

Comune di Simala

Provincia di Oristano



Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

Maggio 2016

Sindaco
Giorgio Scano

Assessore all'urbanistica
Marcello Sitzia

Responsabile Ufficio Tecnico
Geom. Andrea Mocci

CRITERIA

Direttore Tecnico
Laura Zanini *architetto*

**Coordinamento generale
e progettazione tecnico-scientifica**
Paolo Falqui *architetto*
Roberto Ledda *ingegnere*
Daniela Tedde *ingegnere*
Laura Zanini *architetto*

Coordinamento operativo
Daniela Tedde *ingegnere*

Contributi specialistici
elaborati di analisi
Gianfilippo Serra *ingegnere*
abaco elementi architettonici
Sabina Piras *ingegnere*
abaco edifici in terra cruda
Carlo Contu *architetto*
Salvatorica Deiosso *architetto*
aspetti cartografici
Roberto Ledda *ingegnere*
Cinzia Marcella Orrù *tecnico GIS*

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	3
CAPO I - Contenuti, finalità e campo di applicazione	3
Articolo 1 - Contenuti e finalità	3
Articolo 2 - Campo di applicazione.....	4
Articolo 3 - Validità ed efficacia.....	4
Articolo 4 - Quadro di riferimento normativo	4
Articolo 5 - Elaborati del PP.....	7
Articolo 6 - La banca dati geografica territoriale	8
TITOLO 2 - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO.....	9
CAPO I - Termini di uso corrente in edilizia e urbanistica	9
Articolo 7 - Parametri edilizi ed urbanistici	9
Articolo 8 - Tipologie di intervento	12
Articolo 9 - Destinazioni d'uso.....	19
TITOLO 3 - STRUTTURA DEL PIANO.....	22
CAPO I - TERMINI e Dispositivi di piano	22
Articolo 10 - Ambiti di intervento.....	22
Articolo 11 - Isolati	22
Articolo 12 - Unità Minime di Intervento	24
Articolo 13 - Elementi Caratterizzanti	24
Articolo 14 - Tipi insediativi.....	27
Articolo 15 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi.....	27
Articolo 16 - Schede delle Unità Minime di Intervento e degli Elementi Caratterizzanti.....	28
Articolo 17 - Modalità operative di intervento.....	30
Articolo 18 - Criteri per gli ampliamenti planimetrici ed in sopraelevazione.....	32
Articolo 19 - Interventi di demolizione e ricostruzione.....	33
TITOLO 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	35
CAPO I - Disciplina degli Ambiti.....	35
Articolo 20 - Ambito 1: Insediamento storico	35
Articolo 21 - Ambito 2: Aree limitrofe al Centro di antica e prima formazione	43
CAPO II - Interventi a favore del risparmio energetico.....	46
Articolo 22 - Riferimenti normativi	46
Articolo 23 - Indirizzi.....	47
Articolo 24 - Caratteristiche tecniche, fisiche e di orientamento degli elementi.....	48
Articolo 25 - Prescrizioni per la posa degli elementi.....	48

CAPO III - Aspetti procedurali.....	49
Articolo 26 - Modalità di presentazione dei progetti per Unità Minima di Intervento	49
Articolo 27 - Documentazione a corredo dei progetti.....	50
Articolo 28 - Limitazioni agli interventi per le UMI ricadenti in aree a pericolosità idraulica e da frana	51
TITOLO 5 - NORME TRANSITORIE E FINALI	52
CAPO I - Norme transitorie e finali.....	52
Articolo 29 - Norme di salvaguardia	52
Articolo 30 - Situazioni preesistenti	52
Articolo 31 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge.....	52
Articolo 32 - Deroghe	52

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Contenuti, finalità e campo di applicazione

Articolo 1 - Contenuti e finalità

1. Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Simala è redatto ai sensi dell'art. 13 e ss. della L. n. 1150 del 17 agosto 1942, "Legge urbanistica", e dell'art. 21 e ss. della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

Di seguito si utilizzerà la dicitura abbreviata PP in luogo di quella estesa "Piano Particolareggiato".

2. Il PP coordina e governa i processi di salvaguardia, valorizzazione e trasformazione dell'insediamento storico e dei suoi diversi usi.

3. Il PP è, dunque, lo strumento attuativo e operativo per l'insediamento originario, teso a porre in evidenza le peculiarità qualificanti il tessuto edilizio, a tutelare i valori storico architettonici e urbanistici del patrimonio insediativo esistente e a disciplinarne la conservazione, il recupero, la riqualificazione e le eventuali trasformazioni.

4. Le finalità del PP del Centro di antica e prima formazione sono raggiunte mediante norme e indicazioni che, nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrono ad elevare la qualità degli interventi, favoriscono e incentivano le funzioni residenziali e le attività economiche e di accoglienza all'interno dell'insediamento storico.

5. Gli obiettivi del Piano sono:

- riconoscere il tessuto urbano ed edilizio storici, tenendo presente gli apporti di tutte le fasi della storia di Simala che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- garantire la salvaguardia dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi che presentano forte incompatibilità con i caratteri costruttivi locali;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Simala;
- recuperare e conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico;
- favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente;
- riqualificare e valorizzare l'area della Chiesa di San Nicola di Bari e il percorso storico e processionale;
- realizzare progressivamente nuovi interventi di riqualificazione dell'edificato e degli spazi aperti, coerenti con l'immagine che si vuole recuperare ed offrire del Centro di antica e prima formazione;
- riqualificare e valorizzare gli assi viari originari e le aree di vicinato;
- riconoscere il valore delle aree ai margini dell'edificato storico, definendo scenari che ne preservino la qualità ambientale e paesaggistica, rispettando le valenze paesaggistiche dell'insieme urbano e del territorio contiguo circostante;
- riqualificare, progressivamente, gli spazi pubblici, i percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi.
- migliorare il comfort abitativo degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela e nel rispetto dei requisiti sul risparmio ed efficienza energetica;
- migliorare il comfort acustico ambientale, al fine di limitare la propagazione del rumore all'interno degli edifici stessi e la diffusione di rumori verso l'esterno e gli spazi all'aperto;
- favorire il regolare deflusso delle acque nel tessuto urbano tramite la riqualificazione delle zone di ristagno e tramite la previsione della permeabilità dei suoli, ove ciò sia possibile;

- prevedere e promuovere la possibilità di localizzare impianti ad energia rinnovabile senza alterare i valori paesaggistici dell'insediamento storico;
- mitigare gli impatti visivi di elementi dell'edificato non coerenti con il decoro generale con l'utilizzo di essenze arboree o arbustive.

Articolo 2 - Campo di applicazione

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

2. Il PP detta orientamenti e indirizzi, oltre che per l'Insediamento Storico, per alcune aree ricadenti esternamente al Centro di antica e prima formazione per le quali è richiesta una specifica attività di coordinamento con lo strumento di pianificazione generale.

Articolo 3 - Validità ed efficacia

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

2. 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

1. La Regione Autonoma della Sardegna, 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 ambientali¹, anche al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali.

2. 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 culturali².

3. Già nel 1960, con la **Carta di Gubbio**, sono esplicitati i principi sulla salvaguardia e il risanamento dei centri storici, da sottoporre, a seguito di una profonda valutazione di carattere storico-critico, a specifici interventi quali:

«a. consolidamento delle strutture essenziali degli edifici;

b. eliminazione delle recenti sovrastrutture a carattere utilitario dannose all'ambiente ed all'igiene;

c. ricomposizione delle unità immobiliari per ottenere abitazioni funzionali ed igieniche, dotate di adeguati impianti e servizi igienici, o altre desti nazioni per attività economiche o pubbliche o per attrezzature di mode sta entità compatibili con l'ambiente, conservando al tempo stesso vani ed elementi interni ai quali l'indagine storico-critica abbia attribuito un valore;

d. restituzione, ove possibile, degli spazi liberi a giardino ed orto;

e. istituzione dei vincoli di intangibilità e di non edificazione³».

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

² Per la definizione di Centro storico si veda l'art. 2 della L.R. n. 29 del 13 ottobre 1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna".

³ Si veda la "Carta di Gubbio".

4. Nel 1967, negli atti della **Commissione Franceschini**, sono definiti i Centri storici e stabilita la loro tutela.

5. In particolare: «[...] sono da considerare Centri storici urbani quelle strutture insediative urbane che costituiscono unità culturale o la parte originaria e autentica di insediamenti, e testimoniano i caratteri di una viva cultura urbana. Per essi la legge dovrà prevedere adeguati strumenti, sia finanziari, sia operativi.

A fini operativi, la tutela dei Centri storici si dovrà attuare mediante misure cautelari (quali la temporanea sospensione di attività edilizie ad essi inerenti), e definitive mediante Piani regolatori. [...].

I Piani regolatori relativi ai Centri storici urbani dovranno avere riguardo ai centri medesimi nella loro interezza, e si ispireranno ai criteri di conservazione degli edifici nonché delle strutture viarie e delle caratteristiche costruttive di consolidamento e restauro, di risanamento interno igienico sanitario, in modo che, come risultato ultimo, i centri stessi costituiscano tessuti culturali non mortificati.

Si dovranno anche prevedere opportuni incentivi della iniziativa privata, di ordine tributario e finanziario».

6. Il **D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss. mm. ii., "Codice dei beni culturali e del paesaggio"**, articola il patrimonio culturale in beni culturali e beni paesaggistici e annovera tra le aree di notevole interesse pubblico «i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici⁴». Il Codice richiama la definizione già proposta dalla commissione Franceschini, che ascriveva i Centri storici alla categoria di "beni culturali ambientali"⁵.

7. La Legge Regionale n. 8 del 25/11/2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale "principale strumento della pianificazione territoriale regionale" che assume i contenuti dell'art. 143 "Piano Paesaggistico" del D.Lgs. "n. 42/2004 e ss.mm.e ii."⁶.

8. Il **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)** include 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, letti dalla cartografia storica, comprensivi anche dei centri di fondazione moderni e contemporanei, i nuclei specializzati del lavoro e l'insediamento sparso.

9. 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.

10. 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.

⁴ Si veda l'Articolo 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e ss. mm. e ii.

⁵ Videtta C., I centri storici al crocevia tra disciplina dei beni culturali, disciplina del paesaggio e urbanistica, in Aedon, 3/2012.

⁶ L'art. 143, "Piano Paesaggistico", del D. Lgs. n. 42/2004, come modificato dall'art. 2 del D. Lgs. n. 62/2008, detta le modalità di elaborazione, i contenuti del Piano Paesaggistico e la sua validità.

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

Emerge, pertanto, l'esigenza da parte delle Amministrazioni Comunali, di dotarsi di Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR, al fine di consentire ai cittadini la realizzazione di interventi differenti da quelli previsti dal Piano Paesaggistico Regionale in assenza di pianificazione di dettaglio, quali, a titolo esemplificativo, interventi di ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni, ampliamenti e demolizioni.

12. Il Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione attua le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e ha caratteri di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

Nel Centro di antica e prima formazione possono ricadere sia zone A Centro Storico⁷ sia zone B di completamento residenziale. Generalmente le zone B comprese all'interno del Centro di antica e prima formazione sono aree che hanno perso in parte o in toto i caratteri tipologici sia degli abitati sia della matrice viaria e pertanto sono soggette a riqualificazione urbanistica.

⁷ La disciplina urbanistica della Regione Sardegna (*Decreto Floris*), entrata in vigore dai primi anni '80, prevede la classificazione del Centro Storico come zona omogenea A. L'art. 3 del *Decreto Floris*⁷ 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.

Articolo 5 - Elaborati del PP

Elaborati testuali

RT - Relazione Tecnica

RT1 - Guida al recupero di edifici storici tradizionali in terra cruda

RT3 - Edifici in terra cruda

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

NTA1 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi

NTA2 - Abaco dei Tipi insediativi

NTA3 - Schede delle Unità Minime di Intervento

Elaborati cartografici

scala

A - Base strategica del Piano	1:1.500
01 - Altimetria del Centro di antica e prima formazione	1:1.000
02 - Evoluzione storica dell'insediamento	varie
03 - Edificato storico	1:1.000
04 - Edificato storico esistente	1:1.000
05 - Datazione degli edifici e stato di conservazione	1:1.000
06 - Percorsi storici e beni identitari	1:1.500
07 - Strumento urbanistico vigente e individuazione del Centro di antica e prima formazione	varie
07b.1 - Piano Particolareggiato previgente. Profili degli isolati 1 - 2 - 3	1:200
07b.2 - Piano Particolareggiato previgente. Profili degli isolati 4 - 5 - 6	1:200
07b.3 - Piano Particolareggiato previgente. Profili degli isolati 7 - 8 - 9 - 10	1:200
08 - Stato delle proprietà e stato di occupazione	1:1.000
09 - Coperture e numeri civici	1:1.000
10 - Numero dei piani	1:1.000
11 - Destinazione d'uso	1:1.000
12 - Corti, verde urbano e permeabilità del suolo	1:1.000
13 - Isolati, Unità Minime di Intervento e Unità di Vicinato	1:1.000
14 - Ambiti di intervento	1:1.000
14.1 > 14.13 - Profili attuali e di progetto. Isolati da 1 a 13	1:400
15 - Ambiti di intervento	
16 - Elementi caratterizzanti e classi di intervento	1:1.000
17 - Tipi insediativi	1:1.000
18 - Spazi pubblici	varie

Partecipazione

Opuscolo divulgativo

Questionari

Articolo 6 - La banca dati geografica territoriale

1. Il PP è elaborato con il supporto di un Sistema Informativo Geografico progettato mediante applicativi software Desktop ed Database relazionali. Tale strumento permette l'archiviazione dei dati di analisi e di progetto in riferimento a unità spaziali cartografiche.

2. Per l'elaborazione dei dati si è fatto riferimento ad una Base cartografica fornita dall'Amministrazione comunale, accompagnata da una documentazione tecnica attestante il più recente stato di trasformazione dell'edificato e integrata da rilievi diretti.

Le parte analitica, predisposta con il software "Esri Arcgis desktop 10.0", propone i dati più significativi dei rilievi eseguiti sul Centro di antica e prima formazione, utili per predisporre l'apparato normativo.

Per facilitare la lettura e l'applicazione del Piano è stata predisposta una Scheda che ripropone i principali dati di analisi per ciascuna Unità Minima di Intervento e descrive gli indirizzi e le azioni che occorre intraprendere per riportare l'Unità progettuale a caratteri di coerenza con le disposizioni del Piano Particolareggiato.

La parte analitica, dunque, si compone di rappresentazioni delle singole Unità Minime di Intervento su base cartografica a differenti scale di dettaglio, di una rappresentazione su foto aerea, di opportuni stralci delle Tavole delle coperture, della datazione degli edifici, degli spazi aperti verdi o pavimentati, dello stato di conservazione dei manufatti edilizi nonché della coerenza degli spazi aperti con l'impianto originario. È completata da una raccolta di fotografie attestanti lo stato dei luoghi.

La parte progettuale introduce il tipo insediativo che caratterizza l'Unità Minima di Intervento, elenca gli interventi generali ammissibili e le eventuali specifiche prescrizioni per tutti gli Elementi Caratterizzanti (Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori e Spazi Aperti) di ciascuna Unità Minima di Intervento.

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

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

TITOLO 2 - DEFINIZIONI E LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO I - Termini di uso corrente in edilizia e urbanistica

Articolo 7 - Parametri edilizi ed urbanistici

1. Superficie fondiaria (Sf)

Misurata in m², è la superficie dei lotti edificabili, singoli o accorpate. 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 e dei Fabbricati Accessori, compresi eventuali volumi o vani tecnici aggettanti, con esclusione delle parti edificate completamente interrato.

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

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

3. Superficie libera (Sl)

Misurata in m², è la parte di superficie fondiaria non coperta.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 ($Sc = Sua + 60\% Snr$).

9. Piano di campagna naturale (Pcn)

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

10. Piano di campagna sistemato (Pcs)

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

11. Altezza dell'edificio (H)

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

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

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

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

12. Altezza interna (h)

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

13. Larghezza dei fronti (L)

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

14. Volume (V)

Misurato in m³, è riferito all'edificio ed alle sue parti. Per il calcolo del volume V si seguono le regole geometriche relative al solido o ai solidi che descrivono la forma del fabbricato, adoperando come base la "Superficie lorda di pavimento (Slp)" e come altezza l'"Altezza dell'edificio (H)".

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

È escluso dal computo il volume dei tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda (a quota) costante con pendenza inferiore al 35%. Per tetti sfalsati o, dove consentito, per tetti con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio di calcolo, purché lo scarto di quota tra le linee di gronda sia inferiore ad 1/5 della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini della determinazione del volume.

I volumi seminterrati non sono da computare se adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili di altezza interna pari o inferiore a m 2,40, per la quota parte sottostante il

piano orizzontale ideale definito dalla quota media del piano di campagna sistemato in corrispondenza del prospetto a monte; qualora siano invece adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani seminterrati partecipano al computo dei volumi, secondo quanto stabilito dal Regolamento edilizio e della normativa regionale vigente, per la quota emergente il piano di campagna sistemato.

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 .

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

15. Volume tecnico (Vtec)

Misurato in m³, è il volume destinato a consentire l'accesso e a contenere impianti idrici, termici, elevatori, impianti televisivi, di parafulmine, di ventilazione, ecc., sia che si trovi ubicato all'esterno dell'edificio sia incorporato ad esso. Sono da considerare volumi tecnici anche i rivestimenti esterni delle murature perimetrali finalizzati al contenimento energetico.

16. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Misurato in m³/m², esprime il rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.

17. Indice di copertura (Ic)

Misurato in m²/m², esprime la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta.

18. Indice di permeabilità (Iper)

Misurato in m²/m², esprime la percentuale di superficie fondiaria occupata da superficie permeabile, così come definita al punto 4 del presente Articolo.

19. Distanza (D)

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

20. Distanza dai confini (Dc)

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

21. Distanza tra edifici (De)

Esprime la distanza tra edifici prospicienti.

22. Distanza tra pareti finestrate (Dp)

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

23. Distanza dai muri di contenimento (Dmc)

Esprime la distanza degli edifici dai muri di contenimento circostanti.

24. Distanza tra porticati (Dpor)

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

25. Distanza dalla strada (Ds)

Esprime la distanza tra il fabbricato ed il confine stradale.

Articolo 8 - Tipologie di intervento

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 comunque avvengono nel rispetto delle presenti NTA.

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

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

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

1. 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:

Interno

- riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, tinte e decorazioni, rivestimenti interni;
- riparazione, rinnovo e sostituzione di pavimenti interni;
- riparazione, rinnovo e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- riparazione e 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 e impermeabilizzanti (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro ecc);
- opere che non comportino variazione della distribuzione degli ambienti.

Esterno

- pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni e serramenti, nel rispetto dei materiali e dei caratteri originari dei manufatti;
- riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, tinte e decorazioni, rivestimenti esterni con i medesimi materiali, tinte e modalità di posa del manufatto originario;
- pulitura e ripresa parziale di intonaci e rivestimenti senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti, degli oggetti preesistenti, degli elementi decorativi e delle partizioni architettoniche, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli elementi architettonici (ringhiere e inferriate, cornici, zoccolature, gradini, panche), nel rispetto dei materiali e dei caratteri originari dei manufatti;
- pulitura, riparazione o sostituzione parziale di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali o di volume, né dei materiali e della posa;
- riparazione, sostituzione e integrazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini senza alterare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti e senza la creazione di nuovi volumi fuori ed entro terra;

Spazi all'aperto

- riparazione, rinnovo e sostituzione parziale di recinzioni, parapetti, muretti senza alterare i materiali, la disposizione, la forma, le dimensioni e le aperture;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza alterare i materiali, 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 (a titolo esemplificativo 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 di apparecchi di illuminazione, supporti e accessori elettrici senza alterarne l'aspetto;
- riparazione o sostituzione di elementi di arredo urbano;
- ripulitura da rami secchi spezzati o pericolanti di specie arboree e arbustive;
- opere di spianamento del terreno per piccoli dislivelli.

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.⁸

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

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

Interno

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

⁸ Per la definizione di opere interne si veda 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".

- 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.

Esterno

- rifacimento totale di intonaci e rivestimenti, rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con alterazione dei materiali o dei colori e senza sostituzione di elementi architettonici;
- posa in opera di doppi infissi;
- installazione di canali di gronda e pluviali;
- rifacimento totale o parziale del manto di copertura;
- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini quando ciò comporti la modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti, nonché la modifica della sagoma esterna;
- consolidamento e rifacimento parziale di murature, costruzione di muri di sostegno e di contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
- adozione di soluzioni tecniche per l'involucro edilizio volte a favorire il risparmio energetico (ad esempio chiusure perimetrali isolanti del tipo "a cappotto" in corrispondenza delle pareti perimetrali e dei solai di copertura) e l'isolamento acustico, con un incremento massimo degli spessori pari al 35% rispetto a quello originario; per gli interventi sulle coperture, è allegata documentazione grafica attestante le quote di gronda e di colmo esistenti;
- posa in opera e sostituzione di vetrine, con possibilità di variare la tipologia, i colori e i materiali;
- frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso⁹.
- 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 all'aperto sono i seguenti:

Spazi all'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 (a tiolo esemplificativo 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, 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;

⁹ Si veda l'art. 17, comma 1, lettera a), della L. n. 164 del 11/11/2014, Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133, "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive".

- interventi volti a contrastare e fermare i processi degenerativi delle specie arbustive e 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.

3. 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 e alla valorizzazione dell'organismo edilizio attraverso la conservazione, il recupero e la trasmissione di elementi di particolare pregio storico-architettonico e 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 e 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 e ripristino di impianti tecnologici e di adeguamento igienico-sanitario, con i manufatti complementari e gli elementi accessori, compatibili con l'edificio stesso e indispensabili per gli usi ammessi;
- consolidamento, ripristino, 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;
- 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;
- 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:

- eliminazione di elementi e di parti non coerenti con lo spazio aperto (a titolo esemplificativo pensiline, tettoie, verande, baracche, costruzioni precarie incongrui);
- consolidamento di recinzioni, pavimentazioni e superfici in terra con modifica dei materiali e della posa in opera;

- ripristino di elementi di arredo urbano e di manufatti, di elementi decorativi e architettonici, percorsi, muri, gradinate, apparecchi di illuminazione e loro supporti.

4. 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.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Tali interventi comprendono:

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

Ristrutturazione edilizia interna (Rei)

Costituiscono una sottocategoria della Ristrutturazione edilizia (Re) gli interventi di ristrutturazione edilizia interna, 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.

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

5. Nuova costruzione (Nc)

Sono interventi di nuova costruzione quelli di che comportano la trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, non ricompresi nelle categorie precedenti.

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.

Essi ricadono, a tutti gli effetti, tra gli interventi di nuova costruzione.

Interventi di urbanizzazione (Urb)

Sono interventi 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.

Posa in opera di manufatti stagionali (Mts)

Sono interventi riferiti all'installazione ciclica e periodica di manufatti edilizi: si tratta di opere che, sistematicamente, in una certa stagione dell'anno e in ogni anno vengono apposte e regolarmente smontate. Sono ammessi a condizione che non comportino sostanziali modificazioni dei luoghi.

6. Variazione della destinazione d'uso (Vdu)

Consiste nella sostituzione di una destinazione d'uso con una diversa di costruzioni esistenti o di loro singole parti, 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.

7. Demolizione (De)

È un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti esistenti.

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

Gli interventi sugli Spazi Aperti sono subordinati ad 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)

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, avviene nel rispetto delle prescrizioni e indirizzi previsti dalle presenti NTA e, ove non indicati, nel limite massimo del volume preesistente.

8. Frazionamento (Fr)

L'operazione di frazionamento può interessare un lotto 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...

Costituisce una sottocategoria delle opere di ristrutturazione urbanistica.

9. Interventi relativi al verde (Vpg)

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.

10. Arredo urbano e opere minori soggette a procedure particolari (Au)

Sono gli interventi di riparazione, modifica, installazione di:

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

11. Interventi urgenti (Urg)

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

Articolo 9 - Destinazioni d'uso

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

2. L'Amministrazione comunale di Simala attua un processo di rivitalizzazione del Centro di antica e prima formazione attraverso la promozione della permanenza dei residenti e il favorire l'incremento della popolazione nell'abitato originario, recuperando il patrimonio edilizio esistente, incentivando l'incremento delle attività artigianali e l'offerta di servizi pubblici e privati.

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

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

Sono, inoltre, da escludere tutte le attività che arrechino disturbo per la pubblica quiete o danno per la comunità.

3. Le destinazioni d'uso di seguito elencati sono articolati secondo 6 categorie funzionali indicate con la dicitura Du seguita da un numero progressivo. Le singole funzioni ammesse sono identificate univocamente da un codice che individua la categoria funzionale di appartenenza seguita da un numero progressivo.

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.

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 posteggi¹⁰, 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.''

Du4 - Destinazioni ricettive

Du4.1, Alberghi diffusi

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

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

¹⁰ 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-alberghiere¹¹ 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*Du 5.1, Parcheggi pubblici di pertinenza stradale*

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

Du5.2, Parcheggi di pertinenza

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, a titolo esemplificativo, centri sociali, circoli ricreativi, sportivi e culturali, ludoteche, 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.

¹¹ 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".

TITOLO 3 - STRUTTURA DEL PIANO

CAPO I - TERMINI e Dispositivi di piano

Articolo 10 - Ambiti di intervento

1. Definizione

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

2. L'insediamento storico e le aree di margine

1. Il PP individua nel territorio comunale l'ambito d'intervento dell'insediamento storico di Simala, Ambito 1, avente un perimetro coincidente con quello del Centro di antica e prima formazione, comprensivo di alcune parti di territorio che completano l'Assetto delle Unità Minime di Intervento in termini di pertinenze edificate e non edificate.

2. Le norme e le disposizioni contenute nel PP per tale ambito dettagliano le disposizioni previste dallo strumento urbanistico generale ed hanno carattere di coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

3. Il PP individua nel territorio comunale di Simala un ambito lineare esterno al perimetro del Centro di antica e prima formazione, Ambito 2, per il quale detta orientamenti da recepire in sede di pianificazione urbanistica generale.

Articolo 11 - Isolati

1. Definizione

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

Le linee progettuali del piano tengono conto dell'assetto degli isolati e del loro stato di conservazione.

Lo sviluppo dell'Isolato costituisce il riferimento principale per la definizione e la realizzazione degli interventi in termini di densità edilizie, continuità dei fronti e assetto dei tipi insediativi, nonché delle relazioni complessive tra le differenti Unità Minime di Intervento che lo costituiscono.

Gli isolati sono identificati da un numero progressivo.

2. Struttura degli isolati del Centro di antica e prima formazione

L'insediamento storico di Simala è articolato in 13 Isolati, indicati con numero progressivo.

Il centro, di origine medievale, si è consolidato intorno all'originaria chiesa parrocchiale e lungo la "Via Progresso", ora Via Roma; il *Rio Mesu Bidda*, rappresentato nella cartografia del Catasto storico, tombato e ora divenuto Via San Nicolò, scorreva parallelamente alla via Progresso (attuale via Roma) e rappresentava una prima cesura ad est dell'abitato.

Dall'analisi delle foto aeree storiche del 1954 e del 1968 si evince che le direttrici di prima espansione, fino ai primi anni '50, sono state le antiche strade provinciale e comunale in direzione nord est, verso la Chiesa di Santa Vitalia, e fino al '68 hanno interessato anche la strada provinciale 43 verso ovest.

In termini planimetrici l'abitato non ha subito grandi trasformazioni e le edificazioni recenti, previste nel programma di Fabbricazione come zona C di espansione residenziale, hanno riguardato la realizzazione di una decina di abitazioni a schiera lungo la via Antonio Gramsci, a nord della Chiesa di San Nicola di Bari.

L'insediamento si presenta generalmente rado, con piccoli isolati articolati in case a corte ben conservate, delimitate da muri storici interrotti solo da antichi portali.

Pur avendo conservato nel complesso l'assetto originario, spesso le proprietà sono state accorpate o frazionate in funzione delle nuove esigenze dell'abitare, così come sono frequenti i casi di sopraelevazione di manufatti storici o la sostituzione di pertinenze edificate con fabbricati accessori di nuova fattura.

3. Previsioni edificatorie

Lo strumento urbanistico generale vigente, un Programma di fabbricazione approvato in via definitiva con Del. C.C. N. 29 del 19/06/1976 e oggetto di alcune varianti, classifica il Centro di antica e prima formazione sia come zona A, Centro storico, sia come zona B, di completamento residenziale. In particolare, ricadono all'interno del Centro storico 11 isolati (1, 2, 3, 3A, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10), i restanti isolati ricadono in zona B. L'isolato, indicato come 3A dal previgente Piano Particolareggiato, è parte dell'isolato 12 nella suddivisione effettuata dal nuovo Piano.

ISOLATO	RAPPORTO DI COPERTURA	INDICE FONDIARIO
1	0,37	2,55
2	0,50	2,76
3/3A	0,52	3,23
4	0,55	2,97
5	0,54	3,37
6	0,49	2,73
7	0,46	2,60
8	0,69	4,43
9	0,40	2,28
10	0,33	1,96
11*	0,50	3,00
12*	0,50	3,00
13*	0,50	3,00

Tabella 1 - Previsioni vecchio PP e Pdf vigente

ISOLATO	RAPPORTO DI COPERTURA	INDICE FONDIARIO
1	0,37	2,55
2	0,50	2,76
3/3A	0,50	*
4	0,50	2,97
5	0,50	*
6	0,49	2,73
7	0,46	2,60
8	0,50	*
9	0,40	2,28
10	0,33	1,96
11	0,50	3,00
12	0,50	3,00
13	0,50	3,00

Tabella 2 - Previsioni nuovo Piano Particolareggiato. (*): le previsioni volumetriche non eccedono le eventuali preesistenze

Rispetto alle preesistenze, il precedente Piano Particolareggiato prevedeva piccoli incrementi volumetrici nei differenti isolati.

Il Piano Particolareggiato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale fissa come limite massimo l'indice di copertura pari al 50% della superficie complessiva dell'UMI e dispone che non venga mai superato l'indice di edificabilità fondiaria pari a 3 m³/m².

Nei casi in cui l'antecedente Piano prevedeva il superamento di tale limite, le nuove disposizioni prevedono che non siano superate le volumetrie preesistenti, anche se l'indice precedente non è stato raggiunto.

Articolo 12 - Unità Minime di Intervento

1. Definizione

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

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

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

Ciascuna UMI è distinguibile dalla sigla numerica (numero Isolato)_(numero Unità Minima di Intervento).

A ciascuna UMI è dedicata una Scheda contenente l'analisi descrittiva degli aspetti funzionali, architettonici e urbanistici, corredata di documentazione grafica e fotografica, e dalle prescrizioni normative e di disciplina degli interventi ad essa riferiti.

2. Unità Minime di Intervento del Centro di antica e prima formazione

Il PP individua 122 Unità Minime di Intervento in cui la progettazione e realizzazione di opere di tutela, recupero e riqualificazione assumono un carattere unitario.

Ai fini della disciplina degli interventi, le UMI sono distinte in base al carattere tipologico - compositivo e alle relazioni tra edificato e spazi aperti, cioè in relazione al Tipo insediativo che costituisce il modello di riferimento per gli orientamenti progettuali.

Articolo 13 - Elementi Caratterizzanti

1. Definizione

Nell'insediamento storico sono identificati gli Elementi Caratterizzanti, quali elementi connotativi dell'abitato del Centro di antica e prima formazione. Essi sono distinti sia per requisiti funzionali e distributivi sia per la rispondenza alla tradizione costruttiva e compositiva storico tradizionale.

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

Ciascun Elemento Caratterizzante (Corpo di Fabbrica, Fabbricato Accessorio o Spazio Aperto), è univocamente determinato dalla sigla numerica (numero Isolato)_(numero Unità Minima di Intervento)_(numero Elemento Caratterizzante).

a. Corpi di Fabbrica (CF)

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

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

b. Fabbricati Accessori (FA)

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

c. Spazi Aperti (SA)

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

Costituiscono una peculiarità degli Spazi aperti del Centro di antica e prima formazione le aree e i vicoli privati di distribuzione degli accessi alle abitazioni e alle UMI, esito della progressiva frammentazione dei lotti originari.

Corti

La Corte identifica uno Spazio aperto, totalmente delimitato e compreso tra differenti edifici, manufatti edilizi o cortine murarie. Generalmente monofamiliare, la Corte è l'ambiente privato in cui, specialmente nel passato, si svolgevano attività legate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei prodotti dei campi e dove trovavano ricovero gli animali; per l'espletamento di tali attività essa disponeva di annessi rustici.

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

2. Coerenza con l'impianto storico originario

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

- **ST1, Storico tradizionali conservati:** identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione che conservano i caratteri storici tradizionali originari: possono presentarsi in un ottimo stato, a seguito di periodiche attività manutentive che non ne hanno alterato la forma e la qualità, ovvero possono recare segni di deterioramento diffuso dovuto all'assenza di attività manutentive;
- **ST2, Storico tradizionali conservati con trasformazioni reversibili:** identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione che conservano, nel complesso, i caratteri storici tradizionali originari, oggetto di opere manutentive che ne hanno apportato trasformazioni reversibili (a titolo esemplificativo: sostituzione infissi e elementi oscuranti, installazione di unità esterne degli impianti di condizionamento, installazione di sistemi di scolo e elementi impiantistici non compatibili con l'assetto originario);
- **ST3, Storico tradizionali fortemente degradati o ruderi:** identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione che conservano i caratteri storici tradizionali originari pur, tuttavia, presentando precarietà statica, deterioramento e danni diffusi dovuti all'assenza di attività manutentive e all'azione di agenti atmosferici e fattori esterni (a titolo esemplificativo: corpi edilizi con presenza esclusiva di parte dei muri perimetrali);
- **ST4, Storico tradizionali con trasformazioni sostanziali:** identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione oggetto, in tempi recenti, di opere manutentive e di trasformazioni sostanziali che interferiscono sull'assetto originario del manufatto e che, pertanto, ne alterano la qualità (a titolo esemplificativo: rimozione della copertura originaria e posa in opera di copertura non compatibile con la precedente per tipologia e tecnica di realizzazione ma con conservazione delle pendenze della falda e della forma complessiva dell'edificio, ridefinizione dei rapporti di illuminazione e aerazione dei locali attraverso la realizzazione di vani infissi non compatibili con le tecniche costruttive storico tradizionali, inserto di materiali incongrui nelle murature);
- **ST5, Storico tradizionali con trasformazioni irreversibili:** identificano gli elementi del Centro di antica e prima formazione oggetto, in tempi recenti, di opere che ne hanno alterato la forma e la qualità (a titolo esemplificativo: modifica della forma attraverso la demolizione della copertura originaria e sostituzione con copertura piana, non compatibile con la precedente per tipologia e tecnica di realizzazione, con conseguente alterazione dei prospetti e della forma complessiva, demolizione di parti

del manufatto originario e integrazione con nuove volumetrie in ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione);

- **Rec1, Recenti, coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale a meno di trasformazioni reversibili:** identificano gli elementi di recente edificazione aventi caratteristiche morfologico distributive che, a grandi linee, non si discostano dalle tipologie tradizionali ed elementi che, a meno di trasformazioni reversibili, possono essere ricondotti ad una casistica tradizionale (a titolo esemplificativo: sostituzione di infissi ed elementi oscuranti, spostamento di unità esterne degli impianti di condizionamento nei prospetti secondari, sostituzione di sistemi di scolo e elementi impiantistici non compatibili con l'assetto originario);
- **Rec2, Recenti, non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale:** identificano gli elementi di recente edificazione aventi caratteristiche morfologico distributive che si discostano dalle tipologie tradizionali (a titolo esemplificativo: unità abitative sul lotto, palazzine multipiano, unità abitative che occupano l'intera superficie del lotto);
- **Rec3, Recenti, non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale e non finito:** identificano gli elementi di recente edificazione, aventi caratteristiche morfologico distributive che si discostano dalle tipologie tradizionali e non finiti (a titolo esemplificativo: unità abitative sul lotto, palazzine multipiano, unità abitative che occupano l'intera superficie del lotto, non portate a termine anche se per la sola intonacatura e tinteggiatura ovvero prive di infissi, di manto di copertura, di altri elementi che ne completino l'assetto).
- **MEP, Manufatti Eterogenei Precari:** identificano i manufatti posti in opera in modo improvvisato e precario con l'utilizzo di materiali eterogenei di fortuna, spesso per addizioni successive;
- **ND, Non Determinabili:** manufatti non visibili dalla pubblica via a cui non è possibile accedere, da sottoporre ad analisi di dettaglio in sede di realizzazione degli interventi.

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

- **SA1, Conformi all'impianto originario:** identificano gli Spazi Aperti che, nel tempo, non hanno subito alterazioni rispetto all'impianto originario e che ricalcano fedelmente la perimetrazione originaria;
- **SA2, Conformi all'impianto originario a meno di trasformazioni reversibili:** identificano gli Spazi Aperti che, nel tempo, non hanno subito alterazioni rispetto all'impianto originario a meno di trasformazioni reversibili (ad esempio attraverso la realizzazione di nuove pavimentazioni che hanno modificato la permeabilità del suolo);
- **SA3, Parzialmente conformi all'impianto originario:** identificano gli Spazi Aperti che, nel tempo, hanno subito importanti modifiche rispetto all'impianto originario che ne hanno alterato, in parte, i caratteri (ad esempio attraverso la demolizione di manufatti storici o la realizzazione di nuove edificazioni);
- **SA4, Non conformi all'impianto originario:** identificano gli Spazi Aperti che, in relazione alle caratteristiche spaziali e distributive dei manufatti presenti, non sono conformi né riconducibili all'assetto originario;

La disciplina dei singoli elementi caratterizzanti (Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori e Spazi Aperti) all'interno delle Unità Minime di Intervento, in funzione dei caratteri tipologico costruttivi e dell'interesse storico tradizionale, in una visione di insieme coerente rappresentata dall'Unità Minima d'intervento.

Questa impostazione nasce proprio con l'intento di:

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

Articolo 14 - Tipi insediativi

1. Definizione

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

- sviluppo e morfologia dell'UMI in relazione all'Isolato;
- distribuzione spaziale dei Corpi di Fabbrica e Fabbricati Accessori in relazione agli spazi aperti privati e pubblici;
- distribuzione degli accessi;
- percentuale di superficie libera rispetto alla superficie complessiva dell'Unità Minima di Intervento.

Ciascun tipo insediativo è rappresentato schematicamente da un modello planimetrico o assonometrico, nel quale sono riportate le aree di sedime per gli eventuali ampliamenti planimetrici e le nuove costruzioni; con linee tratteggiate sono rappresentate le possibilità di ampliamento in sopraelevazione. Tale localizzazione potrà essere modificata esclusivamente in caso di sopraggiunte motivazioni tecniche attestate e giustificate da professionisti abilitati o enti preposti.

2. Catalogazione dei Tipi insediativi

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

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

Con retino celeste sono indicate le aree di sedime per gli ampliamenti planimetrici e le nuove costruzioni; con linee tratteggiate sono rappresentate le possibilità di ampliamento in sopraelevazione. Tale localizzazione può essere modificata esclusivamente in caso di sopraggiunte motivazioni tecniche attestate e giustificate da professionisti abilitati o enti preposti.

3. Coerenza con l'impianto originario

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

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

Per questi, generalmente, il Piano Particolareggiato prevede azioni volte alla tutela e alla salvaguardia. Va precisato che nel Centro di Antica e prima formazione di Simala sono presenti solo due Unità Minime di Intervento storiche, così come definite al punto precedente.

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

La conoscenza della tipologia originaria è utile sia nel caso di interventi di recupero, restauro o di risanamento di manufatti con valore storico tradizionale sia nel caso di interventi di riqualificazione di manufatti di recente o nuova edificazione.

Articolo 15 - Abaco degli elementi architettonici e costruttivi

1. Fa parte integrante degli elaborati del Piano Particolareggiato (PP) l'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione.

2. L'Abaco comprende un repertorio ragionato di elementi di fabbrica sia di tipo strutturale sia di tipo decorativo e funzionale, registrati nel contesto locale durante le operazioni di rilievo e catalogazione del patrimonio edilizio storico tradizionale.

3. Gli esempi riportati propongono, similmente ai contenuti dell'Abaco dei tipi insediativi, un riferimento compositivo e linguistico per la redazione dei progetti di recupero o di riqualificazione del patrimonio edilizio incluso nel Centro di antica e prima formazione.

Articolo 16 - Schede delle Unità Minime di Intervento e degli Elementi Caratterizzanti

1. Contenuti

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

La prima pagina delle Schede riassume i principali dati di analisi attraverso la rappresentazione dell'Unità Minima di Intervento su base aerofotogrammetrica, sia alla scala dell'intero Centro di antica prima formazione sia ad una scala di maggior dettaglio (scala 1:1.000), e su foto aerea aggiornata; completano i dati analitici gli stralci della carta delle coperture, la datazione dei manufatti edilizi e le aree verdi e pavimentate. Ciascun Corpo di Fabbrica, Fabbricato Accessorio e gli Spazio Aperto è identificato con un numero progressivo ed è distinto in base alla permanenza di caratteri costruttivi e/o distributivi tradizionali conservati.

Le pagine successive delle Schede contengono una rappresentazione schematica della tipologia insediativa dell'Unità Minima d'Intervento. Essa è corredata di una breve descrizione generale e di una specifica, con orientamenti progettuali validi per l'intera Unità Minima di Intervento.

Seguono, per ciascuno Elemento Caratterizzante appartenente all'UMI, gli interventi di carattere generale ammissibili, in relazione all'appartenenza o meno al sistema costruttivo tradizionale, nonché le prescrizioni volte a riportare ogni singolo elemento a caratteri di coerenza con le disposizioni del presente Piano.

Nello specifico, le prescrizioni riguardano:

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

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

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

2. Interventi prioritari

a. Nell'attuazione delle prescrizioni specifiche riportate nelle Schede delle Unità Minime di Intervento (UMI) riferite a ciascun Elemento Caratterizzante (EC), si avrà cura di rispettare il seguente ordine di priorità:

1. rimozione coperture potenzialmente dannose per la salute umana e rifacimento delle stesse secondo caratteri costruttivi coerenti con il manufatto originario;
2. completamento interventi già iniziati, in coerenza con le disposizioni del presente Piano;
3. riqualificazione prospetti sul fronte strada, dove prescritto;
4. rimozione impianti dai prospetti visibili sulla pubblica via;
5. tinteggiatura prospetti;

6. sostituzione infissi realizzati con materiali non coerenti con le disposizioni riportate nel presente Piano;
7. interventi di riqualificazione dei confini sul fronte strada;
8. interventi di sistemazione degli spazi aperti.

3. Relazioni tra gli interventi

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

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

Relazione diretta

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

Relazione indiretta

- interventi sull'intera copertura: tali interventi dovranno prevedere il rifacimento cornicioni, modanature, muretti d'attico a coronamento dell'edificio, rimozione impianti tecnici posti sulla copertura, adeguamento sistema di scolo delle acque meteoriche;
- interventi di intonacatura e/o tinteggiatura dei prospetti: tali interventi dovranno prevedere la rimozione impianti tecnologici presenti in facciata;
- installazione impianti: tali interventi dovranno prevedere eventuali interventi di ripristino dell'apparato murario;
- interventi sui confini sul fronte strada: tali interventi dovranno prevedere il ripristino cassetta e/o box per l'alloggio degli impianti tecnici.

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

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

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

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

Articolo 17 - Modalità operative di intervento

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

Ambiti di intervento e relative sottozone.

L'appartenenza di un elemento ad un Ambito di intervento incide sul livello della tutela assegnato per l'attuazione degli interventi: per l'Ambito 1, Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico, gli interventi hanno carattere prescrittivo di salvaguardia e tutela del Bene identitario e della sua Area di rispetto; anche per la Sottozona 2 - Abitato *originario* di Simala gli interventi hanno carattere prescrittivo e rivolti alla tutela del patrimonio edilizio, viario e degli spazi pubblici originario in coerenza con le esigenze moderne dell'abitare. Per gli elementi appartenenti all'Ambito 2, Aree limitrofe al Centro di antica e prima formazione, gli interventi non hanno un carattere prescrittivo ma orientativo e di indirizzo e sono da recepire in sede di pianificazione urbanistica generale.

Isolati

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

Unità Minime di Intervento.

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

La catalogazione dei Tipi insediativi e la definizione di specifici orientamenti progettuali guidano la realizzazione degli interventi tenendo conto dell'assetto complessivo dell'UMI e del contesto di riferimento.

A tale scopo è redatto l'Abaco dei Tipi insediativi.

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

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

Codice	Definizione	Interventi
ST1	storico tradizionali conservati	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria limitata alle sole opere interne, restauro conservativo, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario
ST2	storico tradizionali conservati con trasformazioni reversibili	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario
ST3	storico tradizionali fortemente degradati o ruderi	restauro e risanamento conservativo per le parti conservate, demolizione e ricostruzione in casi di urgenza e salvaguardia della pubblica incolumità, in presenza di comprovata instabilità statica, e ricostruzione secondo regole tipologiche costruttive coerenti con la tradizione locale, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario
ST4	storico tradizionali con trasformazioni sostanziali	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo con reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, variazione della destinazione d'uso compatibile con il manufatto originario

Codice	Definizione	Interventi
ST5	storico tradizionali con trasformazioni irreversibili	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo per le parti conservate e reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, con eliminazione di elementi fortemente incoerenti, variazione della destinazione d'uso, ampliamento compatibile con il manufatto
Rec1	recenti, coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale a meno di trasformazioni reversibili	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia interna, demolizione, demolizione con ricostruzione, sostituzione di elementi in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto con manufatti coerenti, variazione della destinazione d'uso, ampliamento
Rec2	recenti non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia interna, demolizione, demolizione con ricostruzione, eliminazione di elementi fortemente in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto, variazione della destinazione d'uso, ampliamento
Rec3	recenti non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale e non finito	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia interna, demolizione, demolizione con ricostruzione secondo caratteri tipologici e formali compatibili con la tradizione locale, eliminazione di elementi fortemente in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto, completamento degli interventi di finitura di prospetto secondo regole coerenti con il patrimonio costruttivo locale, variazione della destinazione d'uso, ampliamento
SA1	conformi all'impianto originario	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria
SA2	conformi all'impianto originario a meno di trasformazioni reversibili	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con lo schema distributivo tradizionale
SA3	parzialmente conformi all'impianto originario	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con lo schema distributivo tradizionale, demolizione di elementi fortemente incoerenti, nuova costruzione secondo le regole dettate dal tipo insediativo di riferimento
SA4	non conformi all'impianto originario	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con lo schema distributivo tradizionale, demolizione di elementi fortemente incoerenti, nuova costruzione secondo le regole dettate dal tipo insediativo di riferimento
LL	lotti liberi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, demolizione di elementi fortemente incoerenti, nuova costruzione
MEP	manufatti eterogenei precari	demolizione con ripristino dello stato originario dei luoghi
ND	non determinabili	manufatti per i quali si richiede un sopralluogo specifico di verifica

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

- **Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione**, che stabilisce le specifiche tecniche per la realizzazione di interventi su finestre, porte, porte basculanti e saracinesche, balconi, cancelli e portali, strutture murarie;

- **Abaco dei Tipi insediativi**, che offre indicazioni sugli assetti planimetrici ricorrenti nel Centro di antica e prima formazione, con orientamenti per la progettazione unitaria degli interventi all'interno dell'UMI e l'individuazione delle aree di sedime in cui localizzare i nuovi ampliamenti e/o manufatti edilizi. Tale localizzazione può essere modificata esclusivamente in caso di sopraggiunte motivazioni tecniche attestate e giustificate da professionisti abilitati o enti preposti.
- **Schede delle Unità Minime di Intervento**, che dettano prescrizioni per riportare gli elementi caratterizzanti incongrui ad un livello di maggiore coerenza con i contenuti del PP. Gli interventi possono riguardare le coperture, i prospetti dei singoli manufatti edilizi, gli infissi, gli impianti, gli spazi aperti ed i relativi manufatti annessi, quali muri di confine con altre proprietà o con la strada, spazi verdi e pavimentati anche in relazione all'indice di permeabilità del suolo.
- **Guida al recupero di edifici storici tradizionali in terra cruda**, che contiene indicazioni progettuali per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio storico, in termini di manutenzione, restauro e riqualificazione.

Articolo 18 - Criteri per gli ampliamenti planimetrici ed in sopraelevazione

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

2. Nelle Unità Minime di Intervento storiche, per la cui definizione si rimanda all'Articolo 14 - Tipi insediativi, comma 3, "Coerenza con l'impianto originario", non sono consentiti ampliamenti planimetrici o in sopraelevazione.

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

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

- alla presenza di UMI che non siano storiche conservate secondo la definizione;
- alla presenza di un'area coperta inferiore al 50% della superficie complessiva dell'UMI, nel caso di ampliamenti planimetrici;
- alla presenza di volumetria residua, considerati gli indici di edificabilità fondiaria massimi previsti dal Piano Particolareggiato e riportati all'Articolo 11 - Isolati, comma 3. Tali indici non supereranno il valore di $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$, così come stabilito per le zone B e per le zone S dallo strumento urbanistico generale vigente.

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

Per le UMI il cui indice previsto dal vecchio Piano Particolareggiato risulti superiore ai $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$, il presente Piano impone che le volumetrie non superino le preesistenze, senza che necessariamente sia raggiunto il previgente indice.

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

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

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

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

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

Il PP disciplina e orienta tali interventi in termini di localizzazione di volumi, qualità dell'edificato e salvaguardia dei caratteri storico tradizionali. Le aree indicate per gli ampliamenti planimetrici e per le sopraelevazioni possono essere modificate esclusivamente in caso di sopraggiunte motivazioni tecniche attestate e giustificate da professionisti abilitati o enti preposti.

L'altezza massima alla gronda consentita è pari a:

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

Qualora la sopraelevazione interessi edifici classificati ST5, in fase di progettazione ed esecuzione degli interventi si procede alla realizzazione di copertura a falde con linea di colmo parallela all'asse longitudinale del fabbricato su cui si interviene, secondo le indicazioni riportate all'Articolo 20 - Ambito 1: Insediamento storico, comma 3. Sottozona 2 - Abitato originario di Simala, alla voce *Coperture*. La sopraelevazione è subordinata alla realizzazione di interventi di riqualificazione del manufatto edilizio oggetto di intervento o dell'UMI di riferimento.

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

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

Articolo 19 - Interventi di demolizione e ricostruzione

1. Sono consentiti in presenza di CF o FA recenti non coerenti con i caratteri costruttivi tradizionali e privi di valore architettonico, qualora si renda necessario garantire condizioni di salubrità dei manufatti edilizi attraverso una corretta aerazione e illuminazione naturale, ad assicurare una idonea permeabilità del suolo degli Spazi Aperti; tal intervento concorre

a restituire al Tipo insediativo un assetto quanto più prossimo alle conformazioni storico tradizionali originarie.

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

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

TITOLO 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

CAPO I - Disciplina degli Ambiti

Articolo 20 - Ambito 1: Insediamiento storico

1. Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico

Chiesa San Nicola di Bari e area di Rispetto del bene identitario

La Chiesa di San Nicola di Bari è bene identitario del Centro di antica e prima formazione di Simala.

Le azioni previste dal Piano per il monumento e per le sue pertinenze sono di tutela. Particolari misure di salvaguardia sono dettate per l'area da cui si ha una percezione visiva del bene identitario.

Sono ammessi tutti gli interventi orientati a valorizzare la vista del bene, volti alla riqualificazione dagli elementi di degrado, al risanamento e recupero dei manufatti originari presenti, all'eliminazione di superfetazioni, al miglioramento della fruizione del bene con elementi a basso impatto percettivo e strutturale, all'eliminazione di elementi che compromettano la percezione visiva del bene.

Non sono consentite le azioni che possano alterare la percezione visiva del bene identitario, quali le sopraelevazioni, l'installazione di impianti tecnologici sulle coperture e di ogni altro elemento che possa ostacolare la vista.

Per l'eventuale segnalazione del bene il Piano dispone che siano utilizzati elementi di dimensioni contenute, localizzati in modo da rendere percepibile il bene e il suo contesto paesaggistico senza l'intrusione ottica di cartelli e pannelli esplicativi.

Valgono le disposizioni di cui all'Articolo 20 - Ambito 1: Insediamiento storico, comma 2, con specifica cura e coerenza con eventuali progetti di recupero e riqualificazione della area limitrofa alla Chiesa, da progettare anche attraverso Concorso di idee, specialmente per quanto concerne gli elementi di arredo ad essa connesse. In assenza di un tale progetto, l'Amministrazione comunale verifica l'unitarietà degli interventi.

2. Sottozona 2 - Abitato originario di Simala

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

b. Gli interventi perseguono la conservazione, tutela e valorizzazione del tessuto urbano conservato e hanno caratteri di coerenza con la struttura urbanistica e architettonica dell'isolato e dell'Unità Minima di Intervento (UMI) di riferimento.

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

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico e architettonico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate e, in particolare, il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di specifico valore;
- il ripristino delle parti di insediamento che hanno subito trasformazioni di tipo reversibile o sostanziale, senza che sia abbiano comportato una modifica della sagoma dell'edificio;
- la riqualificazione delle parti di insediamento che hanno subito trasformazioni di tipo irreversibile, ispirata alla massima sobrietà e tale da restituire all'edificato modificato caratteri di coerenza con le indicazioni del presente Piano Particolareggiato (PP) e con l'architettura originaria.

d. Le disposizioni del Piano riguardano i Corpi di Fabbrica, i Fabbricati Accessori, gli Spazi Aperti di relazione, comprese le recinzioni e i relativi annessi, da considerare nel loro insieme e da salvaguardare nella loro integrità.

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

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

Nei manufatti edilizi storici (classificati come ST1, ST2, ST3, ST4) non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.

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

h. Seguono, in dettaglio, le disposizioni riguardanti i caratteri costruttivi ed architettonici previste per la Sottozona 2.

Per i particolari tecnici si rimanda all'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione e alla "Guida al recupero di edifici storici tradizionali in terra cruda".

Coperture

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

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

Tali disposizioni valgono anche per i CF e FA classificati come Rec¹² ovvero per tutti gli altri CF e FA recenti posti sulla pubblica via o da essa visibili.

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

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

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

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

¹² Si veda l' Titolo 3 - CAPO I - Articolo 13 - Elementi Caratterizzanti, comma 2 "Coerenza con l'impianto storico originario".

Prospetti

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

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

Per favorire l'isolamento acustico delle strutture edilizie, il Piano richiede una progettazione attenta e mirata a una migliore insonorizzazione dei fabbricati, finalizzata sia a limitare la propagazione del rumore all'interno degli edifici stessi, sia la diffusione di rumori verso l'esterno e gli spazi all'aperto, nel rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici¹³. Specifica attenzione il progettista, pertanto, ripone negli isolamenti di facciata. Il PP prevede la finitura dei basamenti degli edifici ad intonaco tinteggiato e non consente l'utilizzo di elementi di placcaggio di qualsiasi genere.

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

I Corpi di Fabbrica (CF) e i Fabbricati Accessori (FA) identificati come Rec3¹⁴, ovvero ST5, hanno l'obbligo di ultimare gli interventi di cui al titolo abilitativo rilasciato legittimamente acquisito se coerenti con le previsioni del PP. Nel caso in cui i progetti approvati siano in contrasto con la presente normativa, l'Amministrazione comunale richiede gli elaborati utili a integrare il precedente progetto con le nuove disposizioni normative.

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

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

Nel caso di manufatti con struttura muraria in pietra o in mattoni laterizi l'intonaco è realizzato a base di calce. Nel caso di edifici realizzati in *ladiri* l'intonaco è realizzato a base di terra o di terra mista a piccole quantità di calce aerea.

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

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

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

¹³ Si veda il DPCM 05/12/1997, "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

¹⁴ Si veda l'articolo 3 - CAPO I - Articolo 13 - Elementi Caratterizzanti, comma 2 "Coerenza con l'impianto storico originario".

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

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

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

È da evitare l'intonacatura parziale di pareti, i cui prospetti lasciando a vista, arbitrariamente, parti di muratura, cantoni, blocchi, ecc...¹⁵

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

Per rispettare la superficie minima finestrata, dettata dalle disposizioni igienico sanitarie vigenti, è possibile realizzare più aperture negli stessi ambienti in coerenza con quanto disposto dall'Abaco, ovvero realizzare in luogo di una finestra una portafinestra con balcone, ove occorra, realizzato secondo le indicazioni riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi. Quando l'altezza dei piani lo richieda, o come aerazione dei locali di servizio, può essere utilizzata una tipologia di finestra quadrata, avente dimensioni e materiali rispondenti alle indicazioni riportate nel medesimo Abaco. Il Piano prevede che tali interventi siano preliminarmente effettuati nei prospetti secondari.

I muri ciechi e continui lungo le vie, la natura delle loro soluzioni tecnologiche, la forma e la dimensione degli accessi, devono essere attentamente tutelate e restaurate nel caso siano intervenuti degrado e superfetazioni¹⁶.

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

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

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

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

¹⁵ Si veda "La tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione - LINEE GUIDA", Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e della Vigilanza Edilizia - Ufficio del Piano della Regione Autonoma della Sardegna.

¹⁶ Si veda "La tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione - LINEE GUIDA", Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e della Vigilanza Edilizia - Ufficio del Piano della Regione Autonoma della Sardegna.

Infissi

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

Per Corpi di Fabbrica (CF) o Fabbricati Accessori (FA) appartenenti al sistema costruttivo storico tradizionale (ST1, ST2, ST3, ST4, ST5)¹⁷, gli infissi sono in legno verniciato, secondo le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione, e hanno caratteristiche tecniche e prestazionali tali da concorrere al raggiungimento della massima efficienza energetica dell'edificio. Analogamente, gli elementi oscuranti, tipo persiane o scuri, sono in legno verniciato.

Nei manufatti edilizi non tradizionali o recenti (Rec1, Rec2, Rec3)¹⁸ il PP ammette gli infissi in legno naturale, che ripropongano le tipologie riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi; Il Piano ammette tale finitura anche nei manufatti storici solo se già presenti originariamente.

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

Sono ammessi infissi, elementi oscuranti e zanzariere in metallo preverniciato scuro, purché la finitura superficiale sia a tinta opaca, secondo le indicazioni cromatiche riportate nell'Abaco degli elementi architettonici e costruttivi del Centro di antica e prima formazione, e purché l'intervento riguardi prospetti di Corpi di Fabbrica o Fabbricati Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale (Rec1, Rec2, Rec3).

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

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

Non è ammesso l'utilizzo di vetri a specchio.

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

Impianti

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

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

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

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

¹⁷ Si veda l' Titolo 3 - CAPO I - Articolo 13 - Elementi Caratterizzanti, comma 2 "Coerenza con l'impianto storico originario".

¹⁸ Si veda l' Titolo 3 - CAPO I - Articolo 13 - Elementi Caratterizzanti, comma 2 "Coerenza con l'impianto storico originario".

prospicienti la pubblica via, intervenendo, dove occorra, con i propri strumenti e mezzi, al fine di celarli alla vista.

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

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

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

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

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

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

Gli impianti a funzionamento continuo, quali gli impianti di riscaldamento, aerazione e condizionamento, sono dislocati sui prospetti secondari degli edifici, preferibilmente nei cortili interni e, comunque, i loro requisiti rispettano i parametri disposti dalla normativa generale vigente in materia.

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

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

Spazi aperti privati

Il Piano Particolareggiato (PP) riconosce l'esigenza di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente, dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere, attraverso la definizione di un valore minimo di superficie libera delle UMI e di superficie permeabile rispetto all'intera superficie dell'Unità Minima di Intervento (UMI). L'indice di superficie libera minimo fissato è pari al 50% della superficie dell'UMI, mentre l'indice di permeabilità del suolo ha un valore minimo pari al 40% della superficie dell'UMI.

Il PP dispone che gli Spazi Aperti privati siano preferibilmente delimitati da una cortina muraria, avente altezza costante compresa tra m 2,00 e m 2,50, rifinita superiormente con intonaco tinteggiato, adeguatamente rinforzato per resistere agli agenti atmosferici ed alle escursioni termiche.

Nel caso di edifici con struttura muraria in pietra o in mattoni laterizi l'intonaco è realizzato a base di calce; nel caso di edifici realizzati in *ladiri* di terra o di terra mista a piccole quantità di calce. Nel caso di manufatti non appartenenti al sistema costruttivo locale e

di recente edificazione possono essere utilizzati intonaci a base di malta cementizia o altri materiali, purché compatibili con gli orientamenti di decoro urbano dettati dal PP.

La posa in opera dell'intonaco sui manufatti murari esistenti va effettuata dopo adeguata pulitura e bagnatura dell'elemento murario, con differenti strati successivi di intonaco¹⁹, a seconda del grado di finitura che si vuole ottenere, ed avendo le necessarie cure per evitare fenomeni di fessurazione.

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

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

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

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

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

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

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

Spazi pubblici ed elementi di arredo urbano

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

Gli ingressi al Centro di antica e prima formazione e l'area della Chiesa di San Nicola di Bari, con il complesso della casa Diana, rivestono specifico interesse e, pertanto, il Piano Particolareggiato richiede che siano adottate le necessarie cure per garantirne il massimo decoro e valorizzazione.

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

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

¹⁹ L'intonaco è generalmente composto da tre strati diversi: il rinzaffo, l'arriccio ed il velo. Il rinzaffo, ruvido e grossolano ha uno spessore pari a cm 1 o 2. Il secondo strato dell'intonaco, l'arriccio, è applicato direttamente sul rinzaffo ed ha uno spessore di pochi millimetri. Il velo è la parte finale, costituito da malta fine, di finitura esterna della parete.

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

La progettazione della pavimentazione stradale tiene conto degli interventi già realizzati dall'Amministrazione comunale nelle vie principali del percorso storico realizzata in lastre di granito grigio sardo, cubetti in granito e lastre in basalto. Nei nuovi interventi è previsto l'utilizzo delle sole lastre di granito, lasciando eventualmente le lastre in basalto solo per la canale di scolo centrale. Si propone la rimozione delle parti laterali in basalto anche dalle pavimentazioni già realizzate. La tecnologia di posa in opera dipenderà dalle condizioni di contesto, legate al materiale, alla sua pezzatura, al traffico previsto e ammissibile²⁰. Le caratteristiche del piano di calpestio sono tali da garantire la sicurezza e la resistenza all'usura pedonale e veicolare, nonché la comodità ed agevolezza della percorribilità.

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

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

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

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

L'Amministrazione comunale promuove, anche attraverso un Concorso di idee, e redige un apposito progetto unitario per l'illuminazione del Centro di antica e prima formazione, sostituendo gli apparecchi aventi tra loro caratteri di incoerenza e non rispondenti ai requisiti di cui a punti precedenti.

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

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

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

²⁰ Si veda: "La tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione - LINEE GUIDA "Gli Spazi Pubblici", Osservatorio dei Centri Storici e delle trasformazioni urbane della Sardegna in collaborazione con le Università di Cagliari e di Sassari.

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

La loro illuminazione è del tipo indiretto.

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

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

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

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

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

Vicoli

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

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

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

Le facciate delle UMI prospicienti sono tra loro coerenti e compatibili ed assolvono alle regole già descritte nell'Articolo 20 - Ambito 1: Insediamento storico, Sottozona 2 - Abitato originario di Simala.

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

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

Articolo 21 - Ambito 2: Aree limitrofe al Centro di antica e prima formazione

Il Piano Particolareggiato individua nel territorio comunale di Simala un ambito d'intervento ricadente all'esterno del Centro di antica e prima formazione, denominato Ambito 2; tale ambito comprende gli spazi pubblici e privati prospicienti l'insediamento originario.

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

L'Ambito speciale 2 comprende la Sottozona 3 - Spazi pubblici e privati prospicienti il Centro di antica e prima formazione.

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

Seguono, in dettaglio, gli indirizzi previsti per la Sottozona 3.

Coperture

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

Prospetti

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

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

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

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

Infissi

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

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

Gli edifici prospicienti il Centro di antica e prima formazione possono avere gli infissi visibili sulla pubblica via con il telaio in materiali differenti purché integrato con un rivestimento esterno in legno.

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

Impianti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spazi aperti privati

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

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

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

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

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

Spazi pubblici

Per il progetto degli spazi pubblici valgono le disposizioni previste all'Articolo 20 - Ambito 1: Insediamento storico.

CAPO II - Interventi a favore del risparmio energetico

Articolo 22 - Riferimenti normativi

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

Riferimenti Unione Europea

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

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

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

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

Regolamento UE N. 244/2012 regolamento in integrazione della Direttiva 2010/31/CE, riporta le regole per gli Stati Membri per definire i livelli ottimali in funzione dei costi richiesti dalla Direttiva Europea sull'efficienza energetica degli edifici (EPBD).

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

Riferimenti nazionali

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

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

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

Decreto del Ministero delle Attività Produttive 20 luglio 2004

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

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

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

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

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

Legge finanziaria 2008 e collegati;

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

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

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

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

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

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

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

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

Decreto Ministeriale 22 novembre 2012 il Decreto contiene modifiche all'Allegato A del DLgs192/2005.

Decreto Legge n. 63 del 4 giugno 2013-EPBD 2 il Decreto Legge n.63 del 4 giugno 2013 viene recepita la Direttiva Europea 31/2010/UE (Energy Performance Building Directive) . Contiene anche modifiche del DLgs 192 e la proroga degli incentivi fiscali.

Legge n. 90 del 3 agosto 2013, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, recante disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale".

LEGGE 11 agosto 2014, n. 116, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91: Disposizioni urgenti per il settore agricolo, la tutela ambientale e l'efficientamento energetico dell'edilizia scolastica e universitaria, il rilancio e lo sviluppo delle imprese, il contenimento dei costi gravanti sulle tariffe elettriche, nonché per la definizione immediata di adempimenti derivanti dalla normativa europea)".

Riferimenti regionali

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 23 - Indirizzi

Il Comune di Simala promuove la diffusione di sistemi alternativi di produzione di energia a basso consumo, con specifico riferimento ai pannelli fotovoltaici e agli impianti solari termici.

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

L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici si ispira, pertanto, a principi di decoro urbano, al rispetto dell'architettura dell'abitato, limitando l'impatto visivo e paesaggistico che possono generare.

Negli interventi di nuova costruzione il Piano favorisce l'utilizzo di forme di riscaldamento e raffrescamento passive.

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

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

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

Articolo 25 - Prescrizioni per la posa degli elementi

Non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari termici negli edifici storici conservati (ST1, ST2, ST3), né in edifici ricadenti nell'area di rispetto del bene identitario.

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

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

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

I serbatoi e ogni altro elemento tecnico necessario per la funzionalità degli impianti solari termici sono collocati in un vano all'uopo realizzato negli Spazi Aperti, ovvero all'interno dei Corpi di Fabbrica o dei Fabbricati Accessori.

Qualora la posa in opera nelle falde interne non sia favorevole a un corretto ed efficiente funzionamento dell'impianto e si renda necessaria la collocazione su falde visibili dalla pubblica via, si rende opportuno adottare soluzioni alternative per l'installazione degli impianti, secondo le soluzioni tecniche ritenute più idonee a ridurre l'impatto visivo e disponibili sul mercato. **Ciò è possibile esclusivamente per gli edifici che non appartengono al sistema costruttivo locale.**

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

È, inoltre, possibile alloggiare gli impianti su apposite tettoie da localizzare all'interno delle corti e dei cortili, nel rispetto dell'integrità del tessuto insediativo storico.

CAPO III - Aspetti procedurali**Articolo 26 - Modalità di presentazione dei progetti per Unità Minima di Intervento**

1. I progetti possono prevedere:
 - l'attuazione delle prescrizioni del Piano riportate nelle Schede delle Unità Minime di Intervento (UMI); tali prescrizioni riguardano le seguenti parti del patrimonio edilizio e degli Spazi Aperti²¹:
 - coperture;
 - prospetti;
 - infissi;
 - impianti;
 - confini;
 - suolo.
 - la realizzazione di altre opere, di iniziativa privata, compatibili con le indicazioni riportate per l'UMI di appartenenza; ciò può comportare la realizzazione contestuale di alcune prescrizioni previste nelle medesime Schede.
2. Il proponente controlla, preliminarmente, in quale Unità Minima d'Intervento (UMI) ricada il manufatto edilizio o lo spazio aperto in cui desidera intervenire e verifica le opere ammissibili, in base a quanto definito alla voce "**Interventi**" della Scheda dell'UMI, stabiliti per ogni **Categoria di Elemento Caratterizzante (EC)** con riferimento al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ss. mm. e ii.

La realizzazione di interventi di iniziativa privata avviene contestualmente all'attuazione delle prescrizioni eventualmente riportate nella Scheda dell'UMI per la stessa parte di EC interessata dalle opere, secondo le relazioni riportate all'Articolo 16 - Schede delle Unità Minime di Intervento e degli Elementi Caratterizzanti, comma 3.
3. Qualora l'UMI interessi più proprietà, il proponente invita formalmente gli altri proprietari a intervenire contestualmente ovvero a concordare modalità e tipologia di intervento.

Raggiunti gli accordi del caso, adeguatamente documentati attraverso apposito verbale firmato dagli interessati, il cittadino predispose la documentazione progettuale²², riferita esclusivamente alla sua proprietà e alla parte interessata dall'intervento, tenendo conto degli orientamenti progettuali previsti per l'intera UMI.
4. Qualora non si raggiunga un accordo fra tutti i proprietari, ai fini della condivisione della modalità di attuazione degli interventi, i successivi interventi si conformeranno a quanto realizzato precedentemente in attuazione del Piano.
5. Se l'intervento ricade integralmente in un'unica proprietà e non ha ricadute dirette e/o indirette o interferenze di qualsiasi genere sulle altre proprietà dell'UMI, il singolo proprietario può presentare il progetto senza il coinvolgimento degli altri, nel rispetto delle indicazioni e degli orientamenti progettuali disposti per l'intera UMI.
6. Nel caso in cui l'intervento riguardi uno spazio aperto comune, i singoli proprietari partecipano agli interventi in misura proporzionale all'estensione della relativa proprietà.
7. Nel caso in cui anche altri proprietari intendano o debbano realizzare gli stessi tipi di intervento, il progetto e i relativi lavori possono avvenire contestualmente o in tempi

²¹ Si veda l'Articolo 20 - Ambito 1: Inseediamento storico, comma 2, Sottozona 2 - Abitato originario di Simala, lettera h.

²² Si veda il Titolo 4 - CAPO III - Articolo 27 - Documentazione a corredo dei progetti.

differiti purché chi realizza le opere in tempi successivi si conformi ai primi progetti presentati secondo le disposizioni del presente Piano.

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

Articolo 27 - Documentazione a corredo dei progetti

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

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

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

recinzioni su strada; l'elaborato, in scala 1:50, descrive con chiara rappresentazione in sovrapposizione degli interventi di demolizione e dei nuovi interventi proposti (in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni).

- Prospetto o prospetti d'insieme di progetto, in scala 1:50 o 1:100, dell'UMI vista dalle strade pubbliche, con particolare attenzione alla rappresentazione delle recinzioni, degli accessi, delle sedi impiantistiche e degli accessori.
- Particolari costruttivi di progetto in scala 1:20 o comunque adeguata ai manufatti rappresentati.

Articolo 28 - Limitazioni agli interventi per le UMI ricadenti in aree a pericolosità idraulica e da frana

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

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23, 24 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, sono consentiti esclusivamente:

- nelle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), gli interventi previsti dall'art 31 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana elevata (Hg3), gli interventi previsti dall'art 32 delle Norme di Attuazione TA del PAI;
- nelle aree di pericolosità da frana media (Hg2), gli interventi previsti dall'art 33 delle Norme di Attuazione del PAI. Gli eventuali ampliamenti planimetrici sono subordinati ad uno studio di dettaglio della pericolosità da frana riferito all'UMI in cui si opera;
- nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), gli interventi previsti dall'art 27 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3), gli interventi previsti dall'art 28 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nelle aree di pericolosità idraulica media (Hi2), gli interventi previsti dall'art 29 delle Norme di Attuazione del PAI.

Gli interventi previsti nelle Schede delle Unità Minime di Intervento, laddove non coerenti con la disciplina del PAI, sono consentiti esclusivamente a seguito del collaudo delle opere di mitigazione in grado di ridurre la pericolosità idrogeologica a livelli coerenti con la natura dell'intervento previsto.

TITOLO 5 - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - Norme transitorie e finali

Articolo 29 - Norme di salvaguardia

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

Articolo 30 - Situazioni preesistenti

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

Articolo 31 - Vincoli sovraordinati e disposizioni di legge

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

Articolo 32 - Deroghe

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

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