareti o da strutture perimetrali dell'edificio. Nel caso in cui gli stessi abbiano uno sbalzo superiore verrà conteggiata la sola parte in eccedenza.

Sono inoltre escluse dal computo le superfici occupate dai nuovi vani ascensore realizzati a seguito di adeguamento di edifici esistenti alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

##### 3. Superficie libera (Sl)

Misurata in m<sup>2</sup>, è la parte di superficie fondiaria non coperta.

##### 4. Superficie permeabile (Sper)

Misurata in m<sup>2</sup>, è la superficie in grado di assorbire gran parte delle acque meteoriche in assenza di specifici sistemi di drenaggio che le convogliano altrove. Perciò deve essere riservata a giardino con sistemazione a verde o trattata, in parte, con pavimentazione semipermeabile, priva di qualunque volume interrato.

Sono considerate pavimentazioni semipermeabili quelle realizzate con manufatti lapidei, in cemento od altri materiali, allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore, che presentino una percentuale di foratura superiore al 40% della superficie trattata.

##### 5. Superficie lorda di pavimento (Slp)

Misurata in m<sup>2</sup>, è data dalla somma di tutte le superfici pavimentate di un edificio, misurate su tutti i piani, della proiezione sul piano orizzontale delle murature perimetrali - fino allo spessore di cm 30-, e dei muri divisorii. Nel computo vanno conteggiati anche i cavedi, i balconi finestrati, i locali seminterrati ed i sottotetti abitabili.

Per contro, sono esclusi dal computo i balconi, i loggiati, i ballatoi, i lastrici solari, i vani scala e ascensore, gli atrii d'ingresso, i portici, i parcheggi di pertinenza delle costruzioni private con i relativi spazi di manovra, nonché gli alloggi degli impianti.

##### 6. Superficie utile abitabile (Sua)

Misurata in m<sup>2</sup>, è la superficie del pavimento dell'alloggio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di loggiati e balconi.

##### 7. Superficie non residenziale (Snr)

Misurata in m<sup>2</sup>, è la superficie di un edificio destinata a servizi e accessori (cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi ad uso privato, loggiati e balconi) al netto di murature, pilastri, tramezzi,

sguinci e vani di porte e finestre.

### **8. Superficie complessiva (Sc)**

Misurata in m<sup>2</sup>, è riferita all'intero edificio ed è data dalla somma della superficie utile abitabile di cui al comma 5 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Sua + 60\% Snr$ ).

### **9. Piano di campagna naturale (Pcn)**

Il piano di campagna naturale è il piano la cui quota altimetrica (media) è pari a quella del terreno prima di effettuare l'intervento edilizio.

### **10. Piano di campagna sistemato (Pcs)**

Il piano di campagna sistemato è il piano la cui quota altimetrica (media) è pari a quella del terreno risultante a seguito di movimenti di terra (scavi e/o rinterri) stabiliti dal progetto.

### **11. Altezza dell'edificio (H)**

Misurata in metri, l'altezza dell'edificio (H) è determinata come la distanza tra:

- la quota più bassa del piano di campagna sistemato in corrispondenza del perimetro dell'edificio o di qualunque altro manufatto (muri di contenimento, riporti di terreno, volumi tecnici, ecc...);
- la quota massima della linea di intersezione tra il piano del fronte (o delle pareti dell'edificio) e il piano di intradosso della struttura di copertura.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di indicare la quota minima da considerare in contesti con particolari caratteristiche sotto il profilo ambientale, architettonico, orografico.

Negli edifici soggetti a interventi di Restauro e risanamento conservativo (Rs) e Ristrutturazione edilizia (Re), per altezza massima si intende quella esistente.

### **12. Altezza interna (h)**

In un ambiente interno esprime la distanza tra i due piani orizzontali che lo delimitano (pavimento e soffitto). Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza interna utile si determina calcolando l'altezza media risultante dall'altezza minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvature, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto fra il volume utile e la superficie utile dello spazio interessato.

### **13. Larghezza dei fronti (L)**

Misurata in metri, esprime la distanza tra i muri perimetrali (questi compresi) con l'esclusione di eventuali corpi aggettanti.

### **14. Volume (V)**

Misurato in m<sup>3</sup>, è riferito all'edificio ed alle sue parti. Per il calcolo del volume V si seguono le regole geometriche relative al solido o ai solidi che descrivono la forma del fabbricato, adoperando come base la "Superficie lorda di pavimento (Slp)" e come altezza l'"Altezza dell'edificio (H)".

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

È escluso dal computo il volume dei tetti a capanna o a padiglione, con linea di gronda (a quota) costante, con pendenza inferiore al 35%.

Per tetti sfalsati o, dove consentito, per tetti con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio di calcolo, purché la differenza tra la lunghezza dei lati inclinati delle falde sia

inferiore ad  $1/5$  della lunghezza del lato inclinato della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini della determinazione del volume.

I volumi seminterrati non sono da computare se adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili di altezza interna pari o inferiore a m 2,40, per la quota parte sottostante il piano orizzontale ideale definito dalla quota media del piano di campagna sistemato in corrispondenza del prospetto a monte; qualora siano invece adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani seminterrati partecipano al computo dei volumi per la quota emergente il piano di campagna sistemato.

Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia è consentito escludere dal calcolo del volume gli incrementi volumetrici derivanti dall'adozione di soluzioni tecniche sull'involucro edilizio orientate al miglioramento delle prestazioni energetiche del manufatto edilizio.

Qualora l'edificio sia composto da più Corpi di Fabbrica, il volume  $V$  è dato dalla somma dei singoli volumi calcolati come descritto sopra.

#### **15. Volume tecnico ( $V_{tec}$ )**

Misurato in  $m^3$ , è il volume destinato a consentire l'accesso e a contenere impianti idrici, termici, elevatori, impianti televisivi, di parafulmine, di ventilazione, ecc., sia che si trovi ubicato all'esterno dell'edificio sia incorporato ad esso. Sono da considerare volumi tecnici anche i rivestimenti esterni delle murature perimetrali finalizzati al contenimento energetico.

#### **16. Indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_f$ )**

Misurato in  $m^3/m^2$ , esprime il rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.

#### **17. Indice di copertura ( $I_c$ )**

Misurato in  $m^2/m^2$ , esprime la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta.

#### **18. Indice di permeabilità ( $I_{per}$ )**

Misurato in  $m^2/m^2$ , esprime la percentuale di superficie fondiaria occupata da superficie permeabile, così come definita al punto 4 del presente articolo.

#### **19. Distanza ( $D$ )**

Misurata in metri, è quel segmento minimo che unisce la sagoma dell'edificio, individuata ai fini della superficie coperta, con il punto più vicino del manufatto (edificio, confine, strada, superficie finestrata, ecc...) dal quale deve essere misurata.

#### **20. Distanza dai confini ( $D_c$ )**

Esprime la distanza tra il fabbricato ed il confine di proprietà.

#### **21. Distanza tra edifici ( $D_e$ )**

Esprime la distanza tra edifici prospicienti.

#### **22. Distanza tra pareti finestrate ( $D_p$ )**

Esprime la distanza tra pareti, di cui almeno una finestrata.

#### **23. Distanza dalla strada ( $D_s$ )**

Esprime la distanza tra il fabbricato ed il confine stradale.

## Articolo 8 - Tipologie di intervento

### 1. Generalità

Le tipologie di intervento comprendono un elenco di opere, riferite sia agli edifici sia agli spazi aperti, che consentono una più corretta e precisa classificazione e regolamentazione degli interventi.

Le singole parti degli edifici e degli spazi aperti possono essere soggette a tipi di intervento distinti o a gruppi di intervento, i quali dovranno comunque avvenire nel rispetto delle presenti NTA.

Gli interventi di recupero del patrimonio esistente sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo.

Quelli che, al contrario, possono apportare modifiche al patrimonio esistente, o generare costruzioni *ex-novo* sono l'ampliamento, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione, la demolizione senza ricostruzione, gli scavi e rinterri, la nuova edificazione e nuovo impianto, i frazionamenti.

Sono interventi che interessano esclusivamente gli spazi aperti il deposito di materiale a cielo aperto, gli Interventi relativi al verde, la posa in opera di manufatti temporanei, la posa in opera di manufatti stagionali, gli interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari.

### 2. Manutenzione ordinaria (Mo)

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture negli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sia negli edifici che negli spazi aperti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzabili negli edifici sono i seguenti:

#### Opere interne

- riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, tinte e decorazioni, rivestimenti interni;
- riparazione, rinnovo e sostituzione di pavimenti interni;
- riparazione, rinnovo e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- riparazione ed integrazione di impianti tecnologici (idraulico, idrico-sanitario, fognario, elettrico, di ventilazione, del gas, canne fumarie), senza creazione di nuovi volumi e superfici o modifiche a parti significative dell'edificio;
- riparazione e sostituzione di materiali e di elementi isolanti ed impermeabilizzanti (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro ecc);
- opere che non comportino variazione della distribuzione degli ambienti.

#### Opere esterne

- pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni e serramenti, nel rispetto dei materiali e dei caratteri originari dei manufatti;
- riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, tinte e decorazioni, rivestimenti esterni con i medesimi materiali, tinte e modalità di posa del manufatto originario;
- pulitura e ripresa parziale di intonaci e rivestimenti senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti, degli oggetti preesistenti, degli elementi decorativi e delle partizioni architettoniche, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli elementi architettonici (ringhiere e inferriate, cornici, zoccolature, gradini, panche), nel rispetto dei materiali e dei caratteri originari dei manufatti;
- pulitura, riparazione o sostituzione parziale di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali o di volume, né dei materiali e della posa;

- riparazione, sostituzione e integrazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini senza alterare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti e senza la creazione di nuovi volumi fuori ed entro terra;
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda, ai sensi dell'articolo 26 della Legge n. 10 del 9 gennaio 1991, "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia"<sup>8</sup>.

#### Spazi aperti

- riparazione, rinnovo e sostituzione parziale di recinzioni, parapetti, muretti senza alterare i materiali, la disposizione, la forma, le dimensioni e le aperture;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza alterare le modalità di posa, la forma, la percentuale di superficie permeabile e le relazioni con lo spazio aperto;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, del gas) e di manufatti complementari (pozzi, cisterne, collettori, pozzetti, fosse settiche e biologiche, cabine, alloggio e protezione di contatori, ...), senza creare volumi nuovi o modificare elementi e parti significative dello spazio aperto;
- sostituzione, riparazione, pulitura di apparecchi di illuminazione, supporti ed accessori elettrici senza alterarne l'aspetto;
- riparazione o sostituzione di elementi di arredo urbano (panchine, aiuole, chioschi, contenitori di rifiuti, vasche e fontane, dissuasori e transenne, pensiline, cartelloni, ...);
- ripulitura da rami secchi spezzati o pericolanti di specie arboree e arbustive;
- taglio dei tappeti erbosi, pulitura delle superfici dai residui vegetali e dalle specie infestanti, reintegrazioni di specie arboree con soggetti della stessa specie senza modificare la forma ed il funzionamento dello spazio aperto;
- opere di spianamento del terreno per piccoli dislivelli.

### **3. Manutenzione straordinaria (Ms)**

Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e senza variare l'assetto generale dello spazio aperto.

Gli interventi di manutenzione straordinaria realizzabili negli edifici sono i seguenti:

#### Opere interne

- modifica, apertura e chiusura di porte;
- modifica e sostituzione, demolizione, costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale o spessore per la creazione di nuovi servizi;
- modifica, demolizione e spostamento, creazione di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
- consolidamento e demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai e volte, senza modifica dei materiali strutturali, di quota, planimetria e tipo;
- creazione di solai interpiano e soppalchi che non determinino aumento di superficie utile;
- opere per realizzare ed integrare i locali per i servizi igienico-sanitari e tecnologici e le

---

<sup>8</sup> Per la disciplina degli interventi e per le procedure da attivare si veda il Titolo 4 - CAPO II - Interventi a favore del risparmio energetico.

relative canne di aspirazione, senza variare la sagoma dell'edificio;

- rifacimento integrale o parziale degli elementi portanti delle coperture, ferma restando la quota di colmo e di gronda;
- sottomurazioni, interventi nel sottosuolo e realizzazione di vespai;
- adozione di soluzioni tecniche per l'involucro edilizio e per i solai interpiano volte a favorire il risparmio energetico (ad esempio chiusure perimetrali isolanti del tipo "a cappotto" in corrispondenza delle pareti perimetrali e dei solai di copertura) e l'isolamento acustico, con un incremento massimo degli spessori pari al 35% rispetto di quello originario.

