



Foto Zenitale dell'insediamento di Cusciano



COMUNE DI MONTORIO AL V.

Gestione del Territorio-Area Urbanistica

PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN "FRAZIONE CUSCIANO"

Norme Tecniche, Urbanistiche ed Edilizie
per l'esecuzione del P.R.P.E.

**ADEGUATO ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE CON
DELIBERA DI C.C. N°25 DEL 30-06-2003**

Elaborato

2

Scala

Data

Giugno 03

Note

Progettista

IL RESPONSABILE DELL'AREA
geom. Ennio CINGOLI

Collaboratori

geom. Carla Cimini
geom. Giancarlo D'Ambrosio

IL SINDACO

Ugo Nori

ASS. ALL' URBANISTICA

Franco Iachetti

INDICE GENERALE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Applicazione del Piano	Pag. 3
Art. 2 – Limiti del P.R.P.E.	Pag. 3
Art. 3 – Contenuto del Piano di Recupero	Pag. 3
Art. 4 – Dimensione del Piano di Recupero	Pag. 4
Art. 5 – Elementi costitutivi del Piano.....	Pag. 4
Art. 6 – Durata del Piano	Pag. 5

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 7 – Modalità di attuazione del Piano	Pag. 6
Art. 8 – Progetti esecutivi	Pag. 7

TITOLO III – DESTINAZIONE D’USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

Art. 9 – Immobili ed aree destinate alla residenza	Pag. 10
Art. 10 – Immobili ed aree destinate a servizi	Pag. 11

TITOLO IV – NORMATIVA DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI

Art. 11 – Suddivisione degli edifici in base al loro valore architettonico	Pag. 12
Art. 12 – Definizione degli interventi ammessi	Pag. 12
12.1 – Manutenzione ordinaria	Pag. 13
12.2 – Manutenzione straordinaria	Pag. 13
12.3 – Restauro e risanamento conservativo	Pag. 14
12.4 – Risanamento igienico-edilizio	Pag. 15
12.5 – Ristrutturazione edilizia	Pag. 16
12.6 – Ristrutturazione urbanistico-edilizia	Pag. 16

Art. 13 – Modalità di intervento per gli edifici	Pag. 17
a) – Interventi di recupero primario e secondario	Pag. 17
b) – Interventi di risanamento conservativo	Pag. 18
c) – Interventi di ristrutturazione edilizia	Pag. 20
d) - Interventi di ristrutturazione urbanistica (ambito “A”)	Pag. 21
e) – Interventi di nuova edificazione	Pag. 22
Art. 14 – Edifici in contrasto ambientale	Pag. 22
Art. 15 – Norme particolari relative agli interventi	Pag. 24

TITOLO V – NORME PARTICOLARI

Art. 16 – Volumetria e superfici coperte	Pag. 26
Art. 17 – Altezza, numero dei piani, altezza minima dei vani abitabili	Pag. 26
Art. 18 – Coperture	Pag. 27
Art. 19 – Distacchi	Pag. 27
Art. 20 – Apertura sui fronti esterni, balconi ed aggetti	Pag. 27
Art. 21 – Materiali	Pag. 28
Art. 22 – Spazi pubblici ed arredo urbano	Pag. 29
Art. 23 – Permeabilità dei suoli inedificati	Pag. 30

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione del Piano

Le presenti norme tecniche sono riferite al Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio della Frazione di "Cusciano", elaborato in applicazione della Legge 5.8.1978, n. 457 e della Legge Regionale 12.4.1983, n. 18 e s.m.i.-

Art. 2 - Limiti del P.R.P.E.

Il Piano di Recupero comprende i complessi edilizi, gli isolati e le aree ricomprese all'interno della perimetrazione già individuata dal vigente Piano Regolatore Generale nella cartografia della Tav. 9.0 e disciplinato dall'art. 14.2, ultimo comma, delle N.T.A.

Art. 3 - Contenuto dei Piano di Recupero

Il Piano di Recupero contiene e presenta un insieme complesso di interventi che mirano alla riqualificazione urbana del nucleo centrale della Frazione.

In particolare:

- *individua puntualmente gli edifici degradati; distinguendoli per gravità di degrado e differenziando il loro regime giuridico;*
- *stabilisce particolari condizioni che migliorino le possibilità d'uso degli edifici ed incentivino il recupero da parte dei privati;*
- *programma e progetta un sistema di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici;*
- *riorganizza, migliorandolo, il sistema dei servizi pubblici.*

Art. 4 - Dimensione del Piano di Recupero

Il Piano, individuato e perimetrato nelle planimetrie, comprende una Superficie territoriale (St) complessiva di mq. 28.771. La Superficie fondiaria (Sf) attuale, ricavata dalle planimetrie di rilievo, ha una dimensione complessiva di mq. 25.261.

La differenza fra la Superficie territoriale e la Superficie fondiaria - pari a mq. 3.510, il 12% circa della Superficie territoriale - equivale alle aree occupate da strade, vicoli, parcheggi, slarghi, ecc.

Il Piano di Recupero, tenendo conto delle prescrizioni indicate dallo strumento urbanistico generale vigente, prevede un incremento dell'attuale Superficie edificata di 2.565 mq., nettamente inferiore a quella consentita dallo strumento urbanistico generale pari a mq. 4.302 (1/3 di 12.905 che è l'attuale Superficie edificata, il cui calcolo è stato eseguito sulla base dei disegni di rilievo). L'indice di Utilizzazione territoriale (Ut.) passa dallo 0,45 mq./mq. attuale allo 0,54 mq./mq. di progetto, inferiore allo 0,60 mq./mq. massimo ammissibile dal P.R.G.

Dal valore sopra indicato si ricava che i vani realizzabili di progetto sono 183, che soddisfa pienamente quelle che sono le esigenze della collettività locale.

Art. 5 - Elementi costitutivi del Piano

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

1 – Relazione

1.1 Relazione illustrativa generale;

1.2 Relazione sui criteri e sulla metodologia di intervento;

1.3 Relazione sulle previsioni di spesa per l'attuazione del Piano;

2 - Norme Tecniche, Urbanistiche ed Edilizie per l'esecuzione del Piano

3 - Grafici:

Tav. 1 Inquadramento territoriale e perimetrazione del Piano di Recupero;

Tav. 2 Planimetria del Piano Regolatore Generale;

Tav. 3 Consistenza tipologica degli edifici;

Tav. 4 - Individuazione unità edilizie;

- Caratteristiche e grado di manutenzione degli edifici;

Tav. 5 Tipologia degli interventi ammessi;

Tav. 6 Caratteristiche e grado di manutenzione spazi aperti;

Tav. 7 Interventi di progetto spazi pubblici;

Tav. 8 Planimetria Piano Particellare di Esproprio;

4 – Documentazione fotografica

Art. 6 - Durata del Piano

Il presente Piano di Recupero ha valore decennale dalla data di approvazione e può essere rinnovato per le parti non attuate entro il termine previsto.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 7 - Modalità di attuazione del Piano

Il Piano si attua attraverso progetti di intervento stabiliti dall'Amministrazione Comunale, che deciderà gli interventi di iniziativa pubblica e privata da effettuare sul patrimonio edilizio all'interno del perimetro, l'ammontare degli stanziamenti per gli interventi di propria competenza, l'importo di eventuali contributi da erogare ai privati.

Le modalità di attuazione del Piano di Recupero prevedono:

- a) La formazione di comparti edificatori a cura di consorzi fra proprietari. L'Amministrazione potrà esercitare il potere sostitutivo nel caso di inerzia dei proprietari stessi;
- b) Interventi da parte di privati assistiti da contributo pubblico;
- c) Interventi privati;
- d) Interventi pubblici per la dotazione di attrezzature e servizi.

Nel caso degli interventi di cui ai punti a) e b) è necessario stipulare una apposita convenzione.

Il Piano di Recupero individua, con apposito perimetro, anche un gruppo di unità immobiliari -raggruppati in comparto nelle planimetrie di Piano, -denominato ambito "A"- che può essere sottoposto a progettazione unitaria.

Sotto il profilo attuativo il comparto che delimita il gruppo di unità immobiliari aventi le stesse caratteristiche tipologiche, ha valore indicativo, così come la relativa proposta di interventi contenuta nella tavola 5. Suddivisione in comparto e proposta di intervento che rappresenta una delle soluzioni ottimali per una progettazione unitaria organica che deve avere come finalità quella di ricostituire un accettabile livello di inserimento, architettonico, volumetrico ed ambientale, ovvero di efficienza distributiva-funzionale non raggiungibile attraverso interventi realizzati con progetti limitati alle singole porzioni di edifici.

Il comparto individuato nelle planimetrie di Piano può essere suddiviso in sub-comparti o in gruppi di unità immobiliari sia sulla base di interventi decisi dall'Amministrazione Comunale, sia da parte dei privati sulla base della presentazione di progetti esecutivi di dettaglio.

Art. 8 - Progetti esecutivi

I progetti esecutivi di intervento redatti nei termini e con le modalità previste dalle presenti norme, nonché secondo quelle dei P.R.G. e del Regolamento edilizio e d'igiene, dovranno comprendere i seguenti elaborati tipo:

- a) Planimetria dello stralcio del Piano di Recupero, estesa, oltre che all'area di intervento, anche alle zone attigue, nel rapporto 1:200;
- b) Planimetria catastale nel rapporto 1:1.000;
- c) Rilievo quotato dell'area nel rapporto non inferiore a 1:200;
- d) Rilievo dell'edificio - piante dei vari piani e della copertura, prospetti e sezioni - nel rapporto 1:50, disegnato in maniera chiara e leggibile, tale da porre in evidenza tutti gli elementi caratteristici dell'edificio stesso;
- e) Particolari architettonici esistenti nel rapporto 1:20. Vale per gli edifici di valore storico-monumentale per i quali è richiesta anche l'analisi storica dell'edificio e delle sue parti architettoniche e costruttive;
- f) Progetto esecutivo contenente tutti gli elementi grafici richiesti al punto c) - nel rapporto 1:50 - ed al punto d) - nel rapporto 1:20 - e con la chiara indicazione della nuova distribuzione interna e delle eventuali demolizioni e ricostruzioni;
- g) Documentazione fotografica dello stato attuale relativa oltre che al singolo edificio, a tutto il complesso ed alle eventuali aree libere, nonché documentazione fotografica di ambientamento, in tridimensionale, dell'intervento proposto, esteso agli edifici ed alle aree confinanti;
- h) Relazione illustrativa con l'indicazione delle tecnologie e dei materiali da utilizzare;
- i) Schema di convenzione, nel caso in cui essa venga richiesta.

Qualora si intenda chiedere un parere preliminare gli elaborati di cui ai punti d), e), f), possono essere presentati nel rapporto 1:100.

I progetti esecutivi di ripristino architettonico o di restauro del comparto individuato nelle planimetrie del P.R. (ovvero di sub-comparti o gruppi di unità immobiliari come indicato nel precedente art. 7) con previsioni anche di opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, e di ricostruzione tipologica delle singole unità immobiliari (con possibilità di ricomposizione della proprietà), redatti nei termini e con le modalità delle presenti norme, nonché secondo quelle del P.R.G., devono contenere:

- a) Planimetria dello stralcio del Piano di Recupero, estesa, oltre che all'area di intervento, anche alle zone attigue, nel rapporto 1:500;
- b) Planimetria catastale nel rapporto 1:1.000;
- c) Rilievo quotato dell'area nel rapporto non inferiore a 1:200;
- d) Planimetria con rilievo planimetrico dello stato di fatto del piano terreno dell'intero comparto (o sub-comparto o gruppo di unità immobiliari), con indicati gli spazi eventualmente riservati per opere di interesse pubblico, le aree destinate a verde pubblico o privato, le aree dei cortili e degli spazi interni, gli edifici destinati a demolizioni (superfetazioni), gli edifici soggetti a ripristino ed a ristrutturazione edilizia, gli elementi orizzontali (portici ed androni) e verticali (scale), i muri esterni di divisione particellare, nel rapporto 1: 100;
- e) Planimetria con rilievo planimetrico dello stato di fatto del piano terreno dei singoli edifici, con indicata la suddivisione in lotti secondo le tipologie edilizie nel rapporto 1: 100;
- f) Rilievo planimetrico dello stato di fatto dei vari piani degli edifici esistenti, e rilievo dei prospetti e previsioni d'insieme del complesso degli edifici del comparto (o sub-comparto o gruppo di unità immobiliari) nel rapporto 1:100;
- g) Progetto di ripristino, restauro, ristrutturazione (urbanistico ed edilizio), di ricostruzione tipologica delle singole unità tipologiche ai vari piani e relativi prospetti d'insieme e sezioni nel rapporto 1:50; comprendente anche

particolari architettonici e decorativi (particolari di facciate, piante, prospetti e sezioni) sempre nel rapporto 1:20;

h) Documentazione fotografica dello stato attuale relativa oltre che a tutto il complesso degli edifici costituenti il comparto (o sub-comparto o gruppo di unità immobiliari), nonché documentazione fotografica di ambientamento, in tridimensionale, dell'intervento proposto;

i) Relazione illustrativa dei criteri e della metodologia progettuale con le indicazioni delle tecnologie e dei materiali da utilizzare;

j) Schema di convenzione, nel caso in cui essa venga richiesta.

Qualora si intenda chiedere un parere preliminare gli elaborati possono essere presentati nel rapporto 1:200 ed al punto g) nel rapporto 1:100.

TITOLO III - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

Art. 9 - Immobili ed aree destinate alla residenza

a) Tutti gli edifici, salvo quelli per attrezzature e servizi indicati nelle planimetrie di Piano con apposita simbologia, hanno destinazione residenziale o mista, limitatamente alle prescrizioni di cui al successivo paragrafo c) del presente articolo. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed interventi per migliorare la distribuzione interna e la igienicità di ambienti di cucina e di servizi igienici adeguati.

b) Gli androni, le scale, i cortili, le chiostrine ed i cavedi sono confermati alla attuale destinazione che non potrà essere modificata, salvo nel caso dell'adeguamento tipologico e distributivo originario.

Le aree attualmente libere da edificazione, o che risulteranno tali per demolizioni, delle aggiunte edilizie e delle superfetazioni, sono destinate a verde.

c) I piani terreni (quota strada) degli organismi edilizi residenziali di cui al precedente comma a), salvo verifica alla scala del progetto esecutivo di cui al precedente art. 8, possono avere destinazione mista, come sotto indicato:

1) Residenza: non possono avere di norma destinazione residenziale, ad eccezione delle unità tipologicamente idonee, ma solo di servizi della residenza (bagni, cucine, ecc.) o di accessori alla residenza (magazzini, fondaci, scale, ripostigli, legnaie, centrali termiche se consentite dalle norme sugli impianti di riscaldamento, ecc.);

2) Commercio: è ammesso solo come attività di servizio. I locali al piano terreno che abbiano la qualifica di accessori della residenza possono essere destinati al commercio, se consentito dal piano per il commercio e con le modalità, le norme ed i vincoli in esso previsti, in ottemperanza del D.Lgs. 31/03/1998, n° 114 e della L.R. n° 62/1999;

3) Artigianato: è ammesso come attività di servizio, compatibile con la residenza e con le limitazioni di cui all'art. 14.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

4) Uffici: è consentita la localizzazione di uffici pubblici e privati, sedi di Enti e di Associazioni;

5) Servizi sociali connessi alla residenza.

Gli edifici di contrasto con le prescrizioni contenute nel presente articolo, sono provvisoriamente confermati come destinazioni d'uso, ma dovranno progressivamente, essere adeguati alle presenti norme.

All'interno del perimetro del P.R.P.E., i locali attualmente destinati a stalle e/o ricovero di animali, non essendo compatibili con la destinazione prevalentemente residenziale della zona, dovranno progressivamente, essere dismessi (eventualmente trasferiti all'esterno del perimetro del Piano di Recupero nelle zone consentite dal P.R.G.), per essere utilizzati alle destinazioni compatibili di cui alle presenti norme. In ogni caso, la modifica dell'attuale destinazione d'uso dovrà avvenire in occasione degli interventi di ristrutturazione o di restauro degli edifici interessati.

Art. 10 - Immobili ed aree destinate a servizi

Le attrezzature ed i servizi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti nell'ambito del P.R. dovranno rispettare le presenti norme tecniche.

Gli immobili e le aree destinate a servizi ed attrezzature, possono avere le destinazioni d'uso ad esse attribuite dal P.R.G. a cui si rimanda e da definirsi attraverso i progetti esecutivi specifici.

TITOLO IV - NORMATIVA DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI

Art. 11 - Suddivisione degli edifici in base al loro valore architettonico

Il Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E.) individua tre gradi di valore architettonico degli edifici che sono così classificati:

- a) *Edifici di valore storico - monumentale vincolati,*
- b) *Edifici di particolare interesse ambientale;*
- c) *Edifici privi di valore storico, architettonico od ambientale.*

- Per gli edifici di valore storico - monumentale vincolati si intendono gli immobili che, per le loro caratteristiche storico - artistiche, costituiscono un bene culturale da vincolare e salvaguardare in senso assoluto.

- Per gli edifici di particolare interesse ambientale si intendono gli immobili che, pur privi di valore architettonico autonomo o di particolari elementi di rilievo, contribuiscono in maniera determinante a definire l'impianto urbanistico originario.

- Per gli edifici privi di valore storico - architettonico od ambientale, si intendono tutti gli immobili di recente o nuova costruzione o ristrutturazione che, in generale, non hanno caratteristiche di valorizzazione ambientale.

Art. 12 - Definizione degli interventi ammessi

I tipi di intervento edilizio ammessi per il recupero del patrimonio edilizio degli edifici ricompresi nel Piano di Recupero sono classificati, secondo la loro entità, seguendo le definizioni previste dall'Art. 13 della Legge 5.8.1978 n° 457 nonché dell'art. 30 della L.R. no 18183 nel testo coordinato e riportati anche all'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.. Si suddividono in: interventi di manutenzione ordinaria; interventi di manutenzione straordinaria; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di risanamento igienico

edilizio; interventi di ristrutturazione edilizia ed interventi di ristrutturazione urbanistica.

Queste definizioni hanno carattere generale e non prevalgono sulle disposizioni previste nel successivo art. 13 che fissa le modalità di intervento per i singoli edifici qualificati e classificati nel precedente art. 11.

Le definizioni del presente articolo, quelle del successivo art. 13, nonché quelle contenute nelle norme particolari del successivo Titolo V, prevalgono sulle disposizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio, mentre restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1.9.1939 n° 1089 e 29.6.1939 n° 1497 e successive disposizioni ed integrazioni.

12.1 - Manutenzione ordinaria

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- 1) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione senza modifica delle caratteristiche esistenti di infissi esterni, grondaie, pluviali, balaustre, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- 2) la ripresa parziale degli intonaci, rivestimenti e tinteggiature esterne con la conservazione di materiali e delle tinte preesistenti;
- 3) la riparazione e il rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci, tinteggiature e rivestimenti interni;
- 4) la riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per l'uso dei materiali consentiti si fa riferimento alle prescrizioni di cui al successivo Titolo V.

12.2 - Manutenzione straordinaria

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- 1) il rifacimento totale di intonaci, di rivestimenti di tinteggiature esterne;

2) parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;

3) parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali:

- architravi, solai, coperture - senza che ciò comporti variazioni delle quote di imposta e/o calpestio delle strutture stesse;

4) demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;

5) destinazione o riattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici;

6) rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, recinzioni, cornici, zoccolature, pavimentazioni, ecc.) purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno;

7) rifacimento di infissi e vetrine esterne che comportano anche il cambiamento di disegno, materiali e tipi di aperture.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica:

a) - della forma e della posizione delle aperture esterne;

b) - della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe;

c) - del tipo e della pendenza delle coperture.

Per l'uso dei materiali consentiti si fa riferimento alle prescrizioni di cui al successivo Titolo V.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

12.3 Restauro e risanamento conservativo

Sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi che riguardano:

1) consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle

dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi;

2) consolidamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e dei sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni delle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari;

3) demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;

4) riparazioni di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme tecniche di lavorazione originari e senza modifica della forma e della posizione delle aperture esterne;

5) demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;

6) realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.

12.4 - Risanamento igienico-edilizio

Sono di risanamento igienico-edilizio gli interventi che riguardano: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e

contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

12.5 - Ristrutturazione edilizia

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono ammessi -per i soli edifici residenziali -

- aumenti Una Tantum della superficie edificabile (Se), in misura non superiore al 10% di quella esistente in deroga ai parametri edilizi;
- la demolizione e ricostruzione di singoli edifici o parti di edifici nei limiti di cui sopra.

12.6 - Ristrutturazione urbanistico-edilizia

Sono interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, quali demolizioni e ricostruzioni di un insieme di insediamenti o gruppi di unità immobiliari che comportano alterazione del tessuto urbano.

Possono riguardare anche la sistemazione del comparto individuato nelle planimetrie di Piano (o di sub - comparti o gruppi di unità immobiliari come indicato nel precedente art. 7) nel caso di ristrutturazioni interne.

Nel caso di nuova edificazione o riedificazione i criteri di intervento sono specificati nel successivo art. 13/e.

Art. 13 - Modalità di intervento per gli edifici

Sulla base della classificazione prevista dal precedente art. 11, gli interventi ammessi - oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria valevole per tutti gli edifici con le modalità, le norme e le prescrizioni di cui ai precedenti artt. 12.1 e 12.2 - si suddividono in:

- a) *interventi di recupero, primario e secondario;*
- b) *interventi di restauro e risanamento conservativo;*
- c) *intervento di ristrutturazione edilizia;*
- d) *interventi di ristrutturazione urbanistica (ambito "A");*
- e) *interventi di nuova edificazione, distinti in:*
 - e. 1) *realizzazione di un piano;*
 - e. 2) *realizzazione di un sottotetto pertinenziale alla residenza;*
 - e. 3) *realizzazione di un sottotetto utilizzabile ai fini residenziali.*

a) *Interventi di recupero primario e secondario*

Riguarda gli edifici classificati come storico - monumentali vincolati (art. 11/a). Detti edifici devono essere conservati integralmente nelle parti interne ed esterne. Gli interventi effettuati con i metodi e le cautele del restauro scientifico, dovranno tendere al ripristino dei valori originali con una destinazione d'uso uguale od analoga o comunque compatibile, nelle sue conseguenze spaziali e distributive a quella originaria, con l'obbligo della eliminazione di tutte le superfetazioni ed, in generale di tutte le sovrastrutture ed aggiunte che non rivestono particolare interesse o contrastino con le caratteristiche storiche dell'edificio.

Non possono essere ammesse sostituzioni delle parti originarie a meno che non vi sia pregiudizio per la stabilità degli edifici. Nel caso di intervento, sentito il parere della Soprintendenza ai monumenti e del locale Servizio del Genio Civile, esso dovrà essere dichiaratamente denunciato e restare visibile.

E' ammessa, dove la destinazione d'uso lo consenta, la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, nonché di cucine in nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a mt. 2,40; nel caso che tale altezza minima non sia raggiungibile, dovrà essere escluso l'uso abitabile nei locali in questione.

b) Interventi di risanamento conservativo

Riguarda gli edifici classificati di particolare interesse ambientale (art. 11/c). Sono ammessi interventi di risanamento statico, igienico, e distributivo anche attraverso operazioni di modifica della distribuzione planimetrica interna -parziale o totale - al fine di migliorare le condizioni di abitabilità, sempre riconducibili però alla cellula abitativa originaria. Il profilo esterno dovrà essere conservato nello stato originario, con l'obbligo della eliminazione delle superfetazioni e di tutti gli elementi in contrasto ambientale come classificato nell'articolo successivo. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione della facciata esterna ed interna, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti nonché degli elementi decorativi superstiti;
 - conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali ed orizzontali (nel caso di volte o di pregevoli solai in legno);
 - conservazione dei collegamenti originali superstiti verticali ed orizzontali, eliminando se necessario quelli di più recente costruzione;
 - conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate ed al livello stradale, in quest'ultimo caso, se necessario, saranno eliminate quelle di più recente costruzione e ripristinate quelle modificate (come indicato nel successivo art. 14);
- a) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, archi, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

- possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettono la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti la copertura esistente;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
- possibilità di inserire servizi di cucina in nicchia in locali aerati ed illuminati naturalmente;
- possibilità di inserire nuove aperture in tutte le facciate - ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico - purché rapportate come proporzione, dimensioni ed altezza da terra a quelle dell'edificio stesso; possibilità di traslazione dei solai privi di valore architettonico, nella misura non eccedente i 30 cm., senza modificare però il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- possibilità di utilizzare un' altezza minima dei vani abitabili pari a mt. 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminazione delle superfetazione e in generale di tutte sovrastrutture ed aggiunte che non rivestono particolare interesse o contrastino con le caratteristiche dell'edificio.

Per gli edifici o parti di edifici che non possono essere riparati staticamente - in caso di motivata indifferibilità ed urgenza - su parere conforme del Servizio dei Genio Civile e con decisione definitiva dell'Amministrazione comunale, è ammesso l'intervento sostitutivo parziale o totale nel rispetto dei profili e degli allineamenti preesistenti (dai quali dovranno essere escluse le superfetazioni o gli elementi aggiunti) e delle norme degli articoli seguenti.

c) Interventi di ristrutturazione edilizia

Riguardano gli edifici privi di valore storico, architettonico ed ambientale per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione anche parziale.

Sono ammessi, quindi, tutti gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico - sanitarie e strutturali, agli adeguamenti tipologici necessari per una migliore condizione abitativa sia dei singoli alloggi sia degli edifici. La ristrutturazione edilizia può riguardare perciò un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. La trasformazione, per gli edifici residenziali, può comportare anche l'aumento - Una Tantum - della superficie edificabile (Se), come definita dalle N.T.A. del P.R.G., in misura però non superiore al 10% della superficie esistente in deroga ai parametri edilizi, nonché la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra. I progetti esecutivi relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tener conto del loro inserimento ambientale ed essere redatti secondo le prescrizioni previste dal 3° comma dell'art. 8 e delle norme riportate nel successivo Titolo V per gli indici edilizi ed i materiali.

Sono altresì consentite operazioni di ristrutturazione volumetrica e di completamento con possibilità di intervento sostitutivo parziale o totale (demolizione e ricostruzione), in caso di motivata indifferibilità ed urgenza, su parere conforme del Servizio del Genio Civile e decisione definitiva dell'Amministrazione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione la superficie coperta dall'edificio dovrà essere pari a quella esistente senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire e con la maggiorazione, per gli edifici residenziali, come detto sopra, - Una Tantum - della superficie edificabile (Se), come definita dalla N.T.A. del P.R.G., in misura non superiore al 10% della superficie esistente in deroga ai parametri edilizi.

L'altezza massima non potrà superare quella esistente e comunque quella degli edifici circostanti, come specificato nel successivo art. 22, e con un

numero di piani fuori terra non superiore a tre, se consentiti dalle norme relative alla legge sismica.

Il nuovo edificio dovrà essere progettato tenendo presente il problema del suo inserimento ambientale e con le prescrizioni previste nel 3° comma dell'art. 8 per i progetti relativi agli interventi di ripristino architettonico, e delle norme contenute nel successivo Titolo V per gli indici edilizi ed i materiali.

d) *Interventi di ristrutturazione urbanistica (ambito 'A')*

Riguardano le trasformazioni urbanistiche conseguenti ad operazioni di demolizione e ricostruzione di un insieme di insediamenti privi di valore storico - architettonico che comportano alterazioni del tessuto urbano.

Possono riguardare anche la sistemazione del comparto (ambito "A") individuato nelle planimetrie di Piano (o dei sub - comparti definiti come al 3° comma dell'art. 8) nel caso di ristrutturazione interna di più edifici, con previsione di ricostruzione tipologica delle singole unità immobiliari con possibilità di ricomposizione delle proprietà.

Nel Piano non sono espressamente previsti interventi di trasformazione urbanistica conseguenti a demolizione e ricostruzione. Essi potranno determinarsi solo nell'eventualità di operazione di sostituzione parziale o totale di più edifici per motivi statico-igienici sempre in caso di motivata indifferibilità ed urgenza su parere conforme del Servizio del Genio Civile e decisione definitiva dell'Amministrazione.

La superficie coperta degli edifici dovrà essere pari a quella esistente senza tener conto delle superfetazione e delle sovrastrutture aggiunte agli edifici da demolire. L'altezza massima non potrà superare quella esistente e comunque quella degli edifici circostanti, come specificato nel successivo art. 22, e con un numero di piani fuori terra non superiore a tre, se consentiti dalle norme relative alla legge sismica.

I nuovi edifici dovranno essere progettati tenendo presente il problema del loro inserimento ambientale e con le prescrizioni previste nel 3° comma

dell'art. 8 per i progetti relativi agli interventi di ripristino architettonico, e delle norme contenute nel successivo Titolo V per gli indici edilizi ed i materiali.

Gli interventi di ristrutturazione interna con previsione di ricostruzione tipologica delle singole unità tipologiche con possibilità di ricomposizione della proprietà, relativi al comparto (ambito "A") individuato nelle planimetrie di Piano (o dei sub - comparti o dei gruppi di unità immobiliari) sono regolati dalle norme e prescrizioni contenute nei precedenti articoli 7 ed 8 (3° comma).

e) *Interventi di nuova edificazione*

Riguardano gli interventi puntuali di nuova edificazione già previsti ed individuati nel P.R.P.E. (Tav. 5) e sono distinti in:

e. 1) interventi di realizzazione di un piano abitabile;

e. 2) interventi di realizzazione di un sottotetto pertinenziale alla residenza;

e. 3) interventi di realizzazione di un sottotetto utilizzabile ai fini residenziali;

detti interventi sono regolati dalle norme e prescrizioni contenute nel successivo Titolo V per gli indici edilizi ed i materiali. Per le definizioni dei “sottotetti”, si fa riferimento all'art. 6, punto 21 delle N.T.A. del P.R.G. a cui si rimanda.

Negli edifici in cui sono previste le nuove edificazioni sopra indicate sono ammessi anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia.

Art. 14 - Edifici in contrasto ambientale

I gradi di contrasto degli edifici, rilevati nelle analisi di rilievo della struttura urbana, sono di duplice natura: architettonica e volumetrica.

- a) I contrasti di natura architettonica riguardano le coperture, le facciate, gli elementi architettonici e decorativi:

- Le coperture in contrasto architettonico sono quelle che, pur rispettando le altezze e le pendenze medie della quasi totalità degli edifici, utilizzano però come manto, materiali non idonei come lamiere, eternit colorato, tegole di cemento, guaine bituminose, ecc.

- Le facciate in contrasto architettonico, quelle che presentano aggiunte di aperture e modifiche di infissi (aperture di finestre non previste originariamente; trasformazione di finestre in porte-finestre per l'accesso a balconi, ampliamento o creazione di porte esterne di accesso, ecc.); eliminazione o costruzione di stipiti di porte e di finestre (sostituzione di aperture ad arco con travature orizzontali, ecc.); canali di gronda e tubazioni in materiali non idonei;

- Gli elementi architettonici decorativi in contrasto riguardano i materiali di rivestimento esterno, i colori, i materiali e le forme delle recinzioni e delle rifiniture esterne in ferro, i materiali e le forme degli infissi esterni (porte e finestre).

b) I contrasti di natura volumetrica degli edifici, riguardano le coperture, le facciate, le superfetazioni.

- Le coperture in contrasto volumetrico comprendono le mansarde, le sopraelevazioni, le terrazze piane, i tetti con pendenza superiore alla media;

- Le facciate in contrasto volumetrico sono quelle che presentano aggiunte di terrazze e di balconi, di scale esterne, di corpi chiusi aggettanti rispetto al filo della facciata stessa;

- Le superfetazioni riguardano edifici o parti di edifici che presentano corpi aggiunti che modificano l'impianto volumetrico preesistente (comprese le tettoie e le baracche).

Gli edifici in contrasto ambientale (salvo quelli classificati nell'art. 11 ai punti a e b) si intendono conformati temporaneamente allo stato di fatto.

Sono consentiti, in via transitoria, solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con l'obbligo dell'uso dei materiali e con le modalità di costruzione previste nel successivo Titolo V.

Gli altri interventi sono ammessi solo se nella trasformazione verranno eliminati i contrasti mediante demolizione del manufatto, ovvero con

l'adeguamento ambientale ottenuto mediante opera di ristrutturazione volumetrica del singolo edificio o di gruppi di edifici riuniti in comparto.

In caso di inerzia dei privati, entro tre anni dalla data di approvazione dei P.R.P.E., il Comune, previa messa in mora, può esercitare l'intervento sostitutivo.

Art. 15 - Norme particolari relative agli interventi

a) Costruzioni accessorie, tettoie, baracche.

E' prevista, per queste costruzioni, la totale demolizione, così come per le superfetazioni, salvo il caso in cui il Piano di Recupero, in assenza di contrasto ambientale, ne preveda il recupero ad uso fondaci, legnaie, magazzini. La volumetria è la stessa dell'edificio da ristrutturare, ed i materiali usati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali senza ulteriori ampliamenti.

b) Edifici fatiscenti.

Per gli edifici degradati o fatiscenti, in tutto o in parte, qualora i proprietari non intervengano con operazioni di ristrutturazione edilizia od urbanistica entro tre anni dalla data di approvazione del P.R., il Comune, previa messa in mora, può acquisire l'immobile per pubblica utilità ed utilizzarlo per interventi residenziali anche di edilizia residenziale pubblica. Il proprietario dell'immobile espropriato, qualora abbia i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, avrà diritto alla assegnazione, in via prioritaria, qualora lo chieda, secondo i criteri stabiliti dal Consiglio Comunale.

c) Edifici non abitati o in stato di abbandono.

Per tali edifici non abitati o non utilizzati in permanenza, anche ad uso residenziale, è fatto obbligo ai proprietari della manutenzione o ristrutturazione entro tre anni dalla data di approvazione del P.R.P.E.. In caso di inerzia dei proprietari, previa messa in mora, il Comune può acquisire al proprio patrimonio, secondo la valutazione dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, gli immobili predetti ed utilizzarli secondo la destinazione prevista dalle Norme del presente Piano di Recupero.

TITOLO V - NORME PARTICOLARI

Art. 16 - Volumetria e superfici coperte

Gli edifici compresi nel perimetro del P.R. sono vincolati alla cubatura definita dall'applicazione delle presenti norme, senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture aggiunte che devono essere demolite.

La superficie coperta degli interventi edificatori, parziali o totali, deve corrispondere a quella esistente, ed il contorno di detta superficie costituisce profilo regolatore edificatorio inderogabile.

Art. 17 - Altezza numero dei piani, altezza minima dei vani abitabili

Per tutti gli edifici sono confermate le altezze ed il numero dei piani esistenti alla data di adozione dei P.R., fatto salvo le maggiorazioni consentite attraverso l'applicazione delle presenti norme in base alle modalità di interventi di cui al precedente art. 13.

Per gli edifici fatiscenti mancanti di copertura o del piano terminale, l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti, fatto salvo le maggiorazioni consentite attraverso l'applicazione delle presenti norme in base alle modalità di interventi di cui al precedente art. 13.

Per gli edifici in contrasto ambientale per i quali è prevista la demolizione di attici, sopraelevazioni, ecc., volumi ed altezze dovranno corrispondere a quelli che si otterranno per effetto delle demolizioni previste.

Le altezze dei piani abitabili dovranno corrispondere a quelle indicate dalle norme del Regolamento edilizio (minimo mt. 2,70) salvo il caso in cui, per rispettare lo stato di fatto, è ammessa, una altezza minima dei vani abitabili

pari a 2,40 mt. (art. 13.a, 13.b); al di sotto della quale dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

Art. 18 - Coperture

Il sistema di copertura ammessa nei restauri e risanamenti, negli adeguamenti ambientali e nelle nuove costruzioni, è quello a tetto con pendenza costante a partire dalla linea di gronda.

La pendenza delle falde di copertura seguirà quella degli edifici circostanti ed in nessun caso è ammesso il cambiamento di pendenza tra imposta e colmo, ed è quindi esclusa la realizzazione di sopraelevazioni di mansarde o abbaini, fatto salvo quanto previsto dagli interventi di cui al precedente art 13. E' consentita la utilizzazione di soffitte e sottotetti, secondo le modalità previste e riportate al precedente art. 13.

Art. 19 - Distacchi

Per i distacchi valgono gli allineamenti preesistenti, al fine di rispettare l'impianto urbanistico-viario.

Per le nuove edificazioni e per le sopraelevazioni può essere ammessa, in deroga alle vigenti norme tecniche per la costruzione in zone sismiche, una distanza inferiore a mt. 10,00 tra il filo dei fabbricato ed il ciglio opposto della strada o il filo dei fabbricato antistante.

E' consentita la eliminazione delle "rue acquarie", dove esistenti, con conseguente costruzione di un divisorio in comunione fra gli edifici sempre con l'accordo dei proprietari, purché sia assicurato lo scolo delle acque raccolte negli spazi interni dei fabbricati.

Art. 20 - Apertura sui fronti esterni, balconi ed aggetti

Per le aperture sui fronti esterni ed interni, valgono le norme e le prescrizioni contenute nell'art. 13 relativo alle modalità di intervento per gli edifici.

Non è ammessa la edificazione di balconi o aggetti, chiusi o aperti, negli edifici esistenti nell'ambito delle zone oggetto del P.R.-.

Per i balconi esistenti, ove non ne sia richiesto la demolizione perché in contrasto ambientale, essi non potranno essere modificati né ampliati ed il parapetto potrà essere solo del tipo a ringhiera di ferro a disegno lineare, con la esclusione di parti completamente pieni in muratura, legno, vetro, ecc.-. Dovranno essere rimossi entro tre anni di approvazione dei P.R., i corpi chiusi aggettanti dal filo dei fabbricati, così come cornicioni, pensilinee, o tettoie che non siano quelli di coronamento delle coperture degli edifici.

Art. 21 - Materiali

Per gli interventi sugli edifici sia pubblici che privati, previsti nel precedente art. 13, è prescrittivo l'uso di materiali tradizionali al fine di salvaguardare o ripristinare gli originari valori ambientali locali.

In particolare i materiali da usare dovranno essere:

- Manti di copertura in cotto naturale, con esclusione di lamiere, manti bituminosi, eternit, ecc.;
- Finiture delle facciate esterne con intonaco tinteggiato con colori tradizionali o in pietrame a vista, con l'esclusione di cortine, granigliati, ecc.;
- Infissi esterni in legno con eventuali sportelloni interni o esterni anche in legno e oscuramento con persiane, con la esclusione degli infissi metallici di qualunque forma, avvolgibili in legno o plastica, ecc.;
- Portoncini di ingresso in legno con la esclusione di infissi metallici. Le aperture dei negozi potranno essere protette da serrande, purché non vengano modificate le forme delle aperture;
- Stipiti di porte e di finestre non potranno essere rimossi e nel caso di loro sostituzione o restauro, dovranno essere eseguiti nello stesso materiale della tradizione locale essendo vietata ogni contraffazione. Non potranno

essere modificate le forme delle aperture -in particolare la sostituzione di aperture ad arco con travature orizzontali- e dovranno essere eliminate le

imbotti in marmo o in pietra aggiunte alle aperture originarie. Analogo criterio deve essere usato nel restauro o nella sostituzione degli elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco, ecc.

- Opere in metallo per ringhiere, balconi, ecc. in ferro battuto di disegno lineare;
- Gli archi e le volte in muratura, i soffitti in legno che rivestono pregio architettonico devono essere consentiti secondo le indicazioni contenute nell'art. 13.

Art. 22 - Spazi pubblici ed arredo urbano

Nell'ambito del presente Piano sono confermate le destinazioni di tutti gli spazi pubblici esistenti (vie, piazze, parcheggi, passaggi pedonali, zone verdi, ecc.) e la sistemazione di detti spazi è indicata nella tavola di progetto n. 7: “interventi di progetto spazi pubblici”. In particolare:

- Pavimentazioni: per le pavimentazioni di strade, piazze, vicoli, spazi liberi, passaggi pedonali, scalinate o gradonate pubbliche o di uso pubblico, dovranno essere usati materiali tradizionali come indicato nella pianimetria di Piano:
 - strade: in ciottoli o in cubetti di porfido con la esclusione di tratti esterni non urbani che saranno in manto bituminoso;
 - gradonate: in acciottolato con bordatura in pietra;
 - marciapiedi: in cubetti di porfido.
- Illuminazione: l'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata con corpi illuminanti a sbraccio e/o a stelo, a secondo degli spazi interessati;
- Spazi pubblici: l'arredo urbano dei predetti spazi pubblici dovrà prevedere criteri di ambientamento con recinzioni con muretti in pietrame locale a vista, cancellate in ferro battuto di disegno lineare, panchine in legno o in

pietra locale, alberature costituite da essenze a carattere ambientale, pavimentazioni in materiale tradizionale locale con l'esclusione di manti bituminosi.

- Alberature: le alberature esistenti su spazi pubblici e privati vanno di norma conservate e sostituite con altre di uguale essenza qualora se ne renda necessario la sostituzione. Le nuove alberature da piantumare sia in spazi pubblici che privati vanno preventivamente concordate e autorizzate dal locale ufficio dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Art. 22 – Permeabilità dei suoli inedificati

Negli spazi inedificati deve essere garantita la permeabilità dei suoli in adeguata percentuale mediante la sistemazione delle aree a verde e/o con l'uso di pavimentazioni permeabili nonché prevedere un adeguato sistema di regimentazione delle acque meteoriche superficiali, come previsto dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale.