

COPIA X LA VISIONE AL PUBBLICO

COMUNE DI CURTI

PIANO DI RECUPERO

DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

senza delle vigenti leggi sui diritti d'autore
proprietà di questo elaborato è riservato;
è vietata la riproduzione, anche parziale, o
comunicazione a terzi senza autorizzazione.

ELAB. N.

NORME DI ATTUAZIONE

**TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE
APPORTATE COL PROVVEDIMENTO DI AP
PROVAZIONE DEFINITIVA**

DELLA DELTA DI C.C. N. 30 DEL 25/07/1996

Rilievo e disegni

*RESA ESECUTIVA DAL COPIECC DI CASERTA
IN DATA 09/09/1996 - Prot. no 2598/24*
Il progettista

C.I.S.I.T. S.R.L.

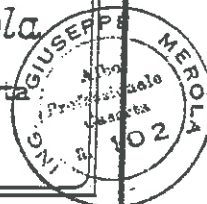
via Tescione n.27 - Caserta

Ing. Giuseppe Merola

via Tescione n.48 - Caserta

li 25-07-1996

Ing. Pepi Merola



NORME PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E URBANISTICO E PER
L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE APPORTATE COL PROVVEDIMENTO DI
APPROVAZIONE DEFINITIVA

TITOLO I^o - GENERALITA'

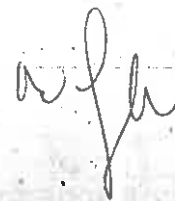
Art. 1 - Oggetto delle norme

Sono soggetti alla presente normativa le aree territoriali individuate come zone di recupero edilizio e urbanistico con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del 1^o e 2^o comma dell'art. 27 della legge 05-08-1978 n. 457. Esse possono comprendere singoli immobili, inclusi quelli danneggiati dal sisma, complessi edilizi, isolati ed aree nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Sono anche disciplinati dalle presenti norme i contenuti e le modalità di attuazione del piano di recupero (p.r.).

Fonti primarie e riferimento della normativa sono la vigente strumentazione urbanistica comunale - e in particolare il piano regolatore generale -, il titolo IV della legge 05-08-78 n. 457, la legge 179/1992 e la legge 14-05-81 n. 219 in quanto applicabili; con detta strumentazione e con dette leggi la presente normativa è strettamente coerente.

A tutti gli effetti il contenuto delle tavole grafiche di piano e della presente normativa si integrano reciprocamente.



Art. 2 - Piano di recupero del patrimonio edilizio

In questa sede l'intera zona di recupero come già individuata con deliberazioni del Consiglio Comunale, comprendente immobili, complessi edilizi, isolati e aree, è assoggettata a un primo piano di recupero (p.r.).


Art. 3 - Elaborati e valore normativo del piano di recupero

Il primo piano di recupero si compone dei seguenti elaborati comprensivi della presente normativa:

- 1) Stralcio planimetrico del p.r.g.
- 2) Planimetria catastale con indicazione delle unità di intervento pubblico
- 3) Planimetria stato di fatto
- 4) Zonizzazione con tabella di utilizzazione 1:1000
- 5) Particolare zonizzazione;
- 6) Profili altimetrici
- 7) Particolari infrastrutture primarie
- 8) Relazione e relazione finanziaria di massima
- 9) Norme di attuazione.

Gli elaborati "Planimetria stato di fatto", "Profili altimetrici" e "Relazione-Relazione finanziaria di massima" con i suoi allegati hanno prevalentemente funzione documentaria e descrittiva.

Hanno valore prescrittivo per la realizzazione delle opere e



degli edifici:

- il perimetro del p.r.
- la destinazione d'uso delle aree e degli edifici
- gli indici edilizi e la normativa edilizia
- tutte le soluzioni del piano con esclusione di quelle espressamente dichiarate non vincolanti nelle presenti norme.

Hanno valore puramente indicativo:

- gli ingombri e le forme planivolumetriche degli edifici, che saranno precisati in sede di progetto tecnico nel rispetto delle prescrizioni tipologiche ed edilizie.

Nel caso di discordanze tra indicazioni grafiche e numeriche delle tavole di piano, prevale la interpretazione più favorevole all'Amministrazione, fermo restando i diritti sui patrimoni edilizi esistenti legalmente realizzati, anche se non rappresentati nelle cartografie del piano di recupero, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche ed edilizie.

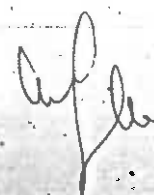
L'attuazione del piano, la progettazione e l'esecuzione di tutte le opere ed edifici sono regolate dalle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, integrate dagli articoli che seguono.

TITOLO III - DESTINAZIONI D'USO

Art. 4 - Classificazioni delle destinazioni d'uso

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni risultanti dal piano regolatore generale:

- a - zone per l'edificazione residenziale e assimilata



- b - zone per l'istruzione scolastica
- c - aree pubbliche per verde di quartiere e per nuclei elementari, verde pubblico attrezzato per campi da gioco e per lo sport.
- d - attrezzature di interesse comune: uffici amministrativi e servizi pubblici, mercato rionale, biblioteca, edifici per la cultura in genere, edifici per il culto, centri sociali e civici, centri sanitari elementari.
- e - sedi varie per la circolazione veicolare e pedonale.
- f - aree di parcheggio.

Art. 5 - Zone residenziali

Le aree residenziali e assimilate comprenderanno anche le seguenti destinazioni purchè con esse compatibili, e con gli indici edilizi specificati dal p.r. dedotti dai limiti del piano regolatore generale:

- attività artigianali situate al piano terra degli edifici;
- autorimesse costituenti accessori delle abitazioni, entro i limiti di cui all'art. 18 della legge 765/1967 e successive modificazioni e integrazioni;
- attività di commercio e di uffici, e specificatamente negozi, pubblici esercizi, uffici di ogni tipo, studi professionali, attività commerciali di vendita al pubblico di cui alla legge 11-07-1971 n. 426 e successive modificazioni e integrazioni;
- locali di ritrovo, di svago e di spettacoli.

Gli spazi liberi di pertinenza degli edifici, risultanti

dall'edificazione sui lotti, saranno destinate a "servizi e verde residenziali" e cioè:

- collegamenti pedonali tra edifici;
- impianti e servizi tecnici, custodia e parcheggi (per la quantità non inferiore a quella di cui all'art. 18 della legge 765/1967 e successive modificazioni e integrazioni), i quali non fossero già ubicati al piano terra dell'edificio principale;
- spazi di parcheggio e di verde relativi alle attività diverse dalla residenza nella misura di cui all'art. 5 del D.M. 02-04-68, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 citato relativi agli stessi vani a destinazione diversa;
- spazi per attività ricreative e per il tempo libero, con sistemazioni a giardino alberato.

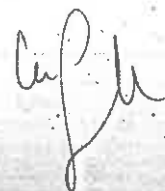
Art. 6 - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Le aree pubbliche residenziali localizzate di cui alle lettere da b) a f) del precedente art. 4 seguono anch'esse la normativa vigente.

Per le attrezzature di uso pubblico relative alle attività diverse dalla residenza vale in particolare l'art. 5 del D.M. 02-04-68.

Le strade rappresentate nei grafici si intendono comprensive dell'ingombro per marciapiedi e alberature.

Le aree vincolate a verde pubblico saranno sistemate a parco-giardino con folta alberatura e saranno convenientemente recintate e sistemate.



Art. 6 bis - Prescrizioni particolari di uso delle attrezzature pubbliche

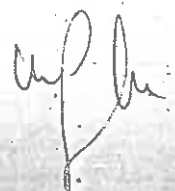
Le prescrizioni particolari relative all'attrezzatura localizzata di intervento pubblico indicata col n. 1 nella tavola "Zonizzazione" (Centro sociale con verde attrezzato) sono le seguenti:

- Destinazione pubblica a centro sociale, civico, sanitario, usi polifunzionali, riunioni, parcheggio, verde pubblico e simili.
- Divieto di apertura di porte di passaggio sull'area, da parte di proprietari confinanti.
- Consentite aperture di finestre e balconi nei fabbricati confinanti prospicienti l'area pubblica.

Le prescrizioni particolari relative alle altre opere di urbanizzazione e aree pubbliche, di cui alle lettere da "b" a "f" dell'art. 4, sono definite in sede di progetto tecnico di intervento.

Art. 7 - Classi e categorie di intervento residenziali e unità minime di intervento

Il soddisfacimento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche è definito e verificato in sede di piano regolatore generale con riferimento all'ambito urbano comprendente le zone di recupero in oggetto; in aggiunta a tali aree il p.r. prevede alcune attrezzature a scala microurbanistica (già eseguite o in corso di esecuzione da parte del Comune) e la possibilità di lo-



calizzare ulteriori aree pubbliche in sede di intervento convenzionato, di cui al successivo art. 17.

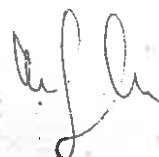
Pertanto nelle unità minime d'intervento è consentito l'intervento diretto mediante singola concessione edilizia con la classe e con la tipologia edilizia prescritte.

L'unità minima di intervento è quella del lotto fondiario di proprietà singola o condominiale.

Il titolare della concessione è tenuto a corrispondere al Comune i contributi di cui all'art. 3 della legge 10/1977 e secondo le altre disposizioni vigenti in materia.

Art. 8 - Interventi sui lotti con destinazioni diverse da abitazione

In ogni intervento consentito di ristrutturazione edilizia o ricostruzione, compresi ampliamenti di qualsiasi entità, nel quale siano contenute destinazioni diverse da abitazione, nel lotto andranno localizzati gli spazi per attrezzature collettive e parcheggi in adempimento dell'art. 5 del D.M. 02-04-68, in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/1967 e successive modificazioni e integrazioni, relativi a tutti i locali a destinazione diversa da abitazione, fermo restando quanto prescritto al successivo art. 17. Nel caso di impossibilità di localizzare tali spazi per la modestia dell'intervento, il titolare è obbligato alla loro monetizzazione a beneficio del Comune, secondo le modalità previste nel 2° comma dell'art. 17.



TITOLO III^o - CLASSI DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI TECNICO ESECUTIVE - TIPI EDILIZI

Art. 9 - Definizioni delle classi di intervento

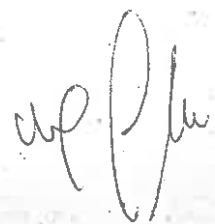
Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, prescritti e/o ammessi, sono quelli definiti dall'art. 31 della legge 457/1978, e vengono specificati negli articoli da 10 a 15 seguenti.

Il p.r. consente, nell'edificato, alle condizioni in esso stabilite, anche interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione, che deve intendersi come sottospecie della ristrutturazione edilizia o urbanistica), nonché demolizione senza ricostruzione e costruzione nelle aree libere e ampliamenti. Anche tale interventi, sono precisati e descritti negli artt. seguenti.

Il p.r. attribuisce con la specifica normativa le classi o categorie di interventi ai vari comparti o porzioni territoriali, individuando per ciascuno di essi la classe prescritta e/o consentita. Anche tali attribuzioni sono richiamate nel presente titolo.

Art. 10 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di "manutenzione ordinaria" sono quelli riguardanti opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mante-



nere in efficienza gli impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti, quali:

- a) pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci interni senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- b) la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o tecnologie;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni con modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o tecnologie;
- d) riparazione ed annodernamento di impianti tecnici ed igienico-sanitari che non comportino la costruzione o la destinazione "ex novo" di locali a tali impianti;
- e) tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni;
- f) riparazione di infissi e pavimenti interni;
- g) sostituzione di rivestimenti interni.

Art. 11 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli rivolti, senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e non comportando modifiche delle destinazioni d'uso, a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, e a realizzare ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnologici. Essi comprendono inoltre i seguenti altri:

- a) consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne con eventuale apertura o chiusura di vani e di aperture



- re interni all'edificio, escluse le facciate esterne;
- b) sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali senza che ciò comporti variazione delle quote delle strutture stesse, se gli spessori rimangono gli stessi; nel caso che la nuova struttura orizzontale sostitutiva abbia uno spessore minore di quello preesistente, la maggiore altezza utile che ne deriverà potrà attribuirsi indifferentemente a l'uno o l'altro dei vani separati dalla struttura, a discrezione del titolare o dei titolari dell'intervento, fermo restando la costanza delle facciate;
- c) demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti;
- d) destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienico-sanitari o impianti tecnologici;
- e) rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni, altri elementi architettonici esterni, anche con modificazione dei tipi di materiale e/o delle tinte esistenti.

Art. 12 - Interventi di restauro

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare gli organismi edilizi caratterizzati da impianto tipologico riconoscibile e dalla presenza di valori formali, mediante un insieme sistematico di opere comprendente:

a) il restauro degli elementi architettonici, figurativi, decorativi e stilistici ed il ripristino delle parti alterate, e pertanto:

- il restauro od il ripristino dei fronti esterni ed interni. In



essi non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla loro logica distributiva, nè introdotte rifiniture discordanti; fanno eccezione, ai piani terra, le trasformazioni di finestre in porte che fossero necessarie per liberare i terranei da destinazioni abitative improprie e riconvertirli ad uso consentiti di cui all'art. 5, e purchè architettonicamente concluse e compatibili.

- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario, ivi compresi i collegamenti orizzontali e verticali;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi interni allo stabile (corti e simili) ed esterni, salvo quanto consentito in base al successivo art. 16 punto 1;

b) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto che, costruito in data recente e privo di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione, non rivesta alcun interesse per la lettura filologica o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, o sia incompatibile ta-

bile con l'aspetto formale dell'organismo (a titolo esemplificativo tettoie, verande, sbalzi, ecc.);

d) l'inserimento o l'integrazione di impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle precedenti prescrizioni, entro i limiti di cui all'art. 13 punto 1.

Art. 13 - Risanamento conservativo

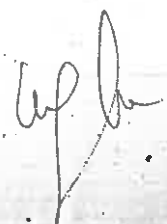
Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare gli organismi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni, sia leggibile, mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicurino la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto, siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico, ove esistenti, ed il sistema delle aperture corrisponda alla logica distributiva dei fronti, con divieto di introduzione di rifiniture discordanti;

- il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) la conservazione o il ripristino:



- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale, ivi compresi gli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione delle unità edilizie;
- del sistema degli spazi liberi, interni ed esterni, salvo quanto consentito in base al successivo art. 16 punto 1;
- c) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto;
- d) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, ai fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento delle funzionalità;
- e) la eliminazione delle superfetazioni;
- f) l'inserimento o l'integrazione di impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso, nel rispetto delle precedenti prescrizioni, entro i limiti di cui all'art. 16 punto 1.

Art. 14 - Ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli ri-



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 possono comprendere anche la sostituzione o modifica degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, la realizzazione di nuovi elementi e la variazione delle dimensioni, delle aperture nei fronti, delle altezze e dei volumi.

Come sottoclasse della ristrutturazione edilizia e della ristrutturazione urbanistica di cui al successivo art. 15, si considerano gli interventi di integrale sostituzione edilizia o di ricostruzione, che si definiscono come quelli rivolti alla realizzazione, anche su un sol lotto, di manufatti previa demolizione di quelli preesistenti, anche con incremento volumetrico e con costruzioni e ampliamenti nelle aree libere.

Art. 15 - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di opere anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 16 - Classi di intervento ammesse e/o prescritte nel piano di recupero

La manutenzione ordinaria e quella straordinaria sono con-

sentite in tutti i comparti, qualunque sia il volume dell'edificio esistente, con l'autorizzazione prescritta dalle disposizioni vigenti nel caso della manutenzione straordinaria, e purchè non sia alterata la eventuale presenza di valori formali e stilistici.