#### Opere esterne

- rifacimento totale degli intonaci e rivestimenti, rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza alterazione dei materiali e dei colori e senza sostituzione di elementi architettonici;
- posa in opera di doppi infissi;
- installazione di canali di gronda e pluviali;
- rifacimento totale o parziale del manto di copertura;
- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini quando ciò comporti la modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti, nonché la modifica della sagoma esterna;
- consolidamento e rifacimento parziale di murature, costruzione di muri di sostegno e di contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
- adozione di soluzioni tecniche per l'involucro edilizio volte a favorire il risparmio energetico (ad esempio chiusure perimetrali isolanti del tipo "a cappotto" in corrispondenza delle pareti perimetrali e dei solai di copertura) e l'isolamento acustico, con un incremento massimo degli spessori pari al 35% rispetto a quello originario; per gli interventi sulle coperture, dovrà essere allegata documentazione grafica attestante le quote di gronda e di colmo esistenti;
- posa in opera e sostituzione di vetrine, con possibilità di variare la tipologia, i colori ed i materiali;
- realizzazione di opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89, comprendenti la realizzazione di rampe e ascensori o altri manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio e non incidano sui parametri urbanistici, nel rispetto delle presenti NTA.

Gli interventi di manutenzione straordinaria realizzabili negli spazi aperti sono i seguenti:

#### Spazi aperti

- posa in opera di cancelli per accessi carrabili e pedonali e di inferriate;
- installazione e modifica di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, del gas, di drenaggio profondo) e di manufatti complementari (pozzi, cisterne, collettori, pozzetti, fosse settiche e biologiche, cabine, alloggio e protezione di contatori, ...);
- realizzazione di opere di allacciamento fognario, idrico, elettrico, telefonico, del gas;
- installazione e modifica di elementi di arredo urbano (panchine, aiuole, chioschi, contenitori di rifiuti, vasche e fontane, dissuasori e transenne, pensiline, cartelloni, ...), di apparecchi di illuminazione e loro accessori;
- collocazione di ancoraggi e catene, prospicienti o insistenti su suolo pubblico;
- rimozione di elementi e costruzioni precarie e temporanee;
- realizzazione e modifica di impianti vegetazionali, senza incidere sull'assetto generale dello spazio aperto;



- interventi volti a contrastare e fermare i processi degenerativi delle specie arbustive ed arboree, volti alla correzione o all'eliminazione dei fenomeni di sollevamento del manto stradale causato dalla crescita superficiale dell'apparato radicale, potature di formazione, riforma e risanamento, diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree;
- opere di livellamento del terreno senza sostanziali alterazioni dei profili.

#### **4. Restauro (R)**

Sono gli interventi orientati all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio attraverso la conservazione, il recupero e la trasmissione di elementi di particolare pregio storico-architettonico ed a preservare le sue relazioni con il contesto d'inserimento urbano.

#### **5. Restauro e risanamento conservativo (Rs)**

Sono gli interventi edilizi 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.

In particolare, mentre gli interventi di restauro sono orientati all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio attraverso la conservazione, il recupero e la trasmissione di elementi di particolare pregio storico-architettonico ed a preservare le sue relazioni con il contesto d'inserimento urbano, gli interventi di risanamento conservativo sono volti al recupero dell'abitabilità col ripristino delle condizioni igienico-sanitarie, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti dall'uso previsto, senza incrementi della volumetria, nel rispetto dei caratteri costruttivi e formali originari.

"La caratteristica essenziale della categoria del restauro e risanamento conservativo è, dunque, quella della conservazione dell'organismo edilizio preesistente assicurandone la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Affinché si possa trattare di restauro e risanamento conservativo deve pertanto trattarsi di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso compatibili, senza che possano essere mutati la qualificazione tipologica del manufatto preesistente, ovvero i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie, gli elementi formali che configurano l'immagine caratteristica dello stesso e gli elementi strutturali, che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio"<sup>9</sup>.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo quindi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori, anche mediante la creazione delle necessarie superfici (Sa), e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzabili negli edifici possono essere così elencati:

- opere di consolidamento e di ripristino di parti ammalorate o degradate, crollate, demolite, di particolare rilevanza ai fini del recupero dei caratteri storico-architettonici e formali dell'organismo edilizio;
- inserimento e ripristino di impianti tecnologici e di adeguamento igienico-sanitario, con i manufatti complementari e gli elementi accessori, compatibili con l'edificio stesso ed indispensabili per gli usi ammessi;
- consolidamento, ripristino, sostituzione di elementi strutturali e costruttivi (fondazioni,

---

<sup>9</sup> es. Cass. Pen. Sez. III, sent. n. 16048 del 21-04-2006 e gli approfondimenti giurisprudenziali di [www.urbium.it](http://www.urbium.it)

muri, solai, volte, scale, coperture, balconi, ecc...) con materiali e tecniche coerenti e compatibili con i caratteri originari dell'edificio, purché sia adeguatamente comprovata e documentata l'insufficienza statica delle strutture in oggetto e nel rispetto della loro posizione originaria;

- inserimento di elementi che non apportino modifiche alla struttura portante del fabbricato (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali e non, ecc...);
- eliminazione di elementi e superfetazioni estranei all'organismo edilizio;
- installazione di impianti (idrico-sanitari, elettrici e termici centralizzati e autonomi, di aspirazione e ventilazione, impianti tecnici riguardanti l'intero edificio come ascensori, montacarichi, e simili) senza sporgere dalla sagoma dell'edificio e senza apportare riduzioni della superficie complessiva degli spazi aperti; eventuali eccezioni potranno essere ammesse solo per comprovati motivi tecnici e funzionali o per adeguamenti alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche;
- nuovo assetto delle aperture, anche motivato dalle mutate esigenze distributive interne, nel rispetto del disegno architettonico complessivo originario;
- realizzazione di scale esterne di servizio;
- inserimento fuori sagoma dei vani ascensore solo se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, anche in deroga ai parametri urbanistici, esclusivamente al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzabili negli spazi aperti devono essere sempre coerenti con l'area in cui ricadono e possono comprendere:

- trasformazione di recinzioni, pavimentazioni e superfici in terra con modifica dei materiali e della posa in opera;
- trasformazione, spostamento e posa in opera di elementi di arredo urbano e di manufatti (panchine, aiuole, chioschi, contenitori di rifiuti, vasche e fontane, dissuasori e transenne, pensiline, cartelloni, ...), di elementi decorativi ed architettonici, percorsi, muri, gradinate, apparecchi di illuminazione e loro supporti;
- eliminazione di elementi e di parti non coerenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, baracche, costruzioni precarie, ecc...);
- realizzazione di parcheggi nelle aree pertinenziali degli edifici;
- trasformazione, riposizionamento e nuova realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, del gas, di drenaggio profondo, convogliamento e smaltimento delle acque di superficie), e di manufatti complementari (pozzi, cisterne, collettori, pozzetti, fosse settiche e biologiche, vasche di approvvigionamento e per la depurazione, cabine, alloggio e protezione di contatori, ...) senza variazioni significative dell'assetto dello spazio aperto;
- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti.

## **6. Ristrutturazione edilizia (Re)**

Comprende gli interventi volti 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. Tali interventi comprendono:

- apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del fabbricato preesistente, nella stessa posizione rispetto a quella originaria;
- riorganizzazione e modifica dei collegamenti orizzontali e verticali, dei corpi scala, dei servizi e della distribuzione interna, condominiali o comuni;

- creazione di nuova superficie utile abitabile (Sua) e superficie lorda di pavimento, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai o la realizzazione di soppalchi, la variazione del numero delle unità immobiliari con frazionamenti e accorpamenti;
- consolidamento, demolizione e ricostruzione delle strutture di fondazione, degli elementi costituenti l'involucro edilizio, dei solai interpiano e degli elementi di collegamento verticale, fino allo svuotamento parziale o totale del fabbricato;
- realizzazione di affacci e di terrazze nelle falde di copertura;
- costruzione di balconi, terrazze e pensiline su edifici esistenti;
- variazione della destinazione d'uso degli immobili;
- interventi di recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi, anche tramite l'adeguamento delle altezze interne dei vani e la formazione di nuove aperture sui fronti secondari, finalizzati al recupero residenziale, o per altra destinazione di volta in volta specificata, purché compatibili con le nuove destinazioni;
- interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di una volumetria fuori terra o interrata inferiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione del fabbricato.
- rifacimento totale di recinzioni, pavimentazioni e superfici in terra con modifica dei materiali, delle tipologie, della forma e della posa in opera, ferma restando la percentuale di superficie permeabile e l'assetto generale dello spazio aperto.

#### **7. Ristrutturazione edilizia interna (ReI)**

Comprende gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza svuotamento dell'involucro edilizio, da eseguire 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, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici.

- Suddivisione e accorpamento di unità immobiliari, ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue, eventuale inserimento di soppalchi per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso.

#### **8. Ampliamento (Am)**

Gli interventi di ampliamento consistono nell'aggiunta di nuovi volumi a quelli già esistenti e comportano un aumento della superficie lorda di pavimento e utile abitabile dell'edificio.

L'ampliamento può essere realizzato in elevazione, in aderenza o isolato rispetto al fabbricato principale.

#### **9. Variazione della destinazione d'uso (Vdu)**

Viene definita "variazione della destinazione d'uso", di costruzioni esistenti o di loro singole parti, la sostituzione di una destinazione d'uso con una diversa, anche se ciò non comporta l'esecuzione di opere edilizie.

Non è, invece, considerata "variazione della destinazione d'uso" la sostituzione di funzioni esistenti con altre che si configurano come semplice articolazione della destinazione originaria, salvo espresse limitazioni o divieti previsti dalle presenti NTA.

#### **10. Demolizione (De)**

Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti esistenti.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano i volumi che insistono su porzioni di territorio da trasformare in Spazi Aperti attraverso specifiche prescrizioni.

Gli interventi sugli Spazi Aperti dovranno avvenire secondo un progetto unitario che preveda la sistemazione di tutte le superfici pavimentate e in terra, degli impianti vegetazionali, di quelli tecnici e di illuminazione, dei sistemi di convogliamento e di smaltimento delle acque di superficie, degli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi a raso, eventualmente seminterrati e interrati.

#### **11. Demolizione con ricostruzione (Der)**

Le demolizioni con ricostruzione comprendono la sostituzione parziale o totale di un edificio o di un manufatto con un altro analogo o differente per tipo, volume e giacitura.

La demolizione con ricostruzione, ove consentita, dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi previsti dalle presenti NTA e, ove non indicati, nel limite massimo del volume preesistente.

#### **12. Nuova costruzione (Nc)**

Sono quelli di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie di interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia". Sono da considerarsi tali:

- costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al penultimo punto del presente elenco;
- interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni,...) utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare unicamente esigenze temporanee;
- interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### **13. Frazionamento (Fr)**

L'operazione di frazionamento può interessare un lotto, un corpo edilizio, una unità immobiliare e consiste nella suddivisione in parti più piccole per finalità che variano dalla compravendita allo stralcio di aree da destinare a verde, a successioni ereditarie, ecc...

#### **14. Posa in opera di manufatti temporanei (Mt)**

Tali interventi comprendono l'installazione e la rimozione di manufatti di facile posa in opera ed asportabilità, anche prefabbricati, atti a far fronte ad esigenze temporanee e contingenti.

#### **15. Manufatti stagionali (Mst)**

Sono gli interventi riferiti all'installazione ciclica e periodica di manufatti edilizi: si tratta di opere che, sistematicamente, in una certa stagione dell'anno e in ogni anno vengono apposte e regolarmente smontate.

Essi sono ammessi a condizione che non comportino sostanziali modificazioni dei luoghi.

#### **16. Interventi relativi al verde (Vpg)**

Gli Interventi relativi al verde riguardano sia il patrimonio verde pubblico che quello privato e comprendono i nuovi impianti di specie vegetali, la manutenzione e la difesa di aree verdi, la progettazione di nuove aree a verde, le forme di tutela e salvaguardia di parchi e giardini pubblici.

#### **17. Arredo urbano ed opere minori soggette a procedure particolari (Au)**

Sono interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari gli interventi di riparazione, modifica, installazione di:

1. cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
2. vetrine, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
3. lapidi e cippi commemorativi;
4. cabine di pubblici servizi;
5. manufatti esterni al servizio delle reti;
6. parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 5, della Legge 122/89;
7. recinzioni di terreni;
8. altre opere aventi rilevanza nell'ambiente urbano.

#### **18. Interventi di urbanizzazione (Urb)**

Si definiscono "interventi di urbanizzazione" quelli volti a mantenere o a dotare le aree di infrastrutture, impianti tecnologici, servizi collettivi necessari e funzionali alle attività insediate o di futuro insediamento, comprendenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli allacciamenti, di iniziativa pubblica o privata.

#### **19. Interventi urgenti (Urg)**

Sono gli interventi necessari a rimuovere condizioni di pericolo imminente per l'incolumità delle persone e delle cose.

#### **20. Opere interne (Oi)**

Sono le opere che non comportano modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, rispettano le originarie caratteristiche costruttive.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Per la definizione di opere interne si veda l'art. 26 della L. n. 47 del 28/02/1985, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" e l'art. 26 della L.R. n. 23 dell'11 ottobre 1985, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative".

## **Articolo 9 - Destinazioni d'uso**

1. Nel presente articolo sono definite le destinazioni d'uso ammesse nel Centro di antica e prima formazione di Domus de Maria. Sono consentite variazioni di destinazioni d'uso purché compatibili con il contesto urbano storico tradizionale. Non possono essere consentite destinazioni in deroga a quelle stabilite dal presente PP.

2. L'Amministrazione comunale di Domus de Maria, al fine di favorire un processo di rivitalizzazione del Centro di antica e prima formazione e di promuovere la permanenza e l'incremento dei residenti nell'abitato originario, attua azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente ed incentiva lo svolgimento di attività artigianali e di offerta di servizi pubblici e privati.

Pertanto, sono da privilegiare le destinazioni abitative, terziarie e commerciali, i servizi di pubblico interesse. Tra le destinazioni terziarie, specifica importanza rivestono quelle artigianali, di seguito definite Du3.3, Artigianato di servizio, in forma di laboratori per la realizzazione di manufatti e prodotti della tradizione locale, ivi compresi quelli del settore agroalimentare, al fine di conservare e di riproporre le attività locali manuali tradizionali. Sono altresì da favorire i luoghi di aggregazione sociale, finalizzate all'espressione e manifestazione delle attività dei cittadini residenti ed alla coesione sociale.

Sono ammesse le destinazioni ricettive nella forma di alberghi diffusi e di esercizi di affitta camere, tali da non generare alterazioni o trasformazioni del tessuto edilizio ed urbano esistente.

Il Piano Particolareggiato prevede che all'interno del Centro di antica e prima formazione non siano esercitate attività che arrechino rumore o disturbo per la pubblica quiete, pertanto gli interventi volti al contenimento di fattori disturbanti dal punto di vista acustico sono limitati ai pubblici esercizi e alle piccole attività artigianali, ai servizi pubblici, alle residenze private. Sono, pertanto, da escludere tutte le attività che arrechino disturbo per la pubblica quiete o danno per la comunità.

3. Gli usi o le destinazioni d'uso di una zona o di un edificio di seguito elencati sono articolati secondo 6 categorie funzionali indicate con la dicitura Du seguita da un numero progressivo. Le singole funzioni ammesse sono identificate da un codice composto da una parte che individua la categoria funzionale di appartenenza e da un numero progressivo che ne rende univoca l'identificazione all'interno della stessa.

### **Du1 - Destinazioni abitative**

#### ***Du1.1, Residenze: abitazioni permanenti e temporanee***

Le residenze comprendono le abitazioni con le rispettive pertinenze quali gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, ...) e le autorimesse private, nonché gli spazi condominiali (vani scala, androni, locali comuni, lavanderie condominiali, aree attrezzate per il gioco, ...). Sono da annoverare tra le residenze gli alloggi per chi svolge attività di vigilanza negli edifici destinati ad uffici o servizi comunali.

#### ***Du1.1, Case, appartamenti per vacanze***

Sono case e appartamenti per le vacanze (CAV) le strutture ricettive extra-alberghiere costituite da unità abitative ubicate nello stesso Comune e delle quali il gestore abbia legittimamente, a qualsiasi titolo, la disponibilità anche temporanea. Tali unità abitative, in numero non inferiore a tre, composte ciascuna da uno o più locali, devono essere arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto a turisti, senza offerta di servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero.

### **Du2 - Destinazioni commerciali**

#### ***Du2.1, Attività di ristorazione e pubblici esercizi***

I pubblici esercizi comprendono i ristoranti, i bar, le trattorie, i fast-food sale di ritrovo, con

esclusione di locali per spettacolo e svago. Oltre ai locali destinati ad accogliere ed a servizio degli utenti sono compresi gli spazi riservati alla preparazione dei piatti, gli spazi di servizio, per il personale (spogliatoi e servizi igienici), per gli impianti.

### **Du2.2. Attività commerciali su suolo pubblico**

Le attività commerciali su suolo pubblico sono attività di vendita di merci al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche, comprese quelle del demanio marittimo, o sulle aree private delle quali il comune abbia la disponibilità, che possono essere attrezzate o meno, coperte o scoperte.

Le aree pubbliche utilizzate per l'esercizio di tali attività possono essere le strade, le piazze, comprese quelle di proprietà privata gravate da servitù di pubblico passaggio ed ogni altra area di qualunque natura destinata ad uso pubblico.

Sono attività commerciali su suolo pubblico i mercati e le fiere.

Per mercato si intende l'area pubblica o privata della quale il Comune abbia la disponibilità, composta da più posteggi<sup>11</sup>, attrezzata o meno e destinata all'offerta integrata di merci al dettaglio, la somministrazione di alimenti e bevande, l'erogazione di pubblici servizi per uno o più giorni della settimana o del mese.

Le fiere sono manifestazioni caratterizzate dall'afflusso, nei giorni stabiliti, sulle aree pubbliche o private delle quali il Comune abbia disponibilità, di operatori autorizzati ad esercitare il commercio su aree pubbliche, in occasione di particolari ricorrenze, eventi o festività.

### **Du3 - Destinazioni terziarie**

#### **Du3.1. Uffici e direzionalità**

Sono compresi gli uffici, le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale. Sono altresì inclusi gli spazi di supporto e di servizio, locali accessori, archivi e spazi tecnici.

#### **Du3.2. Piccoli uffici e studi professionali**

Le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore ed a basso o nullo concorso di pubblico, comprendono piccoli uffici e studi professionali a carattere prevalentemente privato.

Sono da includere in questa destinazione d'uso anche gli organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività. Sono, altresì, inclusi gli spazi di servizio e quelli di supporto, come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

#### **Du3.3. Artigianato di servizio**

Comprende tutte le attività di tipo artigianale, di servizio alla residenza e alle attività urbane, le cui lavorazioni non richiedono specifiche esigenze depurative nel campo dei reflui, delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro. Sono inclusi gli spazi destinati alle attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

È ammessa la realizzazione di un alloggio con Sua non superiore a 120 m<sup>2</sup> per ogni azienda artigiana ricadente nelle zone residenziali (A, B, C) ed in zona D, deputata specificamente a tale tipo di insediamento; in quest'ultimo caso l'intervento dovrà avere una Sua superiore a 400 m<sup>2</sup>, valutata al netto di tale alloggio.

---

<sup>11</sup> Ai sensi dell'articolo 14, comma 1, lettera c), della Legge Regionale n. 5 del 18 maggio 2006, il posteggio è definito come la parte di area pubblica o privata della quale il Comune abbia disponibilità che viene data in concessione all'operatore autorizzato all'esercizio dell'attività commerciale.

## **Du4 - Destinazioni ricettive**

### **Du4.1, Alberghi diffusi**

Gli alberghi sono strutture ricettive che forniscono alloggi ai clienti in unità abitative costituite da camere anche dotate di eventuali locali e servizi accessori, con esclusione di cucina o posto-cottura, purché posseggano i requisiti indicati nelle Tabelle A e B allegate alla Legge Regionale n. 22 del 14/05/1984, "Norme per la classificazione delle aziende ricettive", e successive modifiche ed integrazioni.

L'"albergo diffuso" è caratterizzato dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento, delle sale di uso comune e dell'eventuale ristorante ed annessa cucina e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati, purché ubicati nel Centro di antica e prima formazione del Comune e distanti non oltre 500 metri dall'edificio nel quale sono ubicati i servizi principali. L'obbligatorietà dei requisiti ai fini della classificazione permane in quanto compatibile con la struttura diffusa dell'esercizio.

### **Du4.2, Esercizi di affittacamere**

Sono esercizi di affittacamere le strutture ricettive extra-alberghiere<sup>12</sup> composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti arredati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio e servizi complementari.

L'attività di affittacamere può essere altresì esercitata in modo complementare rispetto all'esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare, in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso l'esercizio può assumere la denominazione di "locanda".

## **Du5 - Infrastrutture urbane e per la mobilità**

### **Du5.1, Parcheggi pubblici di pertinenza stradale**

Di norma localizzati sul fronte strada, sono al diretto servizio delle attività.

### **Du5.2, Parcheggi di pertinenza delle unità minime di intervento o abitative**

Comprendono i parcheggi di pertinenza delle unità abitative e degli esercizi commerciali e terziari, ad uso pubblico e privato, dimensionati in relazione alle attività consentite.

In caso di impossibilità di reperire gli spazi in cui localizzare le aree di parcheggio a seguito di frazionamento delle unità abitative, l'Amministrazione Comunale può prevedere la monetizzazione degli stessi.

## **Du6 - Servizi pubblici e di pubblico interesse**

### **Du6.1, Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali**

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, uffici giudiziari e di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici.

### **Du6.2, Luoghi di culto e di aggregazione sociale**

Comprendono i luoghi di professione dei culti religiosi ed i luoghi di aggregazione quali centri sociali, circoli ricreativi, sportivi e culturali, ludoteche, ecc..., incluse le eventuali sale riunione, gli uffici, gli spazi di servizio, di supporto e gli spazi tecnici.

---

<sup>12</sup> Si veda la L.R. n. 27 del 12 agosto 1998, "Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni e modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della legge regionale 22 aprile 1987, n. 21".



**Du6.3, Attrezzature culturali e museali**

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, centri congressuali, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

## CAPO II - TERMINI SPECIFICI DEL PIANO

### Articolo 10 - Isolato

1. Il presente PP definisce Isolato (I) una parte di edificato storico edificata delimitata principalmente da strade e, secondariamente, da lotti edificati o scarsamente edificati.

### Articolo 11 - Unità Minima di Intervento

1. Per Unità Minima di Intervento (UMI) si intende l'insieme composto dai volumi costruiti e dalle relative pertinenze di spazi, di volumi edificati e di annessi, aventi caratteristiche tipologiche o funzionali interdipendenti. Il complesso di volumi è riferibile ad una o più unità abitative all'interno di un perimetro con accessi, carrabili o pedonali, principali o secondari; pertanto, la sua determinazione non dipende esclusivamente dalla individuazione catastale e cartografica delle particelle edificate o fondiarie.

2. La UMI costituisce l'unità minima a cui fare riferimento per la progettazione unitaria di opere di recupero e riqualificazione, per la cui realizzazione potranno essere effettuati interventi differiti nel tempo, purché caratterizzati da omogeneità e coerenza di materiali, di tecniche e di posa in opera.

3. All'interno di ciascun Isolato sono univocamente individuate, perimetrate, e numerate, tutte le Unità Minime di Intervento.

### Articolo 12 - Elementi Caratterizzanti

Nell'insediamento storico sono identificati gli Elementi Caratterizzanti dell'edificato urbano, quali elementi rappresentativi dell'abitato del Centro di antica e prima formazione di Domus de Maria. Tali elementi sono distinti sia per requisiti funzionali e distributivi sia per l'appartenenza o meno alla tradizione costruttiva e compositiva storico tradizionale<sup>13</sup>.

Da un punto di vista funzionale distributivo, in ciascuna UMI è possibile riconoscere, ove presenti, i Corpi di Fabbrica principali, i Fabbricati Accessori e gli Spazi Aperti.

#### 1. Corpi di Fabbrica

a. È definito Corpo di Fabbrica (CF) il manufatto edilizio che, in relazione alla tipologia e/o volumetria nonché in relazione agli elementi edificati singoli presenti all'interno delle UMI e per motivi di ordine architettonico o distributivo, può essere considerata a sé stante.

b. Il Corpo di Fabbrica risponde, pertanto, al requisito di autoassolvere, nella sua configurazione originaria o attuale, alla sua funzione.

#### 2. Fabbricati Accessori

a. 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, ...).

#### 3. Spazi Aperti

a. Lo Spazio Aperto identifica le parti dell'Unità Minima di Intervento libere da Corpi di Fabbrica o da Fabbricati Accessori e comprende le aree pavimentate, le aree verdi, i muri di confine con le altre Unità Minime di Intervento e con la strada, gli ingressi ed accessi comprensivi di portali, cancelli, tettoie di ingresso su portali o simili.

#### b. Corti

La Corte identifica uno Spazio aperto, totalmente delimitato e compreso tra differenti edifici, manufatti edilizi o cortine murarie. Generalmente monofamiliare, la Corte è l'ambiente privato in cui, specialmente nel passato, si svolgevano attività legate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei prodotti

---

<sup>13</sup> Si veda Titolo 3 - CAPO I - Articolo 17 - Elementi Caratterizzanti: coerenza con l'impianto storico originario.

dei campi e dove trovavano ricovero gli animali; per l'espletamento di tali attività essa disponeva di annessi rustici.

La Corte è messa in comunicazione diretta con lo spazio pubblico mediante un numero limitato di accessi (generalmente un ingresso carrabile con cancello in ferro o con portale).

### **Articolo 13 - Unità Minime di Intervento: tipi insediativi**

1. I Tipi insediativi riferiti alle Unità Minime di Intervento rappresentano i modelli ricorrenti nell'insediamento storico e tengono conto degli elementi comuni che connotano le singole 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.
2. Nella individuazione dei modelli sono determinanti i seguenti fattori:
  - sviluppo e morfologia dell'UMI in relazione all'isolato;
  - distribuzione spaziale 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'Unità Minima di Intervento.
3. Dalla sovrapposizione della cartografia storica e delle fotografie aeree datate 1954 e 1968, messe a disposizione dalla Regione Sardegna nel sito istituzionale, con l'ultima cartografia aerofotogrammetrica elaborata per la stesura del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione, tuttavia, emerge che i tipi insediativi ricorrenti riconoscibili nell'insediamento storico sono assai limitati a causa degli interventi di sostituzione edilizia e trasformazione urbana che hanno per lungo tempo interessato il patrimonio abitativo di Domus de Maria.

## TITOLO 3 - STRUTTURA DEL PIANO

### CAPO I - DISPOSITIVI DI PIANO

#### Articolo 14 - Ambiti di intervento

1. Il PP individua nel territorio comunale l'Ambito d'intervento dell'insediamento storico di Domus de Maria (Ambito 1), avente un perimetro coincidente con quello del Centro di antica e prima formazione.
2. Le norme e le disposizioni contenute nel PP per tali ambiti dettagliano le disposizioni previste dallo strumento urbanistico generale ed hanno carattere di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

#### Articolo 15 - Isolato

1. L'insediamento storico di Domus de Maria è articolato in 15 Isolati, identificati con un numero progressivo.
2. Il n. 3, n. 5, n. 6, n. 9, n. 10, n. 11 e il n. 12 sono delimitati completamente da strade, secondo l'accezione del termine. Altri isolati (il n. 1, il n. 2, il n. 4, il n. 7, il n. 8, il n. 13, il n. 14 e il n. 15) sono in parte delimitati da strade, in parte delimitati da edificato recente, in parte circondati da aree non ancora edificate.
3. L'edificato storico di Chia è contenuto nell'isolato n. 16 ed è in parte delimitato da strade, in parte da aree edificate e non edificate.

#### Articolo 16 - Unità Minime di Intervento

1. Il PP individua, all'interno di ciascun Isolato dell'Ambito 1, le Unità Minime di Intervento<sup>14</sup> quali unità minime in cui la progettazione e realizzazione di opere di tutela, recupero e riqualificazione assumono un carattere unitario. Tali unità non dipendono esclusivamente dalla individuazione catastale e cartografica delle particelle edificate o fondiarie, né dall'assetto proprietario dei lotti. L'Unità Minima d'Intervento, infatti, fa riferimento ad un insieme spaziale complesso costituito da Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori, relative pertinenze di Spazi Aperti annessi, aventi nel complesso caratteristiche tipologiche o funzionali interdipendenti; il complesso di volumi e spazi all'aperto è riferibile ad una o più unità abitative all'interno di un perimetro con accessi, carrabili o pedonali, principali o secondari, comuni.
2. Ciascuna UMI è perimetrata univocamente e distinguibile dalla sigla alfanumerica (identificativo Isolato)\_(numero Unità minima di intervento).
3. A ciascuna UMI è dedicata una Scheda contenente l'analisi descrittiva degli aspetti funzionali, architettonici ed urbanistici, corredata da documentazione grafica e fotografica, e dalle prescrizioni normative e di disciplina degli interventi ad essa riferiti.

#### Articolo 17 - Elementi Caratterizzanti: coerenza con l'impianto storico originario

1. Ai fini della disciplina degli interventi, gli Elementi Caratterizzanti sono stati classificati in base alla loro datazione ed alla coerenza con i caratteri costitutivi originari. Le categorie così 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 e si presentano in un ottimo stato anche a seguito di periodiche attività manutentive che non ne hanno alterato la forma e la qualità;
  - ST2, Storico tradizionali con presenza di degrado dovuto alla vetustà dell'immobile: identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione che conservano i caratteri storici tradizionali originari pur, tuttavia, presentando segni di deterioramento diffuso dovuto all'assenza di attività manutentive;

<sup>14</sup> Per la definizione si veda Articolo 11 - Unità Minima di Intervento delle presenti Norme.

- ST3, Storico tradizionali parzialmente conservati con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile e con trasformazioni reversibili: identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione che conservano, nel complesso, i caratteri storici tradizionali originari, oggetto, in tempi non recenti, di opere manutentive che hanno apportato trasformazioni reversibili (ad es. sostituzione infissi e elementi oscuranti, installazione di unità esterne degli impianti di condizionamento, ...);
- ST4, 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, in tempi recenti, di opere manutentive che hanno apportato trasformazioni reversibili (ad es. sostituzione infissi e elementi oscuranti, installazione di unità esterne degli impianti di condizionamento, ...);
- ST5, Storico tradizionali parzialmente conservati con trasformazioni sostanziali: identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione che conservano, in parte, i caratteri storici tradizionali originari, oggetto, in tempi recenti, di opere manutentive e di trasformazioni sostanziali che ne hanno alterato la forma e la qualità (ad es. rimozione della copertura originaria e posa in opera di copertura non compatibile con la precedente per tipologia e tecnica di realizzazione, ridefinizione dei rapporti di illuminazione e aerazione dei locali attraverso la realizzazione di vani infissi non compatibili con le tecniche costruttive storico tradizionali, ...);
- ST6, 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 e danni diffusi dovuti all'assenza di attività manutentive e al deterioramento dovuto ad agenti atmosferici e fattori esterni (ad es. presenza esclusiva di parte dei muri perimetrali, ...);
- Rec1, Recenti, coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale a meno di trasformazioni reversibili: identificano gli elementi non appartenenti all'abitato originario, di recente edificazione, aventi caratteristiche morfologico distributive 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 (ad esempio sostituzione infissi ed elementi oscuranti, installazione di unità esterne degli impianti di condizionamento, ...);
- Rec2, Recenti non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale: identificano gli elementi non appartenenti all'abitato originario, di recente edificazione, aventi caratteristiche morfologico distributive che si discostano dalle tipologie tradizionali (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 non appartenenti all'abitato originario, di recente edificazione, aventi caratteristiche morfologico distributive che si discostano dalle tipologie tradizionali e non finiti (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).

Per quanto riguarda gli Spazi Aperti, si è fatto riferimento alla coerenza con gli assetti riportati 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;
- SA2, Conformi all'impianto originario a meno di trasformazioni reversibili: identificano gli spazi aperti che, nel tempo, non hanno subito alterazioni rispetto all'impianto originario a meno di trasformazioni reversibili;
- SA3, Parzialmente conformi all'impianto originario: identificano gli spazi aperti che, nel tempo, hanno subito importanti modifiche rispetto all'impianto originario che ne hanno alterato, in parte, i caratteri (nuove edificazioni, nuove pavimentazioni, ...)
- 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

- LL, Lotti liberi: identificano i lotti nei quali non sono presenti Corpi di Fabbrica o Fabbricati Accessori, che possono aver conservato in tutto o in parte l'impianto originario
  - MEP, Manufatti eterogenei precari: identificano i manufatti posti in opera in modo improvvisato e precario, spesso per addizioni successive, con l'utilizzo di materiali eterogenei di fortuna
  - ND, non determinati: manufatti per i quali si richiede un sopralluogo specifico di verifica.
2. Ciascun Elemento Caratterizzante (Corpo di Fabbrica, Fabbricato Accessorio o Spazio Aperto), è univocamente determinato dalla sigla alfanumerica (identificativo Isolato)\_(numero Unità Minima di Intervento)\_(numero manufatto elemento caratterizzante).

### **Articolo 18 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione**

1. Fa parte integrante degli elaborati del 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, similmente ai contenuti dell'Abaco dei tipi edilizi, 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 19 - Schede delle Unità Minime di Intervento e degli Elementi Caratterizzanti**

#### **1. Contenuti**

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

La prima pagina delle Schede riassume i principali dati di analisi e rappresenta la localizzazione dell'Unità Minima di Intervento su base aerofotogrammetrica, sia alla scala dell'intero Centro di antica prima formazione sia ad una scala di maggior dettaglio, e su foto aerea aggiornata; completano i dati analitici gli stralci della carta delle coperture e la datazione dei manufatti edilizi. Sono individuati con un numero progressivo, poi, i singoli Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori e gli Spazi Aperti, considerati singolarmente oggetto di normativa, distinti in base all'appartenenza al sistema costruttivo storico tradizionale, nonché all'assetto distributivo originario.

Le pagine successive delle Schede contengono una descrizione schematica della tipologia compositiva di manufatti e spazi all'aperto dell'UMI. Essa consiste in una breve descrizione generale e di una specifica, con orientamenti progettuali validi per l'intera Unità Minima di Intervento.

All'interno delle Schede sono identificati singolarmente i Corpi di Fabbrica, i Fabbricati Accessori e gli Spazi Aperti che ne fanno parte; per ciascuno di essi sono elencati gli interventi di carattere generale che è possibile realizzare, in relazione all'appartenenza o meno al sistema costruttivo tradizionale, nonché le singole prescrizioni atte a riportare ogni singolo elemento a caratteri di coerenza con le disposizioni del presente PP.

Nello specifico, le prescrizioni riguardano:

- le coperture;
- i prospetti;
- gli impianti tecnologici;

- gli infissi (porte e le finestre);
- i confini;
- il suolo.

Per gli interventi 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 Caratterizzante (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 caratteri costruttivi coerenti con il manufatto originario;
2. completamento interventi già iniziati, in coerenza con le disposizioni del presente PP;
3. riqualificazione prospetti sul fronte strada, dove prescritto;
4. rimozione elementi impiantistici dai prospetti visibili sulla pubblica via;
5. tinteggiatura prospetti;
6. sostituzione infissi realizzati con materiali non coerenti con le disposizioni riportate nel presente PP;
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 interferire su differenti parti di uno stesso Elemento Caratterizzante (Corpo di Fabbrica, Fabbricato Accessorio, Spazio Aperto), così come definite al comma 1 del presente Articolo, rendendo necessaria la realizzazione contestuale di altre opere.

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

### *Relazione diretta*

- interventi sull'intera copertura: tali interventi dovranno prevedere la rimozione elementi incongrui posti sul coronamento dell'edificio o sulla copertura stessa;
- interventi di riqualificazione dei prospetti: tali interventi dovranno prevedere l'intonacatura e/o tinteggiatura dei prospetti, rimozione elementi architettonici aventi caratteri di incompatibilità con la tradizione tipologica costruttiva storico tradizionale, eliminazione superfetazioni, eliminazione bucatore incongrue e conseguente sostituzione degli infissi, rimozione impianti tecnologici presenti in facciata;
- interventi di intonacatura e/o tinteggiatura dei prospetti: tali interventi dovranno prevedere la rimozione elementi architettonici aventi caratteri di incompatibilità con la tradizione tipologica costruttiva storico tradizionale, eliminazione superfetazioni, eliminazione bucatore incongrue e conseguente sostituzione degli infissi;
- interventi di eliminazione di bucatore di forma incongrua: tali interventi dovranno prevedere la ripresa dei muri, successiva intonacatura e tinteggiatura, 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 dovranno prevedere la rimozione elementi architettonici aventi caratteri di incompatibilità con la tradizione tipologica costruttiva storico tradizionale, eliminazione superfetazioni, finitura e tinteggiatura muro di confine, rimozione recinzione e realizzazione di muro di confine ovvero tinteggiatura della recinzione esistente e messa a dimora di essenze arbustive;

### *Relazione indiretta*

- interventi sull'intera copertura: tali interventi dovranno prevedere il rifacimento

cornicioni, modanature, muretti d'attico a coronamento dell'edificio, rimozione impianti tecnici posti sulla copertura, adeguamento sistema di scolo delle acque meteoriche;

- interventi di intonacatura e/o tinteggiatura dei prospetti: tali interventi dovranno prevedere la rimozione impianti tecnologici presenti in facciata;
- installazione impianti: tali interventi dovranno prevedere eventuali interventi di ripristino dell'apparato murario;
- interventi sui confini sul fronte strada: tali interventi dovranno prevedere il ripristino cassetta e/o box per l'alloggio degli impianti tecnici.

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 desidera intervenire; qualora non ve ne fossero si ricorre alle indicazioni riportate nelle NTA nei relativi allegati ed ai modelli proposti nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.

**Articolo 20 - Modalità operative di intervento**

1. Le modalità operative di intervento previste dal PP variano in relazione ai seguenti elementi:

- Ambiti di intervento e relative sottozone.

L'appartenenza ad una specifica sottozona dell'Ambito di intervento incide sul livello della tutela assegnato agli interventi: per la Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico, e per la Sottozona 2, Spazi pubblici prioritari, gli interventi hanno carattere prescrittivo di salvaguardia e tutela del Bene identitario e della sua Area di rispetto, nonché degli spazi all'aperto pubblici di specifica importanza storica, legati alla tradizione popolare, e che pertanto richiedono progetti e interventi coordinati di recupero e riqualificazione; tali sottozone sono indicate dall'Amministrazione comunale come prioritarie per l'attuazione del progetto del Piano Particolareggiato.

Anche per la Sottozona 3 - Abitato *originario* di Domus de Maria gli interventi sono rivolti alla tutela del patrimonio edilizio, viario e degli spazi pubblici originario in coerenza con le esigenze moderne dell'abitare; per le parti di insediamento storico ricadenti all'esterno del perimetro del Centro di antica e prima formazione, le disposizioni previste per l'Ambito avranno esclusivamente valore di orientamento e saranno da recepire in sede di pianificazione generale.

- Unità Minime di Intervento.

Per ogni Unità sono stabiliti gli interventi in relazione alla distribuzione planimetrica dei manufatti ed alla loro relazione con gli Spazi Aperti.

- Elementi Caratterizzanti: Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori e Spazi Aperti.

Per ciascuna categoria sono stati individuati gli interventi edilizi che è possibile realizzare:

Codice	Definizione	Interventi
ST1	storico tradizionali conservati	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria limitata alle sole opere interne, restauro conservativo, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario
ST2	storico tradizionali con presenza di degrado dovuto alla vetustà dell'immobile	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



Codice	Definizione	Interventi
ST3	storico tradizionali parzialmente conservati con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile e con trasformazioni reversibili	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, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario
ST4	storico tradizionali conservati con trasformazioni reversibili	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, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario
ST5	storico tradizionali parzialmente conservati con trasformazioni sostanziali	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
ST6	storico tradizionali fortemente degradati o ruderi	restauro e risanamento conservativo per le parti conservate, demolizione in caso di comprovata instabilità statica, demolizione con ricostruzione in caso di comprovata instabilità statica secondo regole tipologico costruttive coerenti con la tradizione locale, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto 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
SA4	non conformi all'impianto originario	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con lo schema distributivo tradizionale, demolizione di elementi fortemente incoerenti

Codice	Definizione	Interventi
LL	lotti liberi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, demolizione di elementi fortemente incoerenti, nuova costruzione
MEP	manufatti eterogenei precari	demolizione con ripristino dello stato originario dei luoghi
ND	non determinati	manufatti per i quali si richiede un sopralluogo specifico di verifica

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

- **Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione**, che fornisce le specifiche tecniche per la realizzazione di interventi su finestre, porte, porte basculanti e saracinesche, balconi, cancelli e portali, strutture murarie;
- **Schede delle Unità Minime di Intervento**, che dettano prescrizioni per riportare gli elementi caratterizzanti 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, spazi verdi e pavimentati anche in relazione all'indice di permeabilità del suolo.

## 2. Criteri per gli ampliamenti planimetrici ed in sopraelevazione

a. La possibilità di ampliamento, sopraelevazione e demolizione di manufatti incongrui con ricostruzione è correlata ai seguenti fattori:

- alla presenza di volumetria residua, considerato un indice di edificabilità fondiaria massimo pari a quello disposto dallo strumento urbanistico generale vigente;
- alla presenza di superficie libera residua.

b. Si considerano invariati gli indici di edificabilità fondiaria massimi stabiliti dallo strumento urbanistico generale vigente, di seguito elencati:

- 2,5 mc/mq per le UMI classificate come zona B1 dal vigente strumento urbanistico generale;
- 1,0 mc/mq per le UMI classificate come zona B2 dal vigente strumento urbanistico generale;
- 1,2 mc/mq per le UMI classificate come zona B3 dal vigente strumento urbanistico generale;
- 2,8 mc/mq per le UMI classificate come zona Br dal vigente strumento urbanistico generale;
- 3,0 mc/mq per le UMI classificate come zone S1 ed S2 dal vigente strumento urbanistico generale.

Per le UMI ricadenti in parte nella zona B1 e in parte nella zona Br l'indice è media ponderata degli indici delle due differenti zone omogenee.

In presenza di UMI in cui le volumetrie realizzate eccedano i suddetti indici possono essere previste demolizioni, finalizzate a garantire condizioni di salubrità dei manufatti edilizi attraverso una corretta aerazione e illuminazione naturale, ad assicurare una idonea permeabilità del suolo degli Spazi Aperti e a restituire al Tipo insediativo un assetto quanto più prossimo alle conformazioni storico tradizionali originarie.

c. 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 e qualora il fabbricato preesistente sia 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, ovvero nel caso di edifici storico tradizionali la cui copertura è staticamente compromessa. In questo caso dovrà essere presentata idonea documentazione, firmata da un tecnico abilitato, attestante l'insufficienza statica della struttura e il nuovo prospetto dovrà avere un disegno e una partitura coerente con il preesistente. La copertura dovrà essere realizzata con tecniche e materiali compatibili con il manufatto originario.

d. Analogamente, fermo restando il rispetto delle stesse condizioni, la nuova costruzione sul fronte strada è consentita esclusivamente quando esigenze di continuità dei profili e delle altezze con le UMI adiacenti lo suggerisca.

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

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

g. Previa verifica della fattibilità urbanistica e tecnica da parte dell'Amministrazione comunale, sono consentite le costruzioni in aderenza ai Corpi di Fabbrica o Fabbricati Accessori storico tradizionali purché non alterino la sagoma dei prospetti sulle pubbliche vie e purché siano coerenti con il modello compositivo originario, conformi per tecniche costruttive alle indicazioni delle presenti Norme Tecniche.

### **3. Interventi di demolizione e ricostruzione**

a. Sono consentiti in presenza di CF o FA recenti non coerenti con i caratteri costruttivi tradizionali e privi di valore architettonico, qualora si renda necessario garantire condizioni di salubrità dei manufatti edilizi attraverso una corretta aerazione e illuminazione naturale, ad assicurare una idonea permeabilità del suolo degli Spazi Aperti e a restituire al Tipo insediativo un assetto quanto più prossimo alle conformazioni storico tradizionali originarie.

b. Nel caso di manufatti edilizi storici, la demolizione con ricostruzione è consentita esclusivamente nel caso di ruderi o di edifici fortemente compromessi staticamente.

In questi casi la ricostruzione avverrà in sagoma, seguendo i caratteri tipologici originari ed utilizzando materiali compatibili con il manufatto originario.

Qualora l'edificio in stato di obsolescenza sia ad un piano ed abbia altezza interna inferiore ai limiti richiesti dal Regolamento Edilizio comunale per l'abitabilità, in sede di ricostruzione sarà possibile eccedere tale altezza originaria di un  $\Delta h$  minore o uguale a m 1,00.

## **TITOLO 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **CAPO I - DISCIPLINA DEGLI AMBITI**

#### **Articolo 21 - Ambito 1: Insediamiento storico**

##### **1. Articolazione in sottozone**

Fanno parte dell'Ambito 1 gli elementi di particolare pregio storico architettonico e l'abitato originario di Domus de Maria.

L'Ambito è, pertanto, articolato nelle seguenti tre sottozone:

- Sottozona 1, Elementi di particolare pregio architettonico;
- Sottozona 2, Spazi pubblici prioritari;
- Sottozona 3, Abitato originario di Domus de Maria.

##### **2. Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico**

a. Identifica manufatti e complessi edilizi di interesse artistico, storico, architettonico, culturale o che, per la loro configurazione compositiva, abbiano valore etnografico o testimonino il processo evolutivo rappresentativo dell'epoca in cui furono realizzati. Tali beni sono soggetti a particolari misure di salvaguardia.

b. Sono perimetrate per tale zona le aree di sedime dell'emergenza architettonica, considerata nel complesso dei manufatti o edifici, e le aree di immediato contesto, da cui si ha una percezione visiva del bene, tali da consentirne il mantenimento dell'integrità e la tutela.

##### ***Chiesa della Beata Vergine del Rosario***

La Sottozona 1 identifica quale elemento di particolare pregio storico architettonico la chiesa della Beata Vergine del Rosario, bene identitario dell'insediamento storico.

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

##### ***Area di Rispetto del bene identitario***

Identifica l'area limitrofa alla chiesa della Beata Vergine del Rosario e comprende le parti di insediamento storico dalle quali si ha una percezione visiva del bene identitario.

Sono ammessi, pertanto, tutti gli interventi utili a valorizzare la percezione visiva della Chiesa, orientati alla riqualificazione degli edifici ricadenti nella fascia di rispetto dagli elementi di degrado, all'eliminazione di superfetazioni, al miglioramento della fruizione del bene con elementi a basso impatto percettivo e strutturale, evitando la localizzazione di strutture per i servizi legati alla fruizione sia all'interno dell'area di rispetto paesaggistico sia nelle aree contigue.

L'eventuale segnalazione del bene deve avvenire 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 le disposizioni di cui all'Articolo 21 - Ambito 1: Insediamiento storico, comma 4, con specifica cura e coerenza con eventuali progetti di recupero e riqualificazione dell'area del sagrato, da progettare anche attraverso Concorso di idee.

##### **3. Sottozona 2 - Spazi pubblici prioritari**

a. Identifica gli spazi all'aperto pubblici che rivestono specifica importanza storica, legati alla tradizione popolare, e che pertanto richiedono progetti e interventi coordinati di recupero e riqualificazione. In particolare, vi ricade il percorso che conduce dalla rotonda all'ingresso dell'abitato fino alla Chiesa della Beata Vergine del Rosario. Il percorso comprende la via Madonna di Bonaria, la via Santa Croce, la piazza Vittorio Emanuele, la via Municipio, la via Chiesa e parte della via Isonzo.

b. Tra le aree che necessitano di specifica riqualificazione, in particolare, citiamo:

- l'area su cui sorgeva l'ex monte granatico, ora area di sosta per gli autoveicoli;
- la piazza Vittorio Emanuele;

c. la rotonda all'ingresso del centro abitato, che un tempo luogo ospitava "Sa Cruxi Santa".

La progettazione della pavimentazione stradale sarà coerente con gli interventi già disposti e intrapresi dall'Amministrazione comunale.

Per quanto riguarda l'illuminazione, la scelta delle armature stradali farà riferimento agli esempi riportati nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi, orientata ad una diminuzione progressiva dei consumi energetici e al rispetto dei requisiti ottimali per l'illuminazione delle strade urbane, evitando ogni tipo di 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).

I pali e i corpi illuminanti sono da dislocare ai lati dei prospetti degli edifici, senza interrompere la continuità.

Inoltre, sarà cura dell'Amministrazione comunale provvedere alla disposizione in posizione opportuna e ordinata la cartellonistica stradale e informativa, in modo da impedire la vista d'insieme degli spazi urbani.

Per quanto riguarda gli interventi da effettuarsi da parte dei privati cittadini, così come per l'Area di rispetto del bene identitario, valgono le disposizioni di cui all'Articolo 21 - Ambito 1: Insedimento storico, comma 4 - Sottozona 3 - Abitato *originario* di Domus de Maria.

#### **4. Sottozona 3 - Abitato *originario* di Domus de Maria**

a. La Sottozona 3 identifica l'abitato *originario* di Domus de Maria, inteso come insieme dell'edificato, della trama insediativa e di quella viaria, testimonianze della struttura urbana e sociale storica.

b. Gli interventi perseguono la conservazione, tutela e valorizzazione dell'immagine storica del tessuto urbano ed 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 ed 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 ed 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 fortemente compromessi da processi di trasformazione e di sostituzione edilizia, devono essere 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, ed 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. Per le parti di UMI che ricadono all'esterno del perimetro del Centro di antica e prima formazione, le disposizioni seguenti e quelle contenute nelle Schede specifiche hanno valore di orientamento e sono da recepire in sede di pianificazione generale.

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

### **Coperture**

Il 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 tegole laterizie.

Per i Corpi di Fabbrica e i Fabbricati Accessori appartenenti al sistema costruttivo storico tradizionale, il PP promuove, inoltre, la rimozione di coperture realizzate con alcuni materiali e tecniche non coerenti con la tradizione costruttiva locale (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. Tali disposizioni valgono anche per i CF e FA classificati come Rec1 ovvero per tutti gli altri CF e FA Recenti posti sulla pubblica via o da essa visibili.

Nelle nuove costruzioni è ammessa la tipologia di copertura con tetto ventilato a pacchetto, con manto terminale in tegole laterizie.

Per le nuove realizzazioni, il PP promuove l'utilizzo delle 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.

La presenza di eventuali capriate e di elementi strutturali in legno delle coperture a falde è ammessa esclusivamente all'interno dell'involucro edilizio e pertanto non visibile dall'esterno.

Le nuove tettoie di accesso alle UMI, poste a riparo degli accessi pedonali e carrabili, avranno la copertura inclinata con manto finale in tegole laterizie, realizzata con tecniche e materiali compatibili con le tipologie storico tradizionali. La loro larghezza non eccederà quella del portale o del cancello sottostante.

### **Prospetti**

Il PP promuove e favorisce 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, tinteggiati con colorazioni differenti da quelle previste nell'Abaco del colore o con presenza di altri elementi, quali, a titolo esemplificativo, reti metalliche, ferri di armatura fuoriuscenti dalle strutture, elementi decorativi non riconducibili al contesto storico tradizionale locale, ....

I prospetti degli edifici saranno allineati sul fronte strada, 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. Sarà pertanto da evitare l'utilizzo di elementi di placcaggio per i basamenti degli edifici e da preferire la finitura ad intonaco tinteggiato.

I Corpi di Fabbrica e i Fabbricati Accessori identificati come Rec3 hanno l'obbligo di ultimare gli interventi di cui al titolo abilitativo acquisito se coerenti con le previsioni del presente PP. Nel caso in cui i progetti approvati siano in contrasto con la presente normativa, l'Amministrazione comunale richiederà elaborati che integrino il precedente progetto con le nuove disposizioni.

Nel caso di manufatti Rec3 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. L'intonaco sarà realizzato a base di calce nel caso di manufatti con struttura muraria in pietra o in mattoni laterizi, di terra o di terra mista a piccole quantità di calce nel caso di edifici realizzati in *ladiri*.

La posa in opera dell'intonaco sugli edifici esistenti 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 sarà finita con una base di grassello di calce pigmentata per conferire la colorazione secondo le indicazioni concordate con l'Amministrazione comunale.

Nel caso di muro in *ladiri* si ricopre l'intera superficie con uno strato di intonaco grezzo e, successivamente, con una superficie di *pastina* ed alcune mani di calce; può essere prevista una levigatura o compattazione finale della superficie.

I materiali per le nuove costruzioni sono i mattoni cotti fonoassorbenti, la pietra locale, la terra cruda e comunque i materiali contemporanei che garantiscano l'efficienza energetica e robustezza al manufatto edilizio, ad esclusione del blocchetto in calcestruzzo vibrato.

Nei casi di ristrutturazione edilizia interna, di ampliamento con sviluppo planimetrico o di sopraelevazione, particolare cura sarà riservata alla corrispondenza e all'armonia delle aperture sui prospetti, le quali avranno un rapporto base altezza compreso tra quelli indicati nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.

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 nell'Abaco.

Nei prospetti 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, realizzato secondo le indicazioni riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.

L'arco nelle bucatore sarà consentito *esclusivamente* negli accessi alle 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 singole UMI, i balconi esistenti che insistono sulla pubblica via non appartenenti alla tradizione costruttiva locale di Domus de Maria saranno demoliti e sostituiti da uno o più balconi, in relazione al numero delle portefinestre che vi si affacciano, ed avranno le 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 provvederà a sostituirne la ringhiera con un parapetto in muratura cieca ispirato a massima semplicità e linearità delle forme.

Per le scelte cromatiche della tinteggiatura dei prospetti si farà riferimento alla gamma di colori riportata nell'Abaco dei colori, assegnandone uno solo per ciascun CF o FA. Non è consentito l'utilizzo di colori diversi per tinteggiare differenti piani o proprietà di uno stesso Corpo di Fabbrica o Fabbricato Accessorio.

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.

Per quanto concerne l'isolamento acustico delle strutture edilizie, il Piano prevede il miglioramento del comfort acustico ambientale attraverso una progettazione attenta e mirata ad una migliore 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. Specifica attenzione sarà riposta negli isolamenti di facciata.

### **Infissi**

Il 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.

Per gli edifici appartenenti al sistema costruttivo storico tradizionale (ST1, ..., ST6), gli infissi saranno in legno verniciato, secondo le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco dei colori, ed avranno caratteristiche tecniche tali da concorrere al raggiungimento della massima efficienza energetica dell'edificio. Analogamente, gli elementi oscuranti, tipo persiane o scuri, saranno in legno verniciato. Le zanzariere sono ammesse purché il loro telaio sia integrato con l'infisso incassato nel muro ovvero realizzato con materiali compatibili a quelli appartenenti alla tradizione costruttiva locale (legno). Non sono ammesse zanzariere con telaio a vista in alluminio, pvc o simili.

Nei manufatti edilizi recenti (Rec1, ..., Rec3) sono ammessi gli infissi in legno naturale, i quali dovranno riproporre le tipologie riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi; nei manufatti storici sono ammessi solo se già presenti originariamente.

Nei Corpi di Fabbrica e nei Fabbricati Accessori classificati Rec2 è consentito l'uso di infissi aventi il telaio in materiali differenti purché integrato con un rivestimento esterno in legno.

Sono ammessi infissi in materiale differente, quali pvc o alluminio, purché corredati da idonea certificazione energetica, aventi i giunti perfettamente aderenti, le guarnizioni a tenuta di colore coerente con la finitura superficiale da realizzare, secondo le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi, e purché l'intervento riguardi prospetti di Corpi di Fabbrica o Fabbricati Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale.

Sono da evitare gli infissi e gli elementi oscuranti in alluminio anodizzato, in alluminio o pvc verniciato a lucido con tinte differenti dalle scelte cromatiche riportate nell'Abaco dei colori e quelli con la finitura effetto legno in cui sia riconoscibile il ripetersi della texture.

Le soglie e i davanzali saranno realizzati con una lastra di materiale lapideo locale, dello spessore compreso tra i cm 3,00 e i 5 cm, ovvero con mattonelle di cemento integrate nello spessore della muratura esterna, per i manufatti edilizi storico tradizionali.

Non è ammesso l'utilizzo di vetri a specchio.

Le grate, quali sistemi antintrusione, avranno un disegno sobrio e lineare.

### **Impianti**

Il 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 saranno collocate esclusivamente sulla



copertura degli edifici, non visibili dalla pubblica via.

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 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 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 adotteranno pitture del medesimo colore scelto per i prospetti.

Per quanto riguarda l'illuminazione, vale quanto già espresso per gli spazi pubblici prioritari.

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

Specifica attenzione sarà riposta nella progettazione dei servizi a funzionamento discontinuo quali ascensori, cancelli automatici, scarichi idraulici, bagni, servizi igienici e rubinetteria. Per quanto riguarda gli impianti a funzionamento continuo, quali gli impianti di riscaldamento, aerazione e condizionamento, saranno dislocati sui prospetti secondari degli edifici, preferibilmente nei cortili interni e, comunque, i loro requisiti saranno tali da rispettare i parametri disposti dalla normativa generale vigente in materia.

### **Spazi aperti privati**

Il PP promuove l'esigenza di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere attraverso una individuazione di un valore minimo di superficie libera delle UMI e di superficie permeabile rispetto all'intera superficie dell'UMI. Nello specifico, l'indice di superficie libera minimo sarà pari al 40% dell'intera superficie dell'UMI, mentre l'indice di permeabilità del suolo avrà un valore minimo pari al 30% dell'intera superficie dell'UMI.

Gli Spazi Aperti privati saranno preferibilmente delimitati da una cortina muraria, avente altezza costante compresa tra m 1,60 e m 2,00, rifinita superiormente con un corso longitudinale di tegole sarde del tipo tradizionale ovvero con intonaco tinteggiato, adeguatamente rinforzato per resistere agli agenti atmosferici ed alle escursioni termiche.

L'intonaco sarà realizzato a base di calce, nel caso di edifici con struttura muraria in pietra o in mattoni laterizi, di terra o di terra mista a piccole quantità di calce, nel caso di edifici realizzati in *ladiri*. Nel caso di manufatti non appartenenti al sistema costruttivo locale e di recente edificazione (Rec1, ..., Rec3) 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 esistenti 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 varierà 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 finitura superficiale sarà ad intonaco tinteggiato a fresco, colorato in pasta, rasato a grassello di calce secondo la gamma di colori proposta nell'Abaco dei colori; sono esclusi i prodotti a base sintetica e, in particolare, i rivestimenti del tipo "graffiato" o i placcaggi in elementi lapidei.

Nel caso di muro in *ladiri* si ricopre l'intera superficie con uno strato di intonaco grezzo e,

successivamente, con una superficie di *pastina* ed alcune mani di calce; può essere prevista una levigatura o compattazione finale della superficie.

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 della cortina.

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

Sono da evitare le recinzioni a giorno, salvo le preesistenze appartenenti al sistema costruttivo storico tradizionale. Per quelle esistenti non riconducibili al contesto storico locale, il PP prevede la tinteggiatura, secondo le indicazioni riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi, e la piantumazione con essenze arbustive e vegetali rampicanti, in modo da celare la vista sul fondo privato.

Così come per i prospetti dei CF ed FA, particolare cura sarà 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.

### **Spazi pubblici ed elementi di arredo urbano**

Il progetto degli spazi pubblici riguarda l'insieme del tessuto viario e degli elementi di arredo urbano ad esso riferiti 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.

Specifico importanza sarà data all'ingresso del Centro di antica e prima formazione, alla piazza Vittorio Emanuele, all'area di rispetto della Chiesa della Beata Vergine del Rosario ed all'ex-Municipio, nei quali saranno adottate le necessarie cure per garantire il massimo decoro e valorizzazione dell'abitato.

Nella scelta dei materiali si dovranno prediligere, ove possibile, quelli locali o nel caso non fossero più reperibili o estraibili, in subordine, si dovrà fare ricorso a materiali compatibili e di semplice integrazione con il contesto.

Particolare cura sarà 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.

La progettazione della pavimentazione stradale sarà coerente, ovvero compatibile, con gli interventi già disposti e intrapresi dall'Amministrazione comunale.

La scelta dei materiali sarà orientata all'utilizzo di quelli di produzione locale storicamente diffusi, se ancora reperibili e in uso. Particolare attenzione sarà riposta sui rapporti materici e coloristici tra contesto costruito e superfici lapidee. La tecnologia di posa in opera (a secco o su massetto cementizio) dipenderà dalle condizioni di contesto, legate al materiale, alla sua pezzatura, al traffico previsto e ammissibile<sup>15</sup>. Specifica attenzione sarà, 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.

La scelta dei materiali e della relativa posa in opera sono tali da non arrecare, in caso di

---

<sup>15</sup> 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.

calpestio da parte di persone e autoveicoli, alcun rumore molesto.

Per quanto riguarda l'illuminazione, vale quanto già espresso per gli spazi pubblici prioritari.

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

Le insegne sopra vetrina avranno una lunghezza massima pari alla larghezza della vetrina stessa ed una altezza massima pari a cm 80 e saranno disposte in aderenza alla superficie della facciata.

Le insegne a bandiera avranno una illuminazione indiretta e saranno realizzate in metallo verniciato, acciaio, legno verniciato; sono da evitare la plastica o altre tipologie di materiali non pregiati; avranno dimensioni comprese tra i cm 40 ed i cm 60 e saranno sorrette da supporti lineari privi di volute o elementi decorativi non riconducibili al contesto storico architettonico locale ed originario. L'insegna avrà una distanza massima dal muro pari a cm 10/15 e spoggerà complessivamente dal profilo del muro non più di cm 70/75.

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 40. Sono da escludere le targhe in materiale plastico o altre tipologie di materiali non pregiati.

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

Gli elementi di arredo quali panchine, cestini portarifiuti, fioriere, portabiciclette, dissuasori, saranno ispirati ad una semplicità e sobrietà formale, aventi caratteri di essenzialità. In particolare, per le panchine, i cestini portarifiuti, le fioriere si farà riferimento alle indicazioni riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.

Per 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.

## CAPO II - INTERVENTI A FAVORE DEL RISPARMIO ENERGETICO

### Articolo 22 - Riferimenti normativi

L'apparato normativo che disciplina gli interventi a favore del risparmio energetico è oggetto di frequente revisione e adattamento, per rispondere alle continue innovazioni introdotte nell'ambito dei materiali, tecniche e processi costruttivi e per aggiornare parametri e obiettivi legati alla crescente sensibilità ed emergenza ambientale. Le direttive dell'Unione Europea sono, sempre più, l'elemento trainante e di riferimento per la regolamentazione a livello nazionale e locale.

#### Riferimenti Unione Europea

Direttiva 2002/91/CE del 16/12/ 2002 sul rendimento energetico nell'edilizia;

Direttiva 2001/77/CE del 27/09/2001, "Sulla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato dell'elettricità (I)";

Direttiva 2006/32/CE del 5/04/2006 concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici;

Direttiva 2010/31/UE del 19/05/2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia;

Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012 sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE (Testo rilevante ai fini del SEE).

#### Riferimenti nazionali

Legge 9 gennaio 1991 n. 10, "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

Decreto Legislativo n. 504 del 26/10/1995, e successive modifiche ed integrazioni (aggiornato al 01/06/2007), "Testo unico delle disposizioni legislative concernenti le imposte sulla produzione e sui consumi e relative sanzioni penali e amministrative";

Decreto Legislativo n. 387 del 29/12/2003, "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità";

Decreto del Ministero delle Attività Produttive 20 luglio 2004

Legge n. 239 del 23/08/2004, "Riordino del settore energetico, nonché delega al Governo per il riassetto delle disposizioni vigenti in materia di energia";

Decreto Legislativo n. 192 del 19/08/2005, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";

Decreto Legislativo n. 311 del 29/12/2006, "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia";

Decreto Legislativo n. 26 del 02/02/2007, "Attuazione della direttiva 2003/96/CE che ristruttura il quadro comunitario per la tassazione dei prodotti energetici e dell'elettricità";

Decreto del ministero dello sviluppo economico 19 febbraio 2007, "Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente";

Legge finanziaria 2008 e collegati;

Decreto legislativo n.4 del 16/01/2008;

Decreto legislativo n.15 del 30/05/2008, "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE";

Decreto 02/03/2009, "Disposizioni in materia di incentivazione della produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare";

Decreto ministeriale 26 giugno 2009, "Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

Legge n.99 del 23/07/2009, "Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia";

Decreto Ministero dello sviluppo economico 10/09/2010, "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili";

Decreto Legislativo n. 28 del 03/03/2011, "Attuazione della direttiva 2009/28/ce sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE E 2003/30/ CE".

Decreto ministeriale 22 novembre 2012, "Modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici»".

Decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013, "Disposizioni urgenti per l'attuazione di obblighi comunitari e per il recepimento della direttiva 2010/31/UE in materia di prestazione energetica nell'edilizia".

### Riferimenti regionali

Allegato DGR 48-31/2007, "Linee Guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" (art. 19 comma1 LR 29 maggio 2007, n.2);

Legge regionale 23 ottobre 2009, n.4 (BUR 31/10/2009 n.35), "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo"

Allegato DGR 25-40/2010, "Procedimento di autorizzazione unica per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili - linee guida";

Allegato DGR 9-15/2010, "Circolare contenente indirizzi applicativi sulla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo" - Capo primo, Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Deliberazione Giunta Regionale 1 luglio 2010, n.25/40, "Competenze e procedure per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili". Chiarimenti Delib.G.R. n.10/3 del 12.3.2010. Riapprovazione Linee Guida

Deliberazione della Giunta Regionale n. 27/16 del 01/06/2011 "Linee guida attuative del Ministero per lo sviluppo economico del 10 settembre 2010, «Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili». Modifica della Delib. G.R. n. 25/40 del 1° luglio 2010".

Delibera n. 45/34 del 12/11/2012, "Linee guida per la installazione degli impianti eolici nel territorio regionale di cui alla Delib.G.R. n. 3/17 del 16.1.2009 e s.m.i. Conseguenze della Sentenza della Corte Costituzionale n. 224/2012. Indirizzi ai fini dell'attuazione dell'art 4 comma 3 del D.Lgs. n. 28/2011".

### Norme tecniche

CEI 64-8, "Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua";

CEI 64-8, Parte 7, sezione 712, "Sistemi fotovoltaici solari (PV) di alimentazione";

CEI 0-16, "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti AT ed MT delle imprese distributrici di energia elettrica";

CEI 11-20, "Impianti di produzione di energia elettrica e gruppi di continuità collegati a reti di I e II categoria";

CEI EN 50438 (CT 311□1), "Prescrizioni per la connessione di micro-generatori in parallelo alle reti di distribuzione pubblica in bassa tensione";

CEI 82-25 Edizione seconda, "Guida alla realizzazione di sistemi di generazione fotovoltaica collegati alle reti elettriche di Media e Bassa Tensione";

UNI 10349, "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici. Dati climatici";

UNI 8477, "Energia solare – Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia – Valutazione dell'energia raggiante ricevuta";

CEI EN 60904-1(CEI 82-1), "Dispositivi fotovoltaici Parte 1, "Misura delle caratteristiche fotovoltaiche tensione-corrente";

CEI EN 60904-2 (CEI 82-2), "Dispositivi fotovoltaici - Parte 2, "Prescrizione per le celle fotovoltaiche di riferimento";

CEI EN 60904-3 (CEI 82-3), "Dispositivi fotovoltaici - Parte 3, "Principi di misura per sistemi solari fotovoltaici per uso terrestre e irraggiamento spettrale di riferimento";

CEI EN 61215 (CEI 82-8), "Moduli fotovoltaici in silicio cristallino per applicazioni terrestri. Qualifica del progetto e omologazione del tipo";

CEI EN 61646 (82-12), "Moduli fotovoltaici (FV) a film sottile per usi terrestri - Qualifica del progetto e approvazione di tipo";

CEI EN 62108 (82□30), "Moduli e sistemi fotovoltaici a concentrazione (CPV) - Qualifica di progetto e approvazione di tipo";

CEI EN 50380 (CEI 82-22), "Fogli informativi e dati di targa per moduli fotovoltaici";

CEI EN 62093 (CEI 82-24), "Componenti di sistemi fotovoltaici - moduli esclusi (BOS) - Qualifica di progetto in condizioni ambientali naturali";



- CEI EN 61724 (CEI 82-15), "Rilievo delle prestazioni dei sistemi fotovoltaici - Linee guida per la misura, lo scambio e l'analisi dei dati";
- CEI EN 61000-3-2 (CEI 110-31), "Compatibilità elettromagnetica (EMC) - Parte 3, "Limiti - Sezione 2, "Limiti per le emissioni di corrente armonica (apparecchiature con corrente di ingresso " = 16 A per fase)";
- CEI EN 60555-1 (CEI 77-2), "Disturbi nelle reti di alimentazione prodotti da apparecchi elettrodomestici e da equipaggiamenti elettrici simili - Parte 1, "Definizioni";
- CEI EN 60439 (CEI 17-13), "Apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione (quadri BT)";
- CEI EN 60445 (CEI 16□2), "Principi base e di sicurezza per l'interfaccia uomo-macchina, marcatura e identificazione - Individuazione dei morsetti e degli apparecchi e delle estremità dei conduttori designati e regole generali per un sistema alfanumerico";
- CEI EN 60529 (CEI 70□1), "Gradi di protezione degli involucri (codice IP)";
- CEI EN 60099□1 (CEI 37□1), "Scaricatori - Parte 1: Scaricatori a resistori non lineari con spinterometri per sistemi a corrente alternata";
- CEI 20□19, "Cavi isolati con gomma con tensione nominale non superiore a 450/750 V";
- CEI 20□20, "Cavi isolati con polivinilcloruro con tensione nominale non superiore a 450/750 V";
- CEI EN 62305 (CEI 81□10), "Protezione contro i fulmini";
- CEI 81□3, "Valori medi del numero di fulmini a terra per anno e per chilometro quadrato";
- CEI 0□2, "Guida per la definizione della documentazione di progetto per impianti elettrici";
- CEI 0□3: "Guida per la compilazione della dichiarazione di conformità e relativi allegati per la legge n. 46/1990";
- CEI 13-4, "Sistemi di misura dell'energia elettrica - Composizione, precisione e verifica";
- CEI EN 62053-21 (CEI 13-43), "Apparati per la misura dell'energia elettrica (c.a.) - Prescrizioni particolari - Parte 21, "Contatori statici di energia attiva (classe 1 e 2)";
- CEI EN 62053-23 (CEI 13-45), "Apparati per la misura dell'energia elettrica (c.a.) - Prescrizioni particolari - Parte 23, "Contatori statici di energia reattiva (classe 2 e 3)";
- CEI EN 50470□1 (CEI 13□52), "Apparati per la misura dell'energia elettrica (c.a.) - Parte 1: Prescrizioni generali, prove e condizioni di prova - Apparato di misura (indici di classe A, B e C)";
- CEI EN 50470□3 (CEI 13□54), "Apparati per la misura dell'energia elettrica (c.a.) - Parte 3: Prescrizioni particolari - Contatori statici per energia attiva (indici di classe A, B e C)";
- CEI EN 62053□23 (CEI 13□45), "Apparati per la misura dell'energia elettrica (c.a.) - Prescrizioni particolari - Parte 23: Contatori statici di energia reattiva (classe 2 e 3)";
- CEI EN 61727 (CEI 82-9), "Sistemi fotovoltaici (FV) - Caratteristiche dell'interfaccia di raccordo con la rete";
- CEI 82-25, "Guida alla realizzazione di sistemi di generazione fotovoltaica collegati alle reti elettriche di Media e Bassa tensione";
- CEI-UNEL 35023, "Cavi per energia isolati in gomma o con materiale termoplastico aventi grado di isolamento non superiore a 4 Cadute di tensione";
- CEI-UNEL 35024/1, "Cavi elettrici isolati con materiale elastomerico o termoplastico per tensioni nominali non superiori a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua. Portate di corrente in regime permanente per posa in aria";
- CEI-UNEL 35026, "Cavi elettrici isolati con materiale elastomerico o termoplastico per tensioni nominali di 1000 V in corrente alternata e 1500 V in corrente continua. Portate di corrente in regime permanente per posa interrata";
- CEI 3-19, "Segni grafici per schemi - apparecchiature e dispositivi di comando e protezione".

### Articolo 23 - Indirizzi

Il Comune di Domus de Maria promuove l'esigenza di diffondere sistemi alternativi di produzione di energia a basso consumo, con specifico riferimento ai pannelli fotovoltaici e agli impianti solari termici.

Tali installazioni avvengono in coerenza con le regole di tutela dell'abitato originario di Domus de Maria, dei rispettivi Corpi di fabbrica, dei Fabbricati Accessori e degli Spazi Aperti.

L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve, pertanto, ispirarsi a principi di





decoro urbano e al rispetto dell'architettura dell'abitato, limitando l'impatto visivo e paesaggistico che possono generare.

#### **Articolo 24 - Caratteristiche tecniche, fisiche e di orientamento degli elementi**

La pendenza dei pannelli solari sarà pari a quella della falda in coperture inclinate - preferibilmente pari a 30° - con orientamento verso sud, sud-est, sud-ovest.

Per gli impianti solari termici l'inclinazione che offre maggiore efficienza è pari a 60°, esposizione che mira ad una ottimizzazione della produzione d'acqua calda in primavera-autunno e ad una buona esposizione durante tutto l'inverno. Tale inclinazione deve risultare compatibile con le caratteristiche costruttive del manto di copertura e deve garantire la non visibilità dell'impianto dalla pubblica via.

#### **Articolo 25 - Prescrizioni per la posa degli elementi**

La realizzazione degli impianti ad energia solare sulle coperture avviene contestualmente ad una riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, laddove se ne ravvisi l'esigenza o lo disponga il Piano Particolareggiato, con l'eliminazione degli elementi incongrui (lastre di copertura in cemento, cemento amianto o tipo *ondulit*, lucernari atipici o non più necessari, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) e la loro sostituzione con materiali ed elementi tradizionali o compatibili con le tecniche costruttive tradizionali, in relazione al grado di conservazione dell'edificio.

È ammessa l'installazione su coperture piane purché l'inclinazione sia tale da non consentire la vista degli elementi dalla pubblica via.

L'installazione su coperture inclinate è da preferirsi sulle falde interne, non visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico. Gli impianti, nel loro complesso, saranno aderenti o integrati nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza che la sagoma dell'edificio sia modificata. Le dimensioni degli impianti non dovranno in alcun modo eccedere la superficie del tetto e pertanto non sporgeranno dalla sagoma dello stesso. La non visibilità degli impianti (pannelli termici solari e/o fotovoltaici) dalla pubblica via sarà attestata con opportuna documentazione fotografica, redatta con riprese effettuate da più angolazioni.

I serbatoi e ogni altro elemento tecnico necessario per la funzionalità degli impianti solari termici saranno collocati al di sotto del manto di copertura o in un vano all'uopo ricavato all'interno dei Corpi di fabbrica o dei Fabbricati Accessori.

Qualora la posa in opera nelle falde interne non sia favorevole ad un corretto ed efficiente funzionamento dell'impianto e si renda necessaria la collocazione su falde visibili dalla pubblica via, si rende opportuno adottare soluzioni alternative per l'installazione degli impianti.

**Ciò sarà possibile esclusivamente per gli edifici che non appartengono al sistema costruttivo locale** e la scelta degli impianti sarà del tipo integrato con il manto di copertura, mediante l'utilizzo di moduli fotovoltaici non riflettenti, integrati nelle tegole, nelle finestre o abbaini, nei lucernari, o comunque secondo le soluzioni tecniche ritenute più idonee a ridurre l'impatto visivo.

Nei casi in cui sia previsto il rifacimento del tetto si adotteranno sistemi costruttivi che comprendano i pannelli all'interno del pacchetto di copertura, tali da rispettare la complanarità con la falda; anche in questo caso si ricorrerà alla migliore tecnologia disponibile sul mercato.

#### **Articolo 26 - Procedimenti amministrativi per l'installazione degli impianti fotovoltaici e solari termici**

Gli impianti fotovoltaici di potenza inferiore a 20 kW sono assoggettati alla disciplina della procedura abilitativa semplificata (P.A.S.), di cui all'art. 6 del D.Lgs. 3.3.2011 n. 28, alla quale devono essere allegati eventuali autorizzazioni di carattere ambientale,

paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute e della pubblica incolumità<sup>16</sup>.

Per i progetti che, pur prevedendo anche l'installazione di impianti di produzione di energia, risultano in via principale volti a realizzare interventi di nuova edificazione, connotati da autonoma finalità, natura e rilevanza - nel senso che, in detti casi, l'inserimento degli impianti energetici in argomento assume carattere soltanto secondario e strumentale rispetto all'intervento edilizio principale - è applicabile la procedura urbanistico-edilizia di volta in volta prescritta per le opere principali. In tali casi l'iter approvativo dell'intervento edilizio principale è da considerare prevalente ed assorbente rispetto a quello previsto dal D.Lgs. 387/2003, nel senso che, in luogo della procedura di autorizzazione unica, è sufficiente applicare la procedura urbanistico-edilizia relativa all'opera principale<sup>17</sup>.

I seguenti interventi sono considerati attività ad edilizia libera e sono realizzati previa comunicazione dell'inizio dei lavori, secondo quanto disposto dai punti 1.9 e 1.10 del comma 1, art. 5 dell'Allegato A alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 27/16 del 01/06/2011, anche per via telematica da parte dell'interessato alle amministrazioni comunali competenti:

a) impianti solari fotovoltaici aventi tutte le seguenti caratteristiche (ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 115/2008):

i. aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;

ii. aventi superficie non superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;

iii. **non ricadono nel campo di applicazione del D.Lgs. 42/2004, recante Codice dei beni culturali e del paesaggio**, nei casi previsti dall'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 115/2008<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> Si veda l'art. 4, comma 2, dell'Allegato A alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 27/16 del 01/06/2011 "Linee guida attuative del Ministero per lo sviluppo economico del 10 settembre 2010, «Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili». Modifica della Delib. G.R. n. 25/40 del 1° luglio 2010".

<sup>17</sup> Si veda l'art. 4, comma 5, dell'Allegato A alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 27/16 del 01/06/2011 "Linee guida attuative del Ministero per lo sviluppo economico del 10 settembre 2010, «Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili». Modifica della Delib. G.R. n. 25/40 del 1° luglio 2010".

<sup>18</sup> «Fatto salvo quanto previsto dall'**articolo 26, comma 1, secondo periodo, della legge 9 gennaio 1991, n. 10**, in materia di assimilazione alla manutenzione straordinaria degli interventi di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, di conservazione, risparmio e uso razionale dell'energia in edifici ed impianti industriali, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'**articolo 3, comma 3, lettera a), del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192**, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune».

**L'articolo 26, comma 1, secondo periodo, della Legge n. 10 del 09/01/1991, dispone:** «Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457».

**L'articolo 3, comma 3, lettera a), del Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni dispone** «Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici:

b) impianti solari fotovoltaici aventi tutte le seguenti caratteristiche (ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001):

- i. realizzati su edifici esistenti o sulle loro pertinenze esistenti;
- ii. aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto;
- iii. realizzati al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444/1968;

**Sono realizzabili mediante procedura abilitativa semplificata i seguenti:**

a) impianti solari fotovoltaici, non ricadenti ai punti precedenti, aventi tutte le seguenti caratteristiche (ai sensi dell'art. 21, comma 1, del D.M. 06/08/2010 che stabilisce le tariffe incentivanti per gli impianti che entrano in esercizio dopo il 31/12/2010)<sup>19</sup>:

- i. aventi i moduli fotovoltaici collocati su edifici;
- ii. aventi superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati.

b) impianti solari fotovoltaici aventi capacità di generazione inferiore alla soglia indicata nella Tabella A allegata al D.Lgs. 387/2003<sup>20</sup>.

Ai sensi della "Deliberazione della Giunta Regionale n. 27/16 del 01/06/2011 "Linee guida attuative del Ministero per lo sviluppo economico del 10 settembre 2010, «Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili». Modifica della Delib. G.R. n. 25/40 del 1° luglio 2010", **gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici nell'abitato originario di San Nicolò Gerrei richiedono, pertanto, la procedura abilitativa semplificata.**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia la disponibilità sugli immobili interessati dall'impianto e dalle opere connesse presenta al Comune, mediante mezzo cartaceo o in via telematica, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, una dichiarazione accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che attestino la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti e la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienicosanitarie. Alla dichiarazione sono allegati gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete. Nel caso in cui siano richiesti atti di assenso nelle materie di cui al comma 4

a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del **Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio;**

[...]).

**La parte seconda del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, riguarda i Beni culturali.**

**L'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, dispone:** «Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze »

<sup>19</sup> Non ricadenti fra quelli di cui al punto 2.1 dell'art. 5, comma 2, dell'Allegato A alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 27/16 del 01/06/2011

<sup>20</sup> Non ricadenti fra quelli di cui ai punti 2.1 e 2.2 lett. a), dell'art. 5, comma 2, dell'Allegato A alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 27/16 del 01/06/2011 "Linee guida attuative del Ministero per lo sviluppo economico del 10 settembre 2010, « Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili». Modifica della Delib. G.R. n. 25/40 del 1° luglio 2010".

dell'articolo 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e tali atti non siano allegati alla dichiarazione, devono essere allegati gli elaborati tecnici richiesti dalle norme di settore e si applica il comma 5.

Per la procedura abilitativa semplificata si applica, previa deliberazione del Comune e fino alla data di entrata in vigore dei provvedimenti regionali di cui al comma 9, quanto previsto dal comma 10, lettera c), e dal comma 11 dell'articolo 10 del decreto-legge 18 gennaio 1993, n. 8, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 marzo 1993, n. 68.

Il Comune, ove entro il termine indicato al comma 2<sup>21</sup> sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite al medesimo comma, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza; è comunque salva la facoltà di ripresentare la dichiarazione, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Se il Comune non procede ai sensi del periodo precedente, decorso il termine di trenta giorni dalla data di ricezione della dichiarazione di cui comma 2, l'attività di costruzione deve ritenersi assentita. La realizzazione dell'intervento deve essere completata entro tre anni dal perfezionamento della procedura abilitativa semplificata. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova dichiarazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Si veda l'art. 6, comma 2, del Decreto Legislativo n.28 del 03/03/2011

<sup>22</sup> Si veda l'art. 6 del Decreto Legislativo n.28 del 03/03/2011, "Attuazione della Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

### CAPO III - ASPETTI PROCEDURALI

#### Articolo 27 - Modalità di presentazione dei progetti per Unità Minima di Intervento

##### 1. Iter procedurale

a. I progetti possono prevedere:

- l'attuazione delle prescrizioni del Piano riportate nelle Schede delle Unità Minime di Intervento; tali prescrizioni riguardano le seguenti parti del patrimonio edilizio e degli spazi aperti<sup>23</sup>:
  - coperture;
  - prospetti;
  - infissi;
  - impianti;
  - confini;
  - suolo.
- la realizzazione di altre opere di iniziativa privata, compatibili con le indicazioni riportate per l'UMI di appartenenza, che può comportare la realizzazione contestuale di alcune prescrizioni.

b. 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 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.

c. Qualora l'Unità Minima di intervento 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 predispose la documentazione progettuale<sup>24</sup>, riferita esclusivamente alla sua proprietà e alla parte interessata dall'intervento, tenendo conto degli orientamenti progettuali previsti per l'intera UMI.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

g. 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

<sup>23</sup> Si veda l'Articolo 21 - Ambito 1: Insediamento storico, comma 4, Sottozona 3 - Abitato originario di Domus de Maria, lettera h.

<sup>24</sup> Si veda l' Titolo 4 - CAPO III - Articolo 28 - Documentazione a corredo dei progetti.

presentati secondo le disposizioni del presente Piano Particolareggiato.

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

## 2. Interventi in aree interessate da pericolosità idrogeologica

a. Nel caso in cui l'intervento da realizzare ricada in una UMI interessata da pericolosità idrogeologica, secondo quanto riportato negli elaborati cartografici dello studio di dettaglio redatto a cura dell'Amministrazione comunale, le indicazioni di cui ai commi precedenti sono subordinate a quanto disposto all'**Articolo 29 - Limitazioni agli interventi per le UMI ricadenti in aree a pericolosità idraulica e da frana**. Gli interventi ammissibili sono, pertanto, preceduti da uno studio di compatibilità di dettaglio riferito all'UMI, da allegare alla documentazione a corredo del progetto.

### Articolo 28 - Documentazione a corredo dei progetti

1. I progetti, riferiti all'intera 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 progettuale descrittiva sia dei manufatti allo stato di fatto sia dell'intervento proposto, dei materiali e delle soluzioni progettuali previste;
- 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;
- Presentazione della Scheda dell'Unità minima di intervento estratta dal PP;
- Estratto della planimetria catastale, con indicazione dell'UMI oggetto dell'intervento e dell'assetto al contorno;
- 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'UMI con la distinzione dei Corpi di Fabbrica presenti al suo interno, con la distinzione dei manufatti accessori e annessi, e la rappresentazione delle aree non edificate. Il disegno si deve avvalere 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.
- Tabella di verifica delle superfici e dei volumi di ciascun Corpo di Fabbrica, dei volumi annessi e dei manufatti accessori.
- Prospetto o prospetti, 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 in scala 1:20 o comunque adeguata ai manufatti rappresentati.

- Relazione descrittiva dello stato di fatto, corredata da completa documentazione fotografica d'insieme, dei singoli CF, dei FA e dei particolari costruttivi, con riferimento alla planimetria o alla numerazione degli ambienti.
- Piante, prospetti e sezioni 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).

#### **Articolo 29 - Limitazioni agli interventi per le UMI ricadenti in aree a pericolosità idraulica e da frana**

Per le aree caratterizzate da pericolosità da frana, così come identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico, redatto ai sensi del D.L. 180/98 e successive modifiche ed integrazioni sono previste limitazioni d'uso derivanti dalla normativa del Piano per l'Assetto idrogeologico (PAI) per i diversi livelli di pericolosità; in ogni caso, lo studio di compatibilità redatto ai sensi dell'art. 37 delle Norme Tecniche del PAI, dovrà identificare gli eventuali interventi di mitigazione del rischio all'interno dell'abitato storico di Domus de Maria e di Chia.

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), gli interventi previsti dall'art 31 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana elevata (Hg3), gli interventi previsti dall'art 32 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana media (Hg2), gli interventi previsti dall'art 33 delle Norme di Attuazione del PAI. Gli eventuali ampliamenti planimetrici sono subordinati ad uno studio di dettaglio della pericolosità da frana riferito all'UMI in cui si deve operare.
- 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 e moderata (Hi2 e Hi1), gli interventi previsti dall'art 29 delle Norme di Attuazione del PAI.

## **TITOLO 5 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO I - NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Articolo 30 - 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 31 - 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 32 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge**

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

#### **Articolo 33 - 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.
2. Per i casi particolari e specifici non contemplati dalla presente normativa, l'Amministrazione comunale ha potere di deroga sulle disposizioni del Piano Particolareggiato.