

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I - Contenuti, finalità e campo di applicazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.....	1
Articolo 1 - Contenuti e finalità.....	1
Articolo 2 - Campo di applicazione	1
Articolo 3 - Validità ed efficacia.....	1
Articolo 4 - Quadro di riferimento normativo.....	2
Articolo 5 - Elaborati del PP.....	3
TITOLO II - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO	4
CAPO I - Termini di uso corrente.....	4
Articolo 6 - Definizioni	4
1. Superficie fondiaria (Sf).....	4
2. Superficie coperta (Sc).....	4
3. Superficie permeabile (Sper).....	4
4. Superficie lorda di pavimento (Slp)	4
5. Superficie utile abitabile (Sua).....	4
6. Superficie non residenziale (Snr)	4
7. Superficie complessiva (Sc)	4
8. Piano di campagna naturale (Pcn)	5
9. Piano di campagna sistemato (Pcs).....	5
10. Altezza dell'edificio (H)	5
11. Altezza interna (h)	5
12. Larghezza dei fronti (L).....	5
13. Volume (V).....	5
14. Volume tecnico (Vtec)	5
15. Indice di fabbricabilità fondiaria (If).....	6
16. Indice di copertura (Ic).....	6
17. Indice di permeabilità (Iper)	6
18. Distanza (D).....	6
19. Distanza dai confini (Dc).....	6
20. Distanza tra edifici (De)	6
21. Distanza tra pareti finestrate (Dp)	6
22. Distanza dai muri di contenimento (Dmc)	6
23. Distanza tra porticati (Dpor).....	6
24. Distanza dalla strada (Ds)	6
CAPO II - Tipologie di intervento	7
Articolo 7 - Definizioni	7
Generalità	7
Manutenzione ordinaria (Mo).....	7
Manutenzione straordinaria (Ms).....	8
Restauro e risanamento conservativo (Rs)	9
Ristrutturazione edilizia (Re).....	11
Ristrutturazione edilizia interna (Rei).....	11
Ampliamento (Am)	11

Variazione della destinazione d'uso (Vdu).....	11
Demolizione (De)	12
Demolizione con ricostruzione (Der).....	12
Frazionamento (Fr)	12
Manufatti temporanei e stagionali (Mts).....	12
Interventi relativi al verde (Vpg)	12
Arredo urbano ed opere minori soggette a procedure particolari (Au)	12
Interventi di urbanizzazione (Urb).....	12
Interventi urgenti (Urg)	13
Opere interne (Oi)	13
CAPO III - Destinazioni d'uso	14
Articolo 8 - Definizioni	14
Du1 - Destinazioni abitative.....	14
Du2 - Destinazioni commerciali	14
Du3 - Destinazioni terziarie	15
Du4 - Destinazioni ricettive.....	15
Du5 - Infrastrutture urbane e per la mobilità	16
Du6 - Servizi pubblici e di pubblico interesse.....	16
CAPO IV - Termini specifici del Piano	17
Articolo 9 - Isolato	17
Articolo 10 - Unità edilizia	17
Articolo 11 - Corpi di Fabbrica	17
Articolo 12 - Fabbricati Accessori	17
Articolo 13 - Spazi Aperti	17
Articolo 14 - Corte	17
Articolo 15 - Tipi edilizi	18
Articolo 16 - Abaco dei tipi edilizi	26
Articolo 17 - Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico.....	27
TITOLO III - STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	28
CAPO I - Dispositivi di piano	28
Articolo 18 - Ambiti di intervento	28
Articolo 19 - Unità edilizie	28
Articolo 20 - Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori e Spazi Aperti	28
Articolo 21 - Modalità operative di intervento	29
TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	31
CAPO I - Disciplina degli Ambiti	31
Articolo 22 - Ambito 1, "Insediamento storico".....	31
Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico	31
Sottozona 2 - Abitato originario di Villa San Pietro	31
Articolo 23 - Ambito <i>Speciale</i> 2, "Spazi pubblici e privati prospicienti il CS"	35
Articolo 24 - Ambito <i>Speciale</i> 3, "Parco Villa Atzori"	37
Articolo 25 - Fascia di Rispetto del bene identitario	37
CAPO II - Aspetti procedurali	38
Articolo 26 - Documentazione a corredo dei progetti	38

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI	39
CAPO I - Norme transitorie e finali	39
Articolo 27 - Norme di salvaguardia.....	39
Articolo 28 - Situazioni preesistenti.....	39
Articolo 29 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge	39
Articolo 30 - Deroghe	39

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Contenuti, finalità e campo di applicazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

Articolo 1 - Contenuti e finalità

Il presente strumento costituisce il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Villa San Pietro, 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".

Il PP coordina e governa i processi di salvaguardia, valorizzazione e trasformazione del Centro Storico e dei suoi diversi usi.

Il PP del Centro Storico è, dunque, lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa all'interno del perimetro del Centro di antica e prima formazione, 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.

La finalità del PP è il recupero e la riqualificazione dell'intero patrimonio architettonico ed urbanistico incluso nel Centro Storico, 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 del Centro Storico.

Gli obiettivi prioritari da perseguire attraverso l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono:

- riconoscere il tessuto urbano e degli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Villa San Pietro che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Villa San Pietro;
- riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi;
- conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica.

Articolo 2 - Campo di applicazione

La disciplina del PP si applica al territorio comunale identificato come Centro di antica e prima formazione; ad esso si riferiscono le previsioni e le indicazioni contenute negli elaborati di cui all'Articolo 5 - Elaborati del PP delle presenti Norme.

Il PP detta orientamenti ed indirizzi per alcuni ambiti *speciali* d'intervento, così definiti all'Articolo 18 - Ambiti di intervento delle presenti NTA, ricadenti in parte esternamente al Centro Storico in parte completamente al di fuori di esso; per le parti esterne al Centro Storico è richiesta una specifica attività di coordinamento con lo strumento di pianificazione generale.

Articolo 3 - Validità ed efficacia

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

Dalla data di approvazione, la validità ed efficacia del PP è decennale. Restano comunque valide le misure di regolamentazione dell'attività edificatoria in quanto integrative delle analoghe misure dello strumento urbanistico generale.

Articolo 4 - Quadro di riferimento normativo

Lo strumento di pianificazione generale è attuato attraverso i piani attuativi¹, 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.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico si configura come lo strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale nella zona territoriale omogenea A, territorio così classificato secondo le disposizioni normative dettate dal *Decreto Floris*², regolandone gli interventi.

L'art. 3 del *Decreto Floris* 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.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione 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.

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.

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.

In assenza di PP 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.

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 ambientali³.

¹ 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".

² 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".

³ 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 PP

Elaborati testuali

Relazione Generale
Norme Tecniche di Attuazione
Relazione Demografica

Elaborati cartografici

scala

01 - Evoluzione storica dell'insediamento	varie
02 - Edificato storico	1:1.000
03 - Edificato storico esistente	1:500
04 - Percorsi storici e beni identitari	1:1.000
05 - Strumento urbanistico vigente e individuazione del Centro Storico	varie
06 - Analisi delle coperture e rilevazione dei numeri civici	1:500
07 - Consistenza volumetrica: numero dei piani	1:500
08 - Stato delle proprietà	1:500
09 - Destinazione d'uso dei piani terra e condizione di occupazione	1:500
10 - Profili attuali: isolato 1	1:100
11 - Profili attuali: isolato 2	1:100
12 - Profili attuali: isolato 3	1:100
13 - Profili attuali: isolato 4	1:100
14 - Corti e aree non pavimentate	1:500
15 - Elementi caratterizzanti dell'edificato	1:500
16 - Tipi edilizi	1:500
17 - Ambiti di intervento	1:1.000

Allegati alle NTA

Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico
Schede delle Unità Edilizie

TITOLO II - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO I - Termini di uso corrente

Articolo 6 - Definizioni

1. *Superficie fondiaria (Sf)*

Misurata in m², 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 m², è la superficie ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale del perimetro esterno del corpo di fabbrica, compresi eventuali volumi o vani tecnici aggettanti, con esclusione delle parti edificate completamente interrato e dei porticati.

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 permeabile (Sper)*

Misurata in m², 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.

4. *Superficie lorda di pavimento (Slp)*

Misurata in m², 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 atri d'ingresso, i portici, i parcheggi di pertinenza delle costruzioni private con i relativi spazi di manovra, nonché gli alloggi degli impianti.

5. *Superficie utile abitabile (Sua)*

Misurata in m², 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.

6. *Superficie non residenziale (Snr)*

Misurata in m², 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.

7. *Superficie complessiva (Sc)*

Misurata in m², 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 ($Sc = Sua + 60\% Snr$).

8. Piano di campagna naturale (Pcn)

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

9. Piano di campagna sistemato (Pcs)

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

10. 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.

11. Altezza interna (h)

In un ambiente interno esprime la distanza tra i due piani orizzontali che lo delimitano.

12. Larghezza dei fronti (L)

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

13. Volume (V)

Misurato in m^3 , 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.

I volumi interrati e/o seminterrati non sono da computare se adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili; qualora siano invece adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani seminterrati partecipano integralmente al computo dei volumi.

Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia è consentito escludere dal calcolo del volume gli incrementi volumetrici derivanti dall'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).

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

14. Volume tecnico (Vtec)

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.

15. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

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

16. Indice di copertura (Ic)

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

17. Indice di permeabilità (Iper)

Misurato in m^2/m^2 , esprime la percentuale di superficie fondiaria occupata da superficie permeabile, così come definita al punto 3 del presente articolo.

18. 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.

19. Distanza dai confini (Dc)

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

20. Distanza tra edifici (De)

Esprime la distanza tra edifici prospicienti.

21. Distanza tra pareti finestrate (Dp)

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

22. Distanza dai muri di contenimento (Dmc)

Esprime la distanza degli edifici dai muri di contenimento circostanti.

23. Distanza tra porticati (Dpor)

Esprime la distanza tra i porticati di edifici di uno stesso lotto o di lotti diversi.

24. Distanza dalla strada (Ds)

Esprime la distanza tra il fabbricato ed il confine stradale.

CAPO II - Tipologie di intervento

Articolo 7 - Definizioni

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 rinterrati, 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 e stagionali, gli interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari.

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 interne, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti;
- 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 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 infissi esterni e serramenti, di elementi architettonici (ringhiere e inferriate, cornici, zoccolature, gradini, panche), nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- pulitura, riparazione o sostituzione parziale di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali o di volume, né dei materiali e della posa;
- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini senza alterare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
- installazione di canali di gronda e pluviali;
- 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 10/91;
- posa in opera di doppi infissi.

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 parziale 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.

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;
- 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 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;

Per gli interventi sulle coperture, dovrà essere allegata documentazione grafica attestante le quota di gronda e di colmo esistenti.

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;

- apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
- costruzione di balconi e pensiline su edifici esistenti;
- 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 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 a quello originario;
- 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

- 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;
- 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.

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.

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 ed il 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, il ripristino, la sostituzione di elementi strutturali e costruttivi (fondazioni, 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;
- suddivisione e l'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, purché non si compromettano i caratteri originari dell'edificio e gli eventuali elementi architettonici di pregio;
- 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.

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:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del fabbricato preesistente, anche in posizione differente da 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;
- realizzazione di balconi e terrazze, anche in aggetto;
- 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.

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.

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.

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.

Demolizione (De)

Si definisce “demolizione” un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

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.

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 per la zona omogenea di riferimento e, ove non indicati, nel limite massimo del volume preesistente.

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...

Manufatti temporanei e stagionali (Mts)

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, purché non comportino sostanziali modificazioni dello stato dei luoghi.

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.

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.

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.

Interventi urgenti (Urg)

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

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 rechino 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, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.⁷

⁷ 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".

CAPO III - Destinazioni d'uso

Articolo 8 - Definizioni

Nel presente articolo sono definite le destinazioni d'uso ammesse nel Centro Storico di Villa San Pietro.

Gli usi o le destinazioni d'uso di una zona o di un edificio 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.

Non possono essere consentite destinazioni in deroga a quelle stabilite dal presente PP.

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.

Du1.2 - 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 cucine 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 posteggi⁸, 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 m² 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 m², valutata al netto di tale alloggio.

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 postocottura, purché posseggano i requisiti indicati nelle Tabelle A e B allegata 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 Storico (zona A) 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.

⁸ 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.

Du4.2 - Esercizi di affittacamere

Sono esercizi di affittacamere le strutture ricettive extra-alberghiere⁹ composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati 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 edilizie 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.

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.

⁹ 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".

CAPO IV - Termini specifici del Piano

Articolo 9 - Isolato

Il presente PP definisce Isolato (I) una parte di territorio edificata delimitata principalmente da strade e, secondariamente, da lotti edificati.

La Zona A - Centro Storico è articolata in 4 Isolati, identificati con un numero progressivo.

Il n.1 e n.3 sono isolati nell'accezione rigorosa del termine e sono completamente delimitati da strade, mentre il n. 2 costituisce parte di un isolato urbano ed il n. 4, invece, è un isolato *passante* in quanto comprende un isolato intero e la Villa Atzori, facente parte di un altro isolato urbano.

Articolo 10 - Unità edilizia

Per Unità Edilizia (UE) si intende l'organismo composto dai volumi costruiti e dalle relative pertinenze di spazi, di volumi edificati e di annessi, aventi caratteristiche tipologiche o funzionali indipendenti; 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.

La sua determinazione non dipende dalla individuazione catastale e cartografica delle particelle edificate o fondiari.

La UE costituisce unità minima di intervento a cui fare riferimento per la progettazione unitaria di opere di recupero e riqualificazione.

All'interno di ciascun Isolato sono individuate, perimetrate, e numerate, tutte le Unità Edilizie (UE).

Articolo 11 - Corpi di Fabbrica

Per Corpo di Fabbrica (CF) si intende una parte di edificio distinta per tipologia o volumetria nonché elementi edificati singoli all'interno delle UE che, per motivi di ordine architettonico o distributivo, può essere considerata a sé stante.

Articolo 12 - Fabbricati Accessori

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, ...).

Ai fini della catalogazione essi non costituiscono Corpo di Fabbrica e pertanto non concorrono a determinare stime di volumetria e sono riportati nel data base per il solo ingombro di superficie.

Articolo 13 - Spazi Aperti

Lo Spazio Aperto identifica le parti dell'unità edilizia 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 edilizie e con la strada, gli ingressi alle Unità Edilizie comprensivi di portali, cancelli, tettoie di ingresso su portali o simili.

Lo spazio aperto può o meno coincidere con la corte, a seconda della tipologia costruttiva caratterizzante l'Unità Edilizia.

Articolo 14 - Corte

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 dei campi e dove trovavano ricovero gli animali; per l'espletamento di tali attività essa disponeva di annessi rustici. Attualmente è una delle peculiarità tipologiche urbane che maggiormente determinano la qualità residenziale del Centro Storico e costituisce un filtro tra ambito privato e spazio pubblico. Per tali caratteristiche il Piano ne prevede il mantenimento

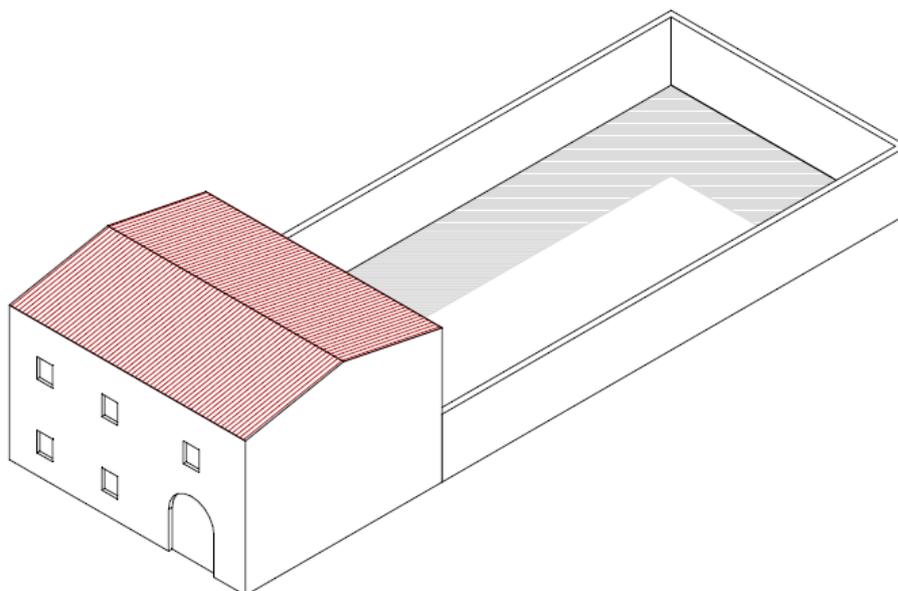
tipologico, la riqualificazione dei fronti che la delimitano e la destinazione prevalente permeabile e con essenze arboree e vegetali.

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).

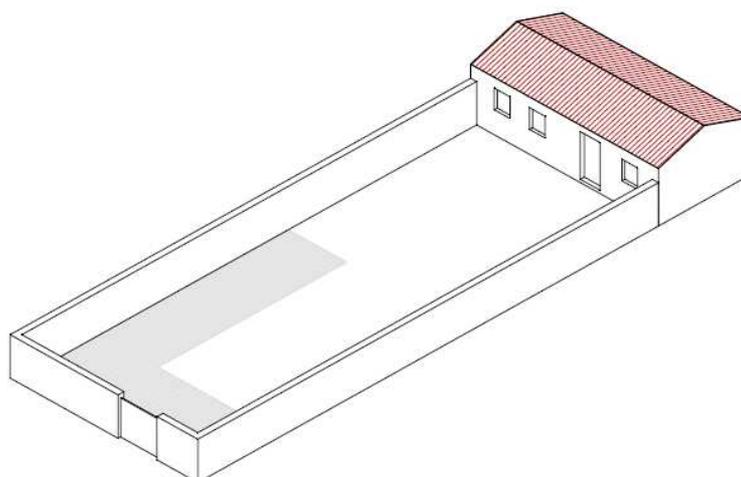
Articolo 15 - Tipi edilizi

La distribuzione dei tipi edilizi che caratterizzano le Unità Edilizie UE (o compatibili con esse) da un punto di vista tipologico - compositivo e delle relazioni tra edificato e spazi aperti è rappresentata nella Tavola 16 - Tipi edilizi.

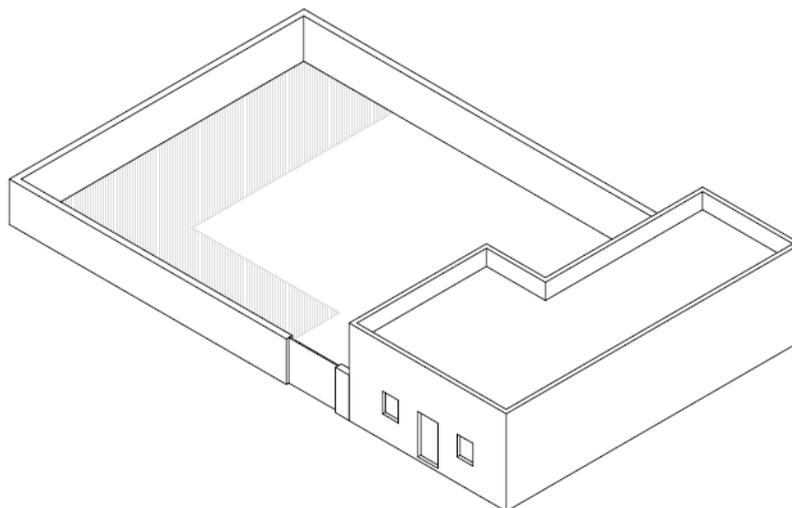
Di seguito sono rappresentati ed elencati i tipi edilizi presenti nell'Ambito di interesse del PP; le parti in grigio chiaro individuano l'area di sedime da destinare ad eventuali ampliamenti:



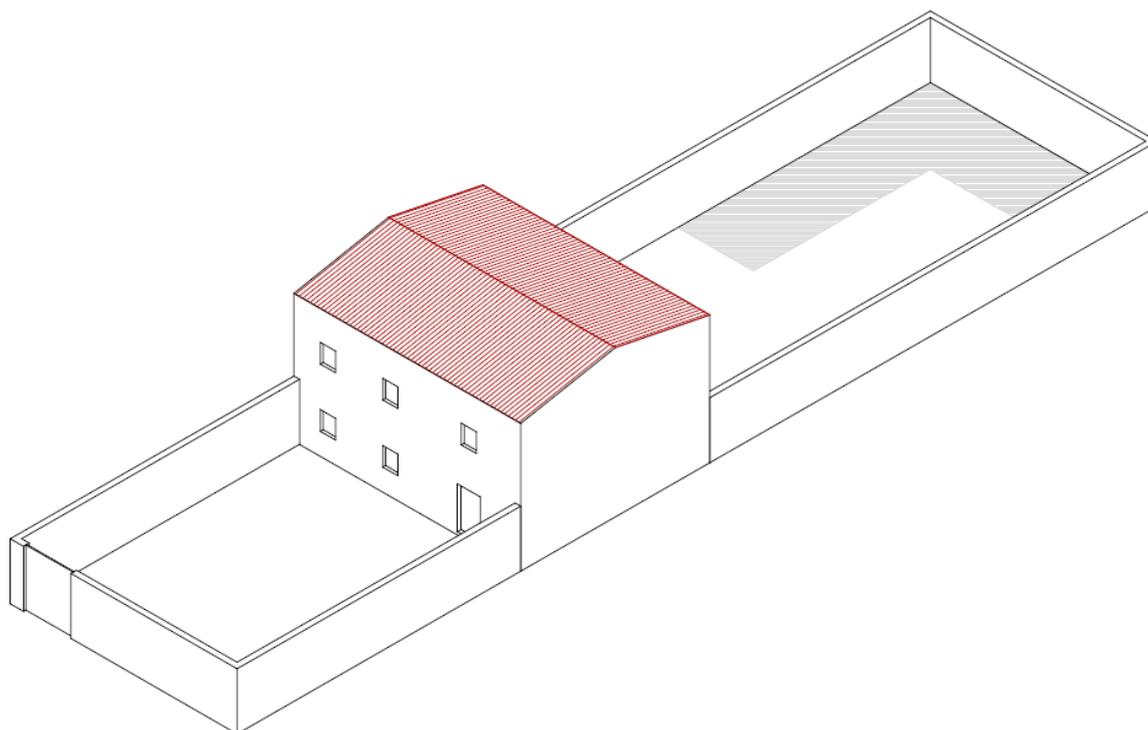
A, Edificio su fronte strada su due livelli, con corte retrostante con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale



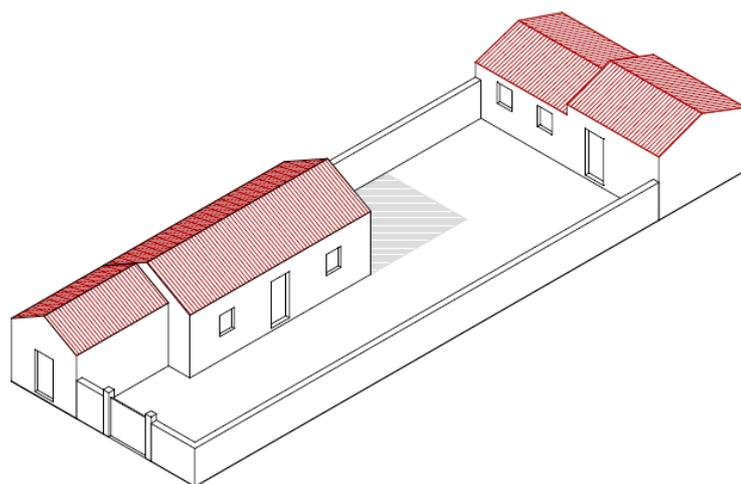
B, Edificio sul fondo della UE, su un livello, con corte antistante con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale



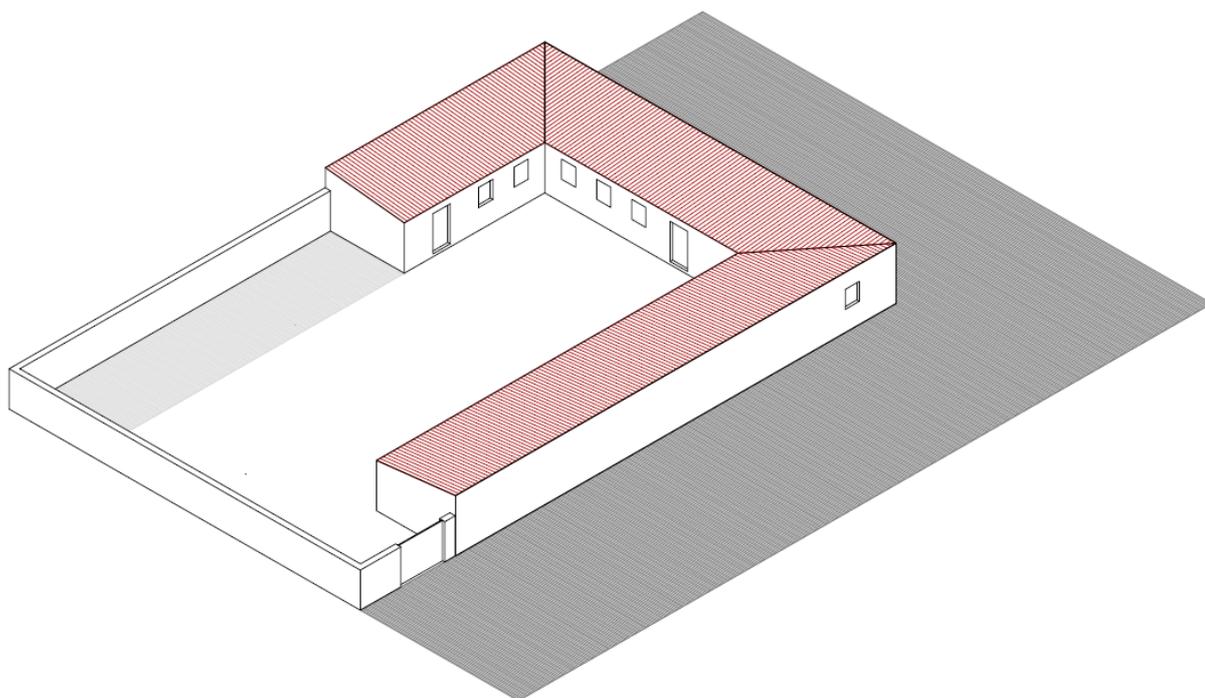
C, Edificio su fronte strada con sviluppo ad L perpendicolare all'asse stradale, su un livello, con corte con sviluppo longitudinale parallelo all'asse stradale



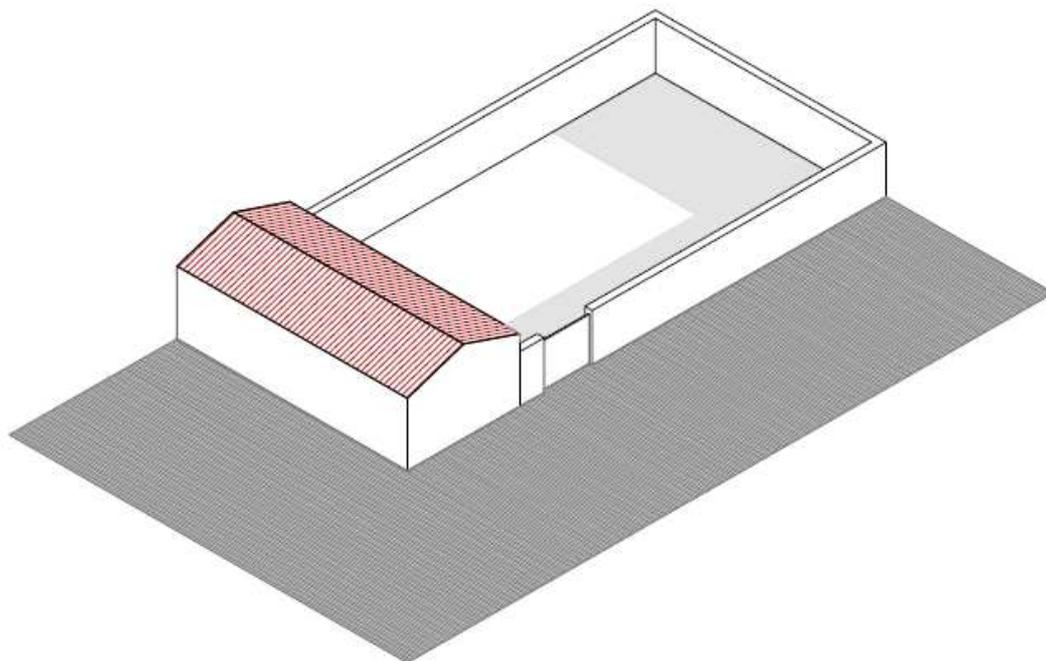
D, Edificio al centro della UE, su due livelli, con corte antistante e retrostante con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale



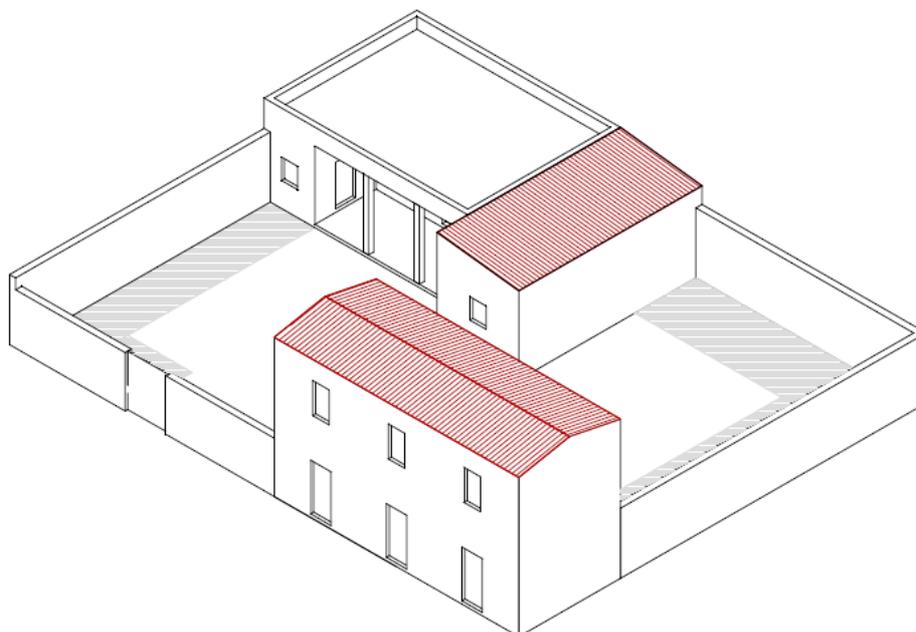
E, Complesso di edifici distribuiti sul fronte strada, con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale o sul fondo della UE, su un livello, con corte con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale



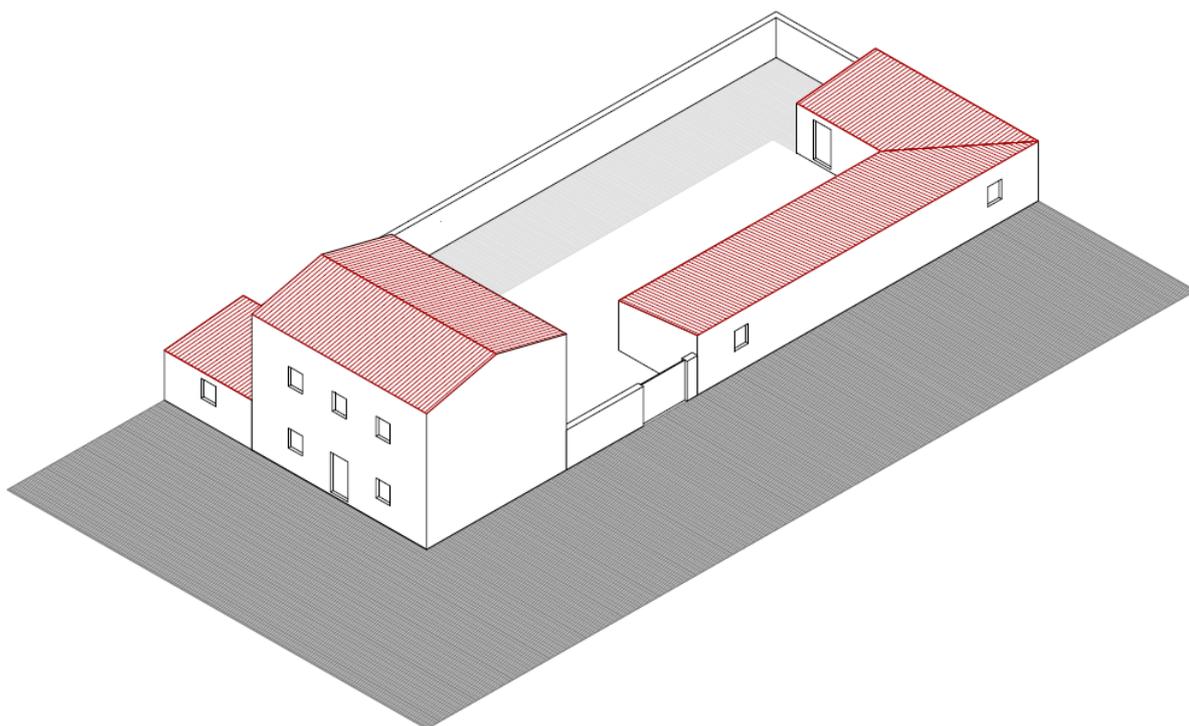
F, Edifici su fronte strada con sviluppo a C, ad un livello, con ampia corte interna



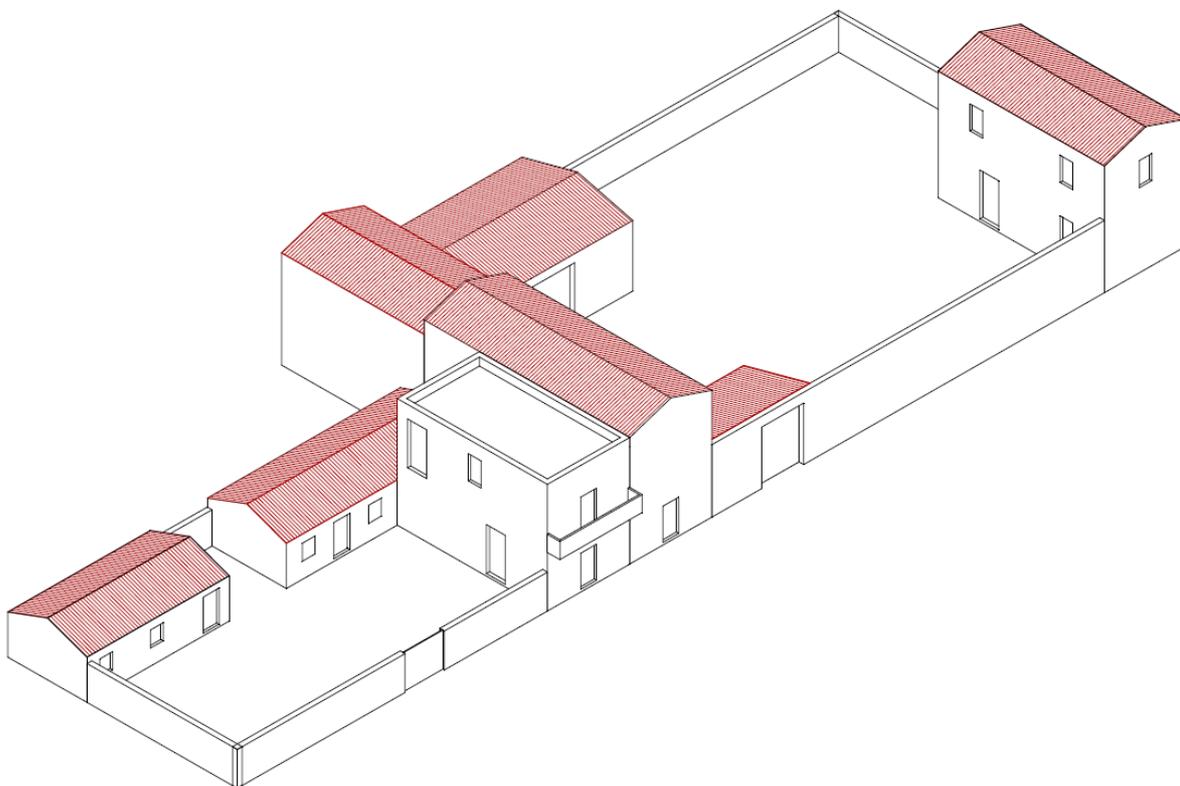
G, Edificio su fronte strada, ad un livello, con corte d'angolo su due strade



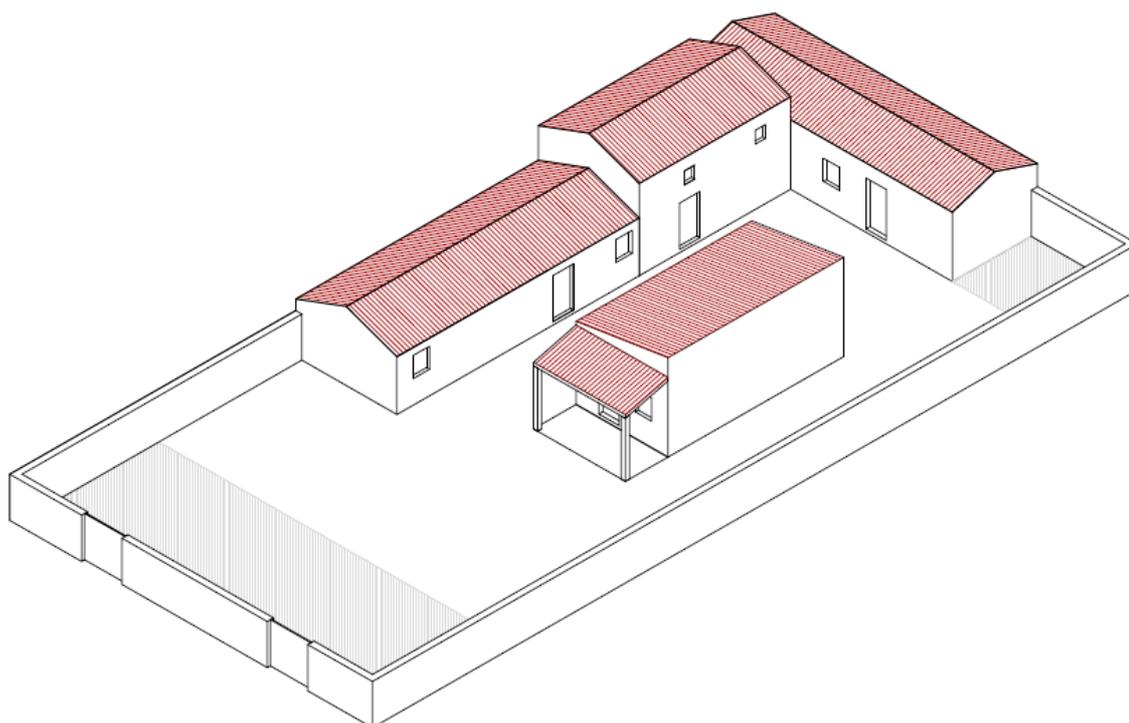
H, Complesso di edifici costituito da palazzo su fronte strada, su due livelli, ed edifici sul fondo della UE, su un unico livello, con corte a sviluppo longitudinale parallelo all'asse stradale



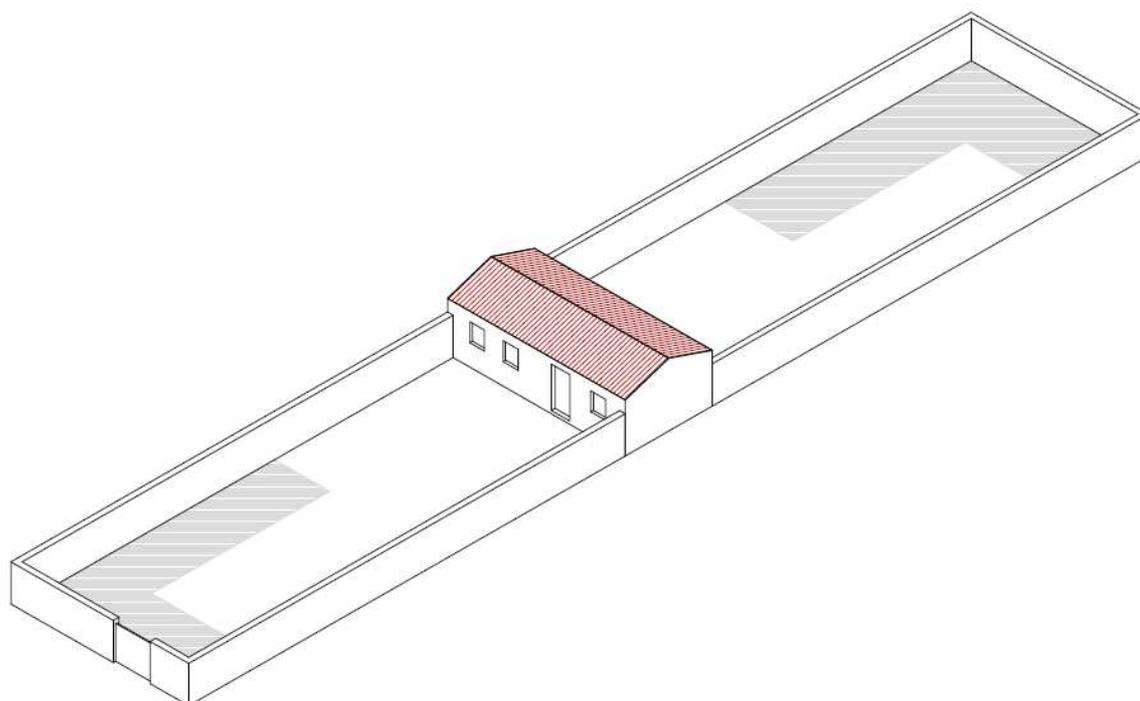
I, Complesso di edifici su fronte strada, con sviluppo longitudinale parallelo all'asse stradale su cui si affacciano, su uno o due livelli, con ampia corte interna



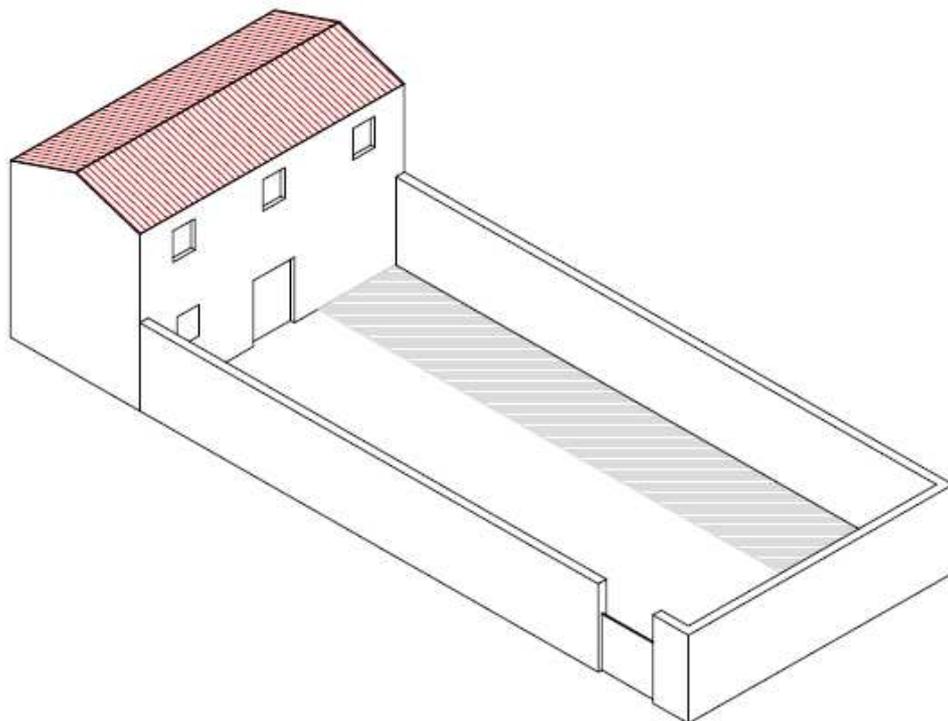
L, Complesso di edifici costituito da corpi principali su fronte strada con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale, su due livelli, e corpi minori prevalentemente a fondo del lotto, con corte affaccianti su due strade perpendicolari, a sviluppo longitudinale parallelo alla strada di accesso all'UE



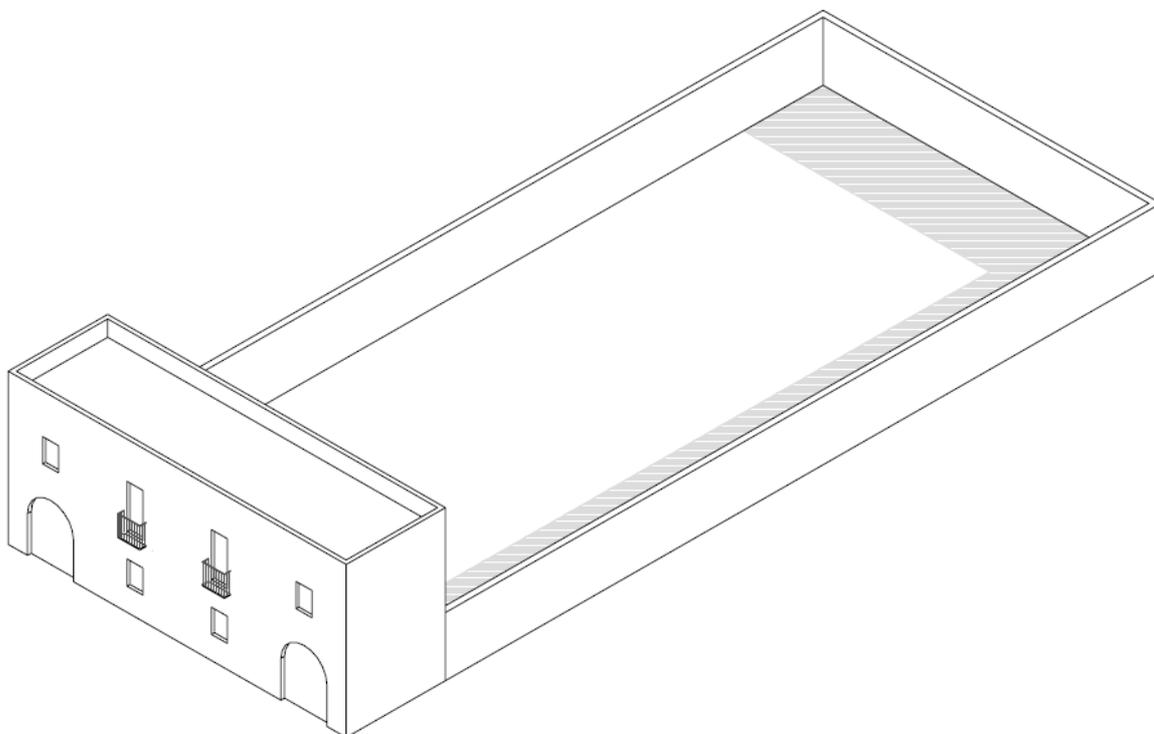
M, Complesso ad L di edifici sul fondo della UE, ad uno o due livelli, con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale, con ampia corte antistante a sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale



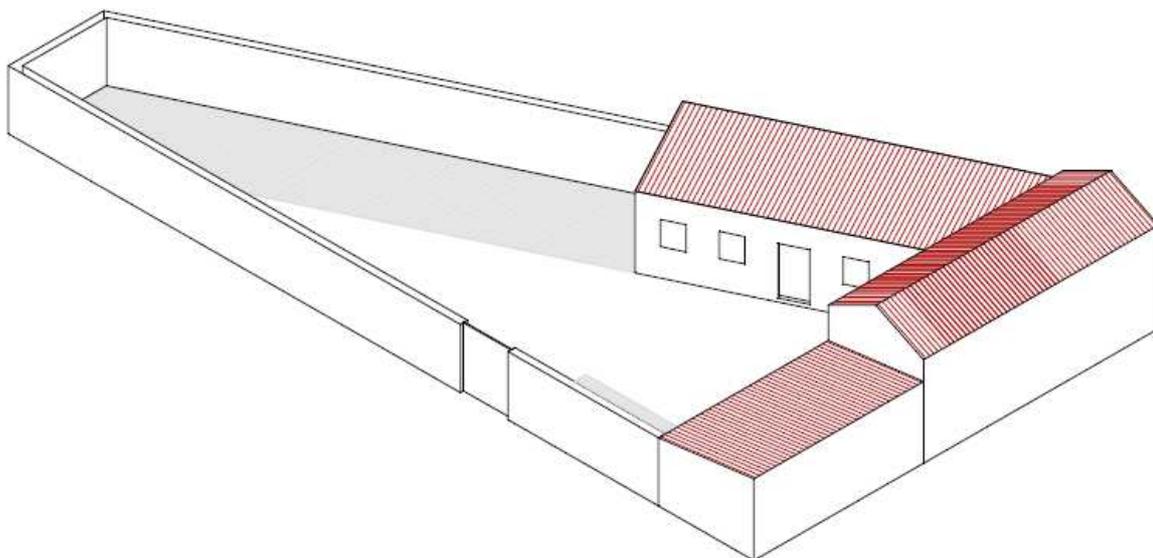
N, Edificio al centro della UE, su un livello, con ampia corte antistante e retrostante con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale



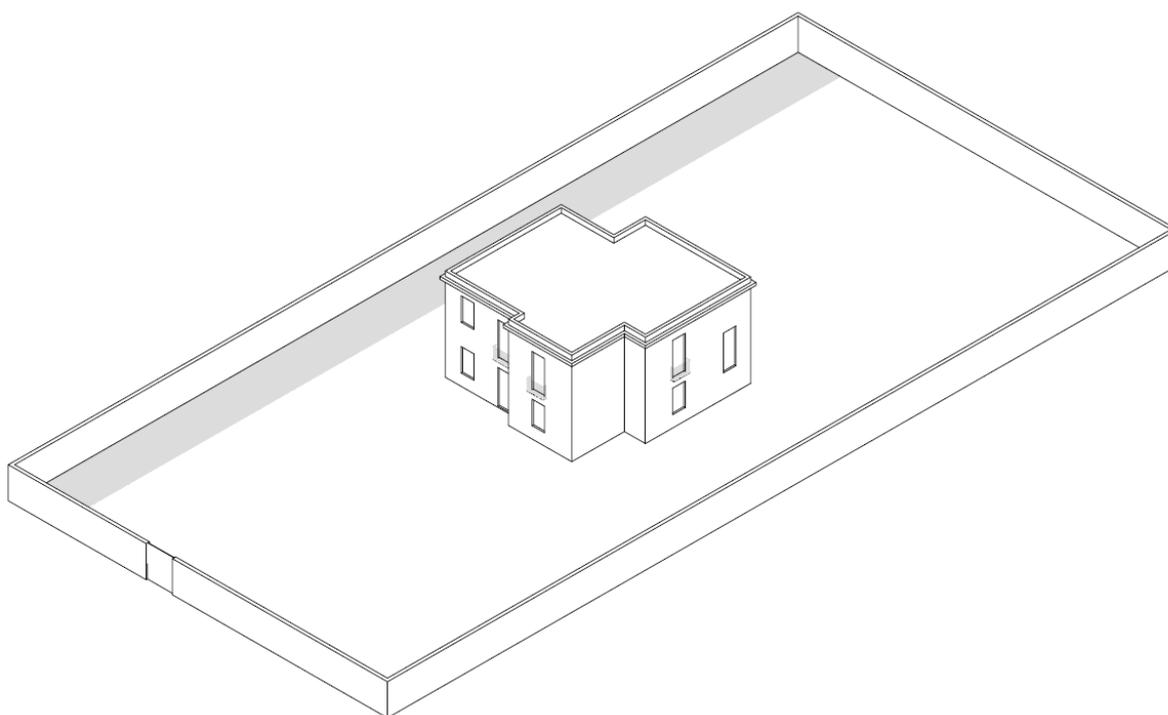
O, Edificio su fronte strada, con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale, ad uno o due livelli, con corte a sviluppo longitudinale parallelo all'asse stradale



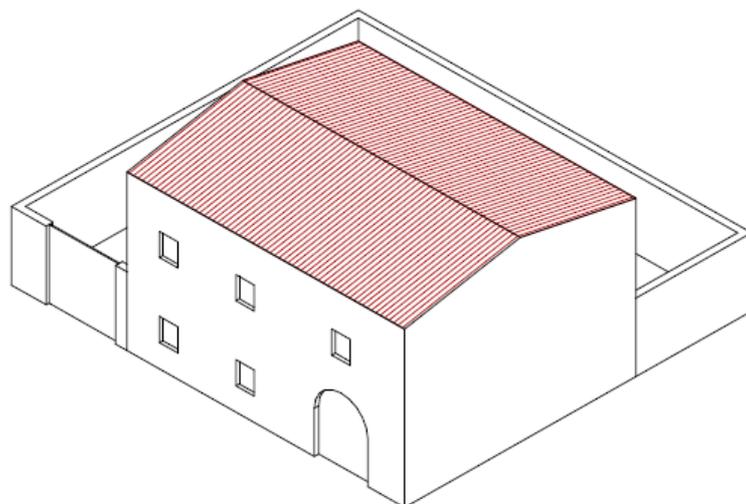
P, Palazzo su fronte strada, su due livelli, con corte a sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale



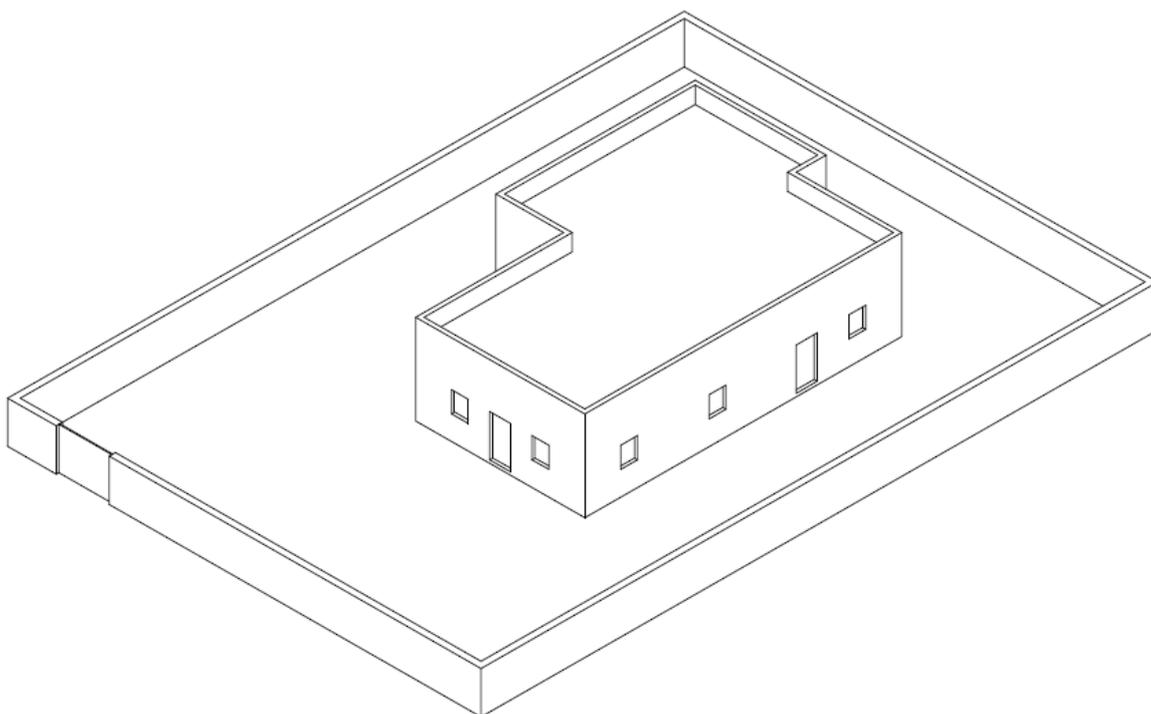
T, Complesso di edifici disposti sia su fronte strada, con sviluppo longitudinale perpendicolare all'asse stradale, sia sul fondo della UE, ad un livello, con corte, assimilabile per forma ad un triangolo, con sviluppo longitudinale parallelo all'asse stradale



V, Edificio tipo villa al centro della UE, ad uno o due livelli, con ampia corte, con corpi minori disposti lungo il perimetro della UE



X, Edificio su fronte strada, su due livelli, la cui area di sedime occupa gran parte della superficie della UE



Y, Edificio al centro della UE, su uno o più livelli, di recente edificazione

Articolo 16 - Abaco dei tipi edilizi

Fa parte integrante degli elaborati del PP l'Abaco dei tipi edilizi.

Nell'Abaco dei tipi edilizi sono rappresentati graficamente i modelli tipologici presenti nel Centro Storico di Villa San Pietro, così come schematicamente riportati nell'Art. precedente.

Tale rappresentazione è finalizzata ad orientare il progetto degli interventi di recupero e di riqualificazione degli immobili e dei manufatti presenti in ciascuna UE; la conoscenza della tipologia edilizia originaria è utile sia nel caso di interventi di recupero, restauro o di

ricostruzione/costruzione di manufatti con valore storico tradizionale sia nel caso di interventi di riqualificazione di manufatti di recente o nuova edificazione.

L'Abaco contiene le indicazioni utili ad orientare gli interventi in relazione alla disposizione dell'edificato nelle UE, al suo rapporto con gli spazi inedificati, con il fronte stradale, con i confini, con le UE confinanti; contiene inoltre indicazioni sulla conformazione dei Corpi di Fabbrica e dei Fabbricati Accessori.

L'Abaco dei tipi edilizi così articolato delinea un insieme di modalità compositive e urbanistiche per le Unità Edilizie; ciascun progetto di intervento deve essere coerente con tali modalità al fine di una corretta interpretazione progettuale del recupero e della riqualificazione dei Corpi di Fabbrica, dei Fabbricati Accessori e degli Spazi Aperti.

L'Abaco è raffrontabile con ulteriori esempi tratti dal patrimonio locale e con riferimenti alla manualistica del recupero dell'edilizia regionale.

Articolo 17 - Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico

Fa parte integrante degli elaborati del PP l'Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico.

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.

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 Storico.

TITOLO III - STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

CAPO I - Dispositivi di piano

Articolo 18 - Ambiti di intervento

Definizione di ambiti di intervento

Il PP individua nel territorio comunale un ambito d'intervento comprendente l'insediamento storico di Villa San Pietro.

Esso coincide, con definizione del perimetro perfezionata alla scala del Piano Attuativo PP, con il Centro di antica e prima formazione, così come identificato dal PPR e verificato e precisato con atto ricognitivo alla scala comunale, e costituisce bene paesaggistico d'insieme da sottoporre ad una specifica normativa di salvaguardia e tutela ai sensi della normativa paesaggistica. Le norme e le disposizioni contenute nel PP per tale ambito dettagliano le disposizioni previste dallo strumento urbanistico generale.

Il PP individua nel territorio comunale di Villa San Pietro un ambito d'intervento *speciale* ricadente in parte all'interno ed in parte all'esterno dell'insediamento storico. Poiché tale ambito non sempre coincide con l'Ambito di Piano Attuativo PP, l'attuazione delle previsioni richiede un'attività di coordinamento con le disposizioni previste dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 19 - Unità edilizie

Definizione di unità minime d'intervento denominate unità edilizie

Il PP individua, all'interno di ciascun isolato dell'insediamento storico, le Unità Edilizie¹⁰ quali unità minime per le quali la progettazione e realizzazione di opere di tutela, recupero e riqualificazione assumono un carattere unitario. Tali unità non dipendono dalla individuazione catastale e cartografica delle particelle edificate o fondiari, 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 e di annessi, aventi nel complesso caratteristiche tipologiche o funzionali indipendenti; 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.

Ai fini della disciplina degli interventi, le UE sono distinte in base al carattere tipologico - compositivo e delle relazioni tra edificato e spazi aperti, secondo quanto definito all'Articolo 15 - Tipi edilizi.

Ciascuna UE è perimetrata univocamente e distinguibile dalla sigla numerica (numero isolato)_(numero unità edilizia).

Per ciascuna UE è indicato il tipo edilizio che costituisce il riferimento per gli interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione o ricostruzione, eventuale ampliamento.

A ciascuna UE 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 20 - Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori e Spazi Aperti

Determinazione di categorie di Corpi di Fabbrica e Fabbricati Accessori

Ai fini della disciplina degli interventi, i Corpi di Fabbrica ed i Fabbricati Accessori sono distinti in base all'appartenenza, o meno, al sistema costruttivo tradizionale e per lo stato di conservazione.

¹⁰ Per la definizione si veda l'Articolo 10 - Unità edilizia delle presenti Norme.

Gli elementi caratterizzanti, appartenenti al sistema costruttivo tradizionale, sono distinti nelle seguenti categorie:

- storico tradizionale conservato;
- storico tradizionale con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile;
- storico tradizionale parzialmente conservato con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile e con trasformazioni reversibili;
- storico tradizionale conservato con trasformazioni reversibili;
- storico tradizionale parzialmente conservato con trasformazioni sostanziali;
- storico tradizionale fortemente degradati o ruderi.

I Corpi di Fabbrica ed i Fabbricati Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale, sono distinti nelle seguenti categorie:

- recenti, coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale a meno di trasformazioni reversibili;
- recenti, non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale;
- recenti, non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale e non finito.

I Corpi di Fabbrica (CF) presenti nelle UE sono catalogati secondo la loro consistenza dimensionale, i principali caratteri costruttivi e la loro condizione di conservazione o trasformazione rispetto ai loro caratteri storici originari o tradizionali.

Per ciascun CF è presente nel Data Base del Piano la consistenza del volume edificato rilevato, l'altezza, la superficie coperta.

All'interno degli spazi aperti sono identificati gli areali ed i manufatti che possono essere oggetto di intervento ai fini del perseguimento degli obiettivi del PP dell'insediamento storico di Villa San Pietro.

Ciascun manufatto edilizio (Corpo di Fabbrica, Fabbricato Accessorio o Spazio Aperto), è univocamente distinguibile dalla sigla numerica (numero Isolato)_(numero Unità Edilizia)_(numero manufatto).

Articolo 21 - Modalità operative di intervento

Definizione di modalità operative di intervento valevoli all'interno degli ambiti e delle singole unità edilizie, per tipologie di Corpi di Fabbrica

Le modalità operative di intervento previste dal PP variano in relazione al tipo edilizio ed in relazione all'appartenenza o meno dei Corpi di Fabbrica e dei Fabbricati Accessori al sistema costruttivo locale.

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.

La possibilità di ampliamento, sopraelevazione e demolizione di elementi incongrui con ricostruzione è correlata in primo luogo alla presenza di volumetria residua, in secondo luogo al tipo edilizio originario ed attuale, alla disposizione dei Corpi di Fabbrica, dei Fabbricati Accessori ed alla loro relazione con gli Spazi aperti.

In particolare, fermo restando il rispetto delle condizioni precedenti, la sopraelevazione sul fronte strada è consentita qualora il fabbricato preesistente sia, per la presenza di elementi incongrui o per degrado delle strutture o dei prospetti, da riqualificare sia opportuno ridisegnare la continuità dei profili e delle altezze con le UE adiacenti.

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 UE adiacenti lo suggerisca.

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

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

Nei Corpi di Fabbrica e nei Fabbricati Accessori appartenenti al sistema costruttivo tradizionale è possibile attuare le seguenti categorie di interventi:

- storico tradizionali conservati: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria limitata alle sole opere interne, restauro conservativo, variazione della destinazione d'uso;
- storico tradizionali con segni di degrado dovuti 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- storico tradizionali fortemente degradati o ruderi: recupero, secondo regole costruttive coerenti con la tradizione locale, e riuso, demolizione e ricostruzione.

Previa verifica della fattibilità urbanistica e tecnica da parte dell'Amministrazione comunale, sono consentite le costruzioni in aderenza ai corpi di fabbrica storico tradizionali purché non alterino la sagoma dei prospetti sulle pubbliche vie e purché siano coerenti con il modello compositivo esplicitato nel tipo edilizio, conformi per volumetrie e tecniche costruttive alle indicazioni delle presenti Norme Tecniche.

Di seguito sono riportate le categorie di interventi che è possibile attuare nei Corpi di Fabbrica e nei Fabbricati Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale:

- recenti, coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale a meno di trasformazioni reversibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, sostituzione di elementi in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto con manufatti coerenti, variazione della destinazione d'uso, ampliamento;
- recenti non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, eliminazione di elementi fortemente in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto, variazione della destinazione d'uso, ampliamento;
- recenti non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale e non finito: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, 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, ampliamento, demolizione con ricostruzione secondo caratteri tipologici e formali compatibili con la tradizione locale.

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

CAPO I - Disciplina degli Ambiti

Articolo 22 - Ambito 1, "Insediamento storico"

Fanno parte dell'ambito gli elementi di particolare pregio storico architettonico e l'abitato originario di Villa San Pietro.

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

Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico;

Sottozona 2 - Abitato originario di Villa San Pietro.

Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico

La Sottozona 1 identifica gli elementi di particolare pregio storico architettonico, quali la chiesa di San Pietro Apostolo (risalente al XIII secolo) e la villa Atzori (1920), ricadenti rispettivamente nelle unità edilizie n. 1.17 e n. 4.01. In tale sottozona sono previsti interventi orientati alla conservazione e tutela dei beni di pregio storico e architettonico ed interventi di valorizzazione delle aree contestuali.

In dettaglio, le disposizioni previste per la Sottozona 1 sono riportate nelle schede delle unità edilizie.

Sottozona 2 - Abitato originario di Villa San Pietro

La Sottozona 2 identifica l'abitato originario di Villa San Pietro, inteso come insieme dell'edificato, della trama insediativa e di quella viaria quali testimonianze della struttura urbana e sociale storica.

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 edilizia di riferimento.

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.

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.

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 Storico, nonché l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, dell'artigianato di qualità e direzionali e che favoriscano il riuso sostenibile del Centro Storico.

Per i tessuti urbani e le unità edilizie 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.

Il Piano Particolareggiato 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.

Seguono, in dettaglio, le disposizioni riguardanti i caratteri costruttivi ed architettonici previste per la Sottozona 2, così come riportate nelle schede delle UE.

Per i particolari tecnici si farà riferimento all'Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico.

Coperture

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'aggetto della cornice realizzata mediante la semplice posa in opera di coppi laterizi, secondo gli schemi costruttivi tradizionali, e prive di sporti fuori sagoma.

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

Le coperture piane ad uso terrazza saranno consentite nei Corpi di Fabbrica ad un unico livello fuori terra, ovvero in quelli su due livelli unicamente per usi tecnici, ed avranno un'estensione inferiore al 20% della superficie coperta del Corpo di Fabbrica.

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

Prospetti

Il Piano particolareggiato favorisce e promuove il decoro dei prospetti degli edifici visibili dalla pubblica via, da preservare da elementi incongrui di tipo funzionale o ornamentale.

I prospetti degli edifici saranno allineati sul fronte strada, privi di nicchie di accesso ai fabbricati, di superfetazioni ed 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 un rivestimento in pietra locale con taglio e posa regolare ovvero la finitura ad intonaco tinteggiato.

Nei casi di ristrutturazione edilizia interna, di ampliamento o di sopraelevazione, particolare cura sarà riservata alla corrispondenza ed all'armonia delle aperture sui prospetti, le quali avranno un rapporto base altezza compreso tra $\frac{1}{2}$ e $\frac{3}{4}$, secondo le indicazioni riportate nell'Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico¹¹. Per rispettare la superficie minima finestrata, dettata dalle disposizioni igienico sanitarie vigenti, è possibile realizzare più aperture negli stessi ambienti purché sia conservata la proporzione fissata tra i lati. 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 degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico.

L'arco nelle bucatore sarà consentito *esclusivamente* negli accessi alle UE tramite portale. Per i tipi di arco utilizzabili si farà riferimento all'abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico.

I balconi esistenti, non rispondenti ai requisiti di appartenenza alla tradizione storico culturale di Villa San Pietro, avranno un parapetto in muratura cieca in luogo della ringhiera.

Per i nuovi balconi, da realizzarsi senza aggetto, si farà riferimento agli esempi riportati nell'Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico.

Per le scelte cromatiche della tinteggiatura dei prospetti si farà riferimento alla gamma di colori scelti dall'Amministrazione comunale.

Infissi

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

Gli infissi saranno in legno verniciato, secondo le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico, ed avranno caratteristiche tecniche tali da concorrere al raggiungimento della massima efficienza energetica dell'edificio.

Gli elementi oscuranti saranno in legno verniciato, tipo persiane o scuri.

¹¹ Vedi "Schema tipologico delle bucatore"

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

Nei Corpi di Fabbrica recenti e non coerenti con il sistema costruttivo tradizionale saranno consentiti 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 la finitura superficiale sia a tinta opaca, secondo le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico, e purché l'intervento riguardi prospetti non visibili dalla pubblica via di Corpi di Fabbrica o Fabbricati Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale.

Impianti

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.

Nello specifico, 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.

Gli apparecchi illuminanti saranno di forma semplice ed avranno dimensioni ridotte; sono da evitare tutte le scelte che propongano modelli non riconducibili al contesto storico architettonico locale ed originario o eccessivamente impattanti.

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.

Spazi aperti privati

La corte è una delle peculiarità tipologiche urbane che maggiormente determinano la qualità residenziale del Centro Storico e costituisce un filtro tra ambito privato e spazio pubblico. Per tali caratteristiche il Piano ne prevede il mantenimento tipologico, la riqualificazione dei fronti che la delimitano e la destinazione prevalente permeabile e con essenze arboree e vegetali autoctone.

L'indice di permeabilità del suolo avrà un valore variabile in relazione alla superficie libera e fondiaria del lotto, secondo le seguenti regole:

- se la superficie libera è inferiore al 30% dell'intera superficie fondiaria allora bisogna garantire la permeabilità del 100% della superficie libera;
- se la superficie fondiaria dell'UE è inferiore a 250 m² bisogna garantire una permeabilità compresa tra il 30% ed il 40 % della superficie fondiaria, variabile in relazione alla superficie libera;
- se la superficie fondiaria dell' UE è superiore a 250 m² ed inferiore a 500 mq bisogna garantire la permeabilità minima pari al 50% della superficie fondiaria;
- se la superficie fondiaria dell'UE è superiore a 500 m² ed inferiore a 750 m² bisogna garantire la permeabilità minima pari al 55% della superficie fondiaria;
- se la superficie fondiaria dell' UE è superiore a 750 m² ed inferiore a 1.000 m² bisogna garantire la permeabilità minima pari al 60% della superficie fondiaria;
- se la superficie fondiaria dell' UE è superiore a 750 m² ed inferiore a 1.000 m² bisogna garantire la permeabilità minima pari al 60% della superficie fondiaria;

- se la superficie fondiaria dell'UE è superiore a 1.000 m² ed inferiore a 2.000 m² bisogna garantire la permeabilità minima pari al 65% della superficie fondiaria;
- se la superficie fondiaria dell'UE è superiore a 2.000 m² bisogna garantire la permeabilità minima pari al 70% della superficie fondiaria.

Gli spazi aperti privati saranno delimitati perimetralmente da una cortina muraria, avente altezza costante compresa tra m 1,80 e m 2,20, 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.

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 in struttura lignea e sottomanto in tavelle laterizie a vista, ovvero con cornice in muratura a semplice modanatura o tavolato con antemurali in legno e con tettoia in tegole sarde del tipo tradizionale; in corrispondenza degli accessi il muro potrà avere altezza superiore a m 2,20.

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

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

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

Spazi pubblici ed elementi di arredo urbano

Il progetto degli spazi pubblici riguarda l'insieme del tessuto viario e degli elementi di arredo urbano 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 dei centri storici della Sardegna.

Specifica importanza sarà data agli ingressi al Centro di antica e prima formazione ed alla Piazza San Pietro, nei quali saranno adottate le necessarie cure per garantire il massimo decoro e valorizzazione dell'abitato di Villa San Pietro.

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.

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

Nella scelta degli apparecchi illuminanti si dovranno prediligere materiali e soluzioni formali improntati alla semplicità e alla essenzialità, giustificati da riferimenti storici e da precise rispondenze funzionali; sono da evitare tutte le scelte che propongano modelli non riconducibili al contesto storico architettonico locale ed originario o eccessivamente impattanti.

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 sposterà 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.

Per quanto riguarda gli elementi di arredo quali panchine, cestini portarifiuti, fioriere, portabiciclette, dissuasori, saranno conformi ad un disegno unitario da predisporre a cura dell'Amministrazione comunale. Così come gli altri elementi, saranno ispirati ad una semplicità e sobrietà formale, coerente con i caratteri di essenzialità che caratterizzano l'architettura dell'insediamento storico di Villa San Pietro.

Articolo 23 - Ambito Speciale 2, "Spazi pubblici e privati prospicienti il CS"

Il PP individua nel territorio comunale di Villa San Pietro un ambito d'intervento speciale ricadente all'esterno del Centro di antica e prima formazione; tale ambito comprende gli spazi pubblici e privati prospicienti l'insediamento originario e gli spazi pubblici interessati dai percorsi processionali legati alla tradizione religiosa popolare.

Le previsioni per l'Ambito Speciale AS2 riguardano in particolare i prospetti, gli infissi, la disposizione degli impianti, gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano.

Tali previsioni hanno effetto di indirizzo e pertanto sono da recepire solo previo coordinamento con le disposizioni dello strumento di pianificazione urbanistica generale.

Seguono, in dettaglio, gli indirizzi previsti per la Sottozona AS2.

Prospetti

Il Piano particolareggiato promuove il decoro dei prospetti degli edifici visibili dalla pubblica via, da preservare da elementi incongrui di tipo funzionale o ornamentale.

I prospetti degli edifici saranno allineati sul fronte strada, privi di nicchie di accesso ai fabbricati, di superfetazioni ed 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 un rivestimento in pietra locale con taglio e posa regolare ovvero la finitura ad intonaco tinteggiato.

I balconi esistenti, non rispondenti ai requisiti di appartenenza alla tradizione storico culturale di Villa San Pietro, avranno un parapetto in muratura cieca in luogo della ringhiera.

Per i nuovi balconi, da realizzarsi senza aggetto, si farà riferimento agli esempi riportati nell'Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico.

Per le scelte cromatiche della tinteggiatura dei prospetti si farà riferimento all'abaco dei colori scelti dall'Amministrazione comunale.

Infissi

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

Gli infissi saranno in legno verniciato, secondo le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il Centro Storico, ed avranno caratteristiche tecniche tali da concorrere al raggiungimento della massima efficienza energetica dell'edificio.

Gli elementi oscuranti saranno preferibilmente in legno verniciato, tipo persiane o scuri.

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

Gli edifici prospicienti il Centro Storico potranno avere gli infissi visibili sulla pubblica via con il telaio in materiali differenti purché integrato con un rivestimento esterno in legno.

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 effettuate dall'Amministrazione comunale o con finitura effetto legno.

Impianti

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.

Nello specifico, 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.

Gli apparecchi illuminanti saranno di forma semplice ed avranno dimensioni minime; sono da evitare tutte le scelte che propongano modelli non riconducibili al contesto storico architettonico locale ed originario o eccessivamente impattanti.

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

Spazi aperti privati

L'indice di permeabilità del suolo avrà un valore variabile in relazione alla superficie libera e fondiaria del lotto, secondo le seguenti regole:

- se la superficie libera è inferiore al 30% dell'intera superficie fondiaria allora bisogna garantire la permeabilità del 100% della superficie libera;
- se la superficie fondiaria dell'UE è inferiore a 250 m² bisogna garantire una permeabilità compresa tra il 30% ed il 40 % della superficie fondiaria, variabile in relazione alla superficie libera;
- se la superficie fondiaria dell' UE è superiore a 250 m² ed inferiore a 500 mq bisogna garantire la permeabilità minima pari al 50% della superficie fondiaria;
- se la superficie fondiaria dell'UE è superiore a 500 m² ed inferiore a 750 m² bisogna garantire la permeabilità minima pari al 55% della superficie fondiaria;
- se la superficie fondiaria dell' UE è superiore a 750 m² ed inferiore a 1.000 m² bisogna garantire la permeabilità minima pari al 60% della superficie fondiaria;
- se la superficie fondiaria dell' UE è superiore a 750 m² ed inferiore a 1.000 m² bisogna garantire la permeabilità minima pari al 60% della superficie fondiaria;
- se la superficie fondiaria dell'UE è superiore a 1.000 m² ed inferiore a 2.000 m² bisogna garantire la permeabilità minima pari al 65% della superficie fondiaria;
- se la superficie fondiaria dell'UE è superiore a 2.000 m² bisogna garantire la permeabilità minima pari al 70% della superficie fondiaria.

Gli spazi aperti privati saranno delimitati perimetralmente da una cortina muraria, avente altezza costante compresa tra m 1,80 e m 2,20, 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.

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 in struttura lignea e sottostante in tavole laterizie a vista, ovvero con cornice in muratura a semplice modanatura o tavolato con antemurali in legno e con tettoia in tegole sarde del tipo tradizionale; in corrispondenza degli accessi il muro potrà avere altezza superiore a m 2,20.

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

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

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

Spazi pubblici

Per il progetto degli spazi pubblici valgono le disposizioni previste all'Articolo 22 - Ambito 1, ".

Articolo 24 - Ambito Speciale 3, "Parco Villa Atzori"

Identifica l'area del Parco annesso alla Villa Atzori, comprensivo di Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori, Spazi aperti.

Per tale ambito valgono gli indirizzi orientati alla conservazione dell'assetto distributivo dello Spazio aperto, in relazione alle superfici a verde e vegetate, che dovranno essere preservate da trasformazioni che ne compromettano l'integrità.

Gli interventi riguardanti i prospetti, gli infissi e gli impianti di ogni manufatto e il disegno degli elementi arborei e vegetali del giardino storico all'interno del Parco devono avere carattere di rispetto filologico in quanto l'UE costituisce un bene architettonico di rilievo storico e stilistico ed è individuata quale bene identitario dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 25 - Fascia di Rispetto del bene identitario

Identifica l'area limitrofa alla chiesa di San Pietro, bene identitario dell'insediamento storico; l'area ricade interamente nella Sottozona 2 - Abitato originario di Villa San Pietro.

Sono ammessi tutti gli interventi che valorizzino la percezione visiva del bene identitario, 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 e manufatti permanenti, per impianti o servizi, 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.

CAPO II - Aspetti procedurali

Articolo 26 - Documentazione a corredo dei progetti

I progetti, sempre estesi all'intera Unità Edilizia, 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.

La conoscenza dei manufatti compresi all'interno dell'UE 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 Edilizia estratta dal PP;
- Estratto della planimetria catastale, con indicazione dell'UE 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'UE 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 UE 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 (categorie A,B,C,D,E). 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'UE 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).

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - Norme transitorie e finali

Articolo 27 - Norme di salvaguardia

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.

Dalla data di adozione del PP è sospeso il rilascio di titoli abilitativi per opere in contrasto con le nuove previsioni.

Articolo 28 - Situazioni preesistenti

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.

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 29 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge

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

Articolo 30 - Deroghe

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