Le altre classi di intervento sono ammesse nei comparti, come individuati e articolati nella tavola apposita di p.r., secondo le seguenti prescrizioni, riportate sinteticamente anche nella tavola stessa:

1) **Restauro e risanamento conservativo.** In esso è consentita l'eliminazione di parti degradate come ai precedenti artt. 12 e 13. E' consentita l'integrazione per sole esigenze igienico-funzionali, nei limiti di 40 mc. per ogni unità immobiliare e fino al 10% dell'esistente, in eventuali nuovi manufatti architettonicamente conclusi e non prospettanti su strade pubbliche.

* Se esternamente e in adiacenza allo stabile (comprensivo della sua corte), soggetto a restauro o risanamento conservativo, vi è un'area inedificata interclusa e accessibile solo dal fabbricato stesso (con o senza autonoma particella catastale), l'unità edilizia minima di intervento si intende comprensiva anche di tale area; in tal caso, fermo restando la classe di intervento di restauro o risanamento conservativo sul fabbricato, in detta area esterna allo stabile e alla sua corte possono costruirsi nuovi corpi edilizi di integrazione residenziale, nel limite dell'indice fondiario max di 3 mc/mq applicato alla superficie fondiaria dell'unità edilizia, tenendo conto del volume del fabbricato stesso; tali corpi dovranno avere altezza non superiore a

quella dell'edificio in restauro e tipologie con esso omogenee e concordanti. X

Eventuali corpi rustici all'interno di cortili, inabitati e inabitabili, non recuperabili a causa di compromesse condizioni statiche che li rendono suscettibili di crollo, possono essere oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione a parità di sagoma e di volume, con tipologia concordante con quella del restante edificio, purchè non prospettanti su spazi pubblici e purchè non si tratti di tettoie aperte su più di un lato, e previa dettagliata documentazione fotografica.

Nel caso di esistenza di sottotetti o mansarde aventi altezza netta nel punto più basso uguale o superiore a mt. 1.50, la posizione e la quota del solaio di calpestio delle stesse può abbassarsi allo scopo di migliorare o consentire l'usabilità dello stesso sottotetto, ed anche solo per consentire il risparmio energetico nel piano sottostante, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di altezze minime degli ambienti edilizi e purchè non siano alterati, sul fronte verso spazi nei quali siano comprese strade, il prospetto, il sistema delle aperture e gli elementi stilistici (cornicioni, fughe delle gronde, ecc.)."

In vani esistenti a destinazione commerciale, la cui soffittatura sia priva di decorazioni o partiture stilistiche o tele pregiate, la cui inesistenza sia documentata con fotografie, è consentita la creazione di soppalchi mediante l'inserimento di solai ammezzati internamente al volume dei vani stessi, a esclusivo servizio e pertinenza di questi, purchè senza alterazione alcuna dei prospetti e fermo restando il rispetto delle norme vi-



genti in materia di altezze minime degli ambienti edilizi. Ove la superficie del soppalco non superi la superficie del 60% di quella dell'originario vano, il rispetto delle altezze minime degli ambienti edilizi va osservato limitatamente a quella dell'unico volume costituito dal vano col solaio ammezzato in esso inserito.

In vani esistenti la cui soffittatura sia priva di decorazioni o partiture stilistiche o tele pregiate, la cui inesistenza sia documentata con fotografie, è consentita la controsoffittatura al fine del risparmio energetico, purchè senza alterazione alcuna dei prospetti, e fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di altezze minime degli ambienti edilizi.

2) **Ristrutturazione edilizia** (compreso demolizione e ricostruzione), nel rispetto della cortina stradale (allineamento) e senza superare l'altezza degli edifici immediatamente contigui e latitanti lungo lo stesso lato della strada. Con tale configurazione architettonica si può superare il volume preesistente ma entro i limiti dell'indice fondiario massimo di 3 mc/mq. Nel caso in cui il volume preesistente è superiore a quello corrispondente all'indice di 3 mc/mq, la superficie utile complessiva dell'edificio ristrutturato non potrà essere superiore a quella preesistente oppure, in alternativa, il volume dell'edificio ristrutturato non potrà essere superiore a quello preesistente.

Ai fini del confronto tra i volumi fuori terra (preesistenti e ristrutturati), si computano anche le parti di sottotetto o mansarde o soppalchi aventi altezze nette superiori a m. 1,80. Nel computo delle superfici utili complessive, da calcolarsi con i criteri di cui al successivo art. 19, si comprendono anche le

parti di sottotetti o mansarde o soppalchi aventi altezze nette superiori a m. 1,80 e di cantinati o seminterrati aventi altezza netta superiore a m. 1,80. Nel computo delle superfici utili preesistenti non si comprendono le tettoie chiuse su meno di tre lati.

In ogni caso, se con l'intervento di ristrutturazione edilizia si ha un aumento di superficie utile complessiva rispetto a quella preesistente, vedi successivo articolo 17.

In tali comparti è sempre consentito il restauro di cui al punto 1).

3) Ristrutturazione edilizia (compreso integrale demolizione e ricostruzione), con libera disposizione dei volumi, ma senza superare l'indice fondiario max di 3 mc/mq qualunque sia il volume preesistente. Se con l'intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica si ha un aumento di superficie utile complessiva rispetto a quella preesistente, vedi successivo articolo 17. Ai fini del confronto tra le superfici utili (preesistenti e ristrutturanti) vale quanto prescritto al precedente punto 2.

Negli interventi di cui ai punti 1, 2 e 3 sono consentiti cambi di destinazione d'uso fra residenze e altre destinazioni o viceversa, nell'ambito di quelle consentite di cui agli artt. 4 e 5, purché compatibili con l'organismo architettonico per gli interventi di cui al punto 1, e fermo restando quanto stabilito al successivo art. 17 e nelle restanti parti delle presenti norme.



Art. 17 - Opere di urbanizzazione

Negli interventi di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 16 che comportino aumento di superficie utile complessiva qualunque sia la destinazione, il titolare dell'intervento dovrà prevedere e localizzare nell'ambito dell'intervento stesso, in sede di progetto edilizio, per attrezzature urbanistiche integrative la superficie di suolo di mq. 30 per ogni 100 mq. di superficie utile prevista in più rispetto a quella preesistente. Detta superficie di suolo concorre all'edificabilità del lotto nell'applicazione dell'indice fondiario. Essa è acquisita gratuitamente dal Comune, a seguito di convenzione associata alla concessione edilizia (vedi articolo 26).

Nei casi in cui la superficie di suolo per attrezzature integrative come calcolata al 19 comma risulta inferiore a mq. 150, il titolare dell'intervento ha facoltà di monetizzarla al prezzo corrispondente ai parametri regionali relativi alla determinazione degli oneri di urbanizzazione; l'importo di tale monetizzazione da corrispondersi al Comune è in aggiunta agli ordinari oneri di concessione da corrispondersi al Comune secondo le vigenti disposizioni regionali e comunali.

Le opere di urbanizzazione di cui al primo comma possono essere ubicate, per detta superficie, anche all'interno in spazi coperti e costruiti, purché funzionali all'opera pubblica individuata; la individuazione motivata della destinazione delle opere stesse è effettuata in sede di progetto edilizio. L'acquisizione da parte del Comune di detti spazi costruiti avverrà al puro costo di costruzione, il quale è scomputabile dagli oneri dovuti dal titolare in base all'art. 3 della legge 10/1977.



Art. 18 - Prescrizioni tecniche ed esecutive

Le prescrizioni tecniche esecutive vanno definite in sede di singolo progetto edilizio di intervento.

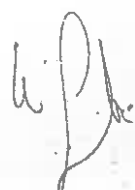
Esse riguardano in particolare i materiali da usare per gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti esterni, gli elementi decorativi e balconi, le coperture, la sistemazione degli spazi scoperti e degli spazi verdi, gli elementi architettonici e in genere le tecnologie costruttive.

Art. 19 - Tipi edilizi, indici edilizi e norme costruttive

I parametri edilizi e urbanistici, ai quali deve attenersi l'esecuzione e i loro criteri di misurazione e definizione sono quelli delle norme dello strumento urbanistico generale. Per quanto non stabilito nel p.r., valgono le norme del piano regolatore generale e le altre norme vigenti.

Il parametro della superficie utile complessiva (residenziale e non residenziale), non definito nel piano regolatore generale, è determinato ai fini delle presenti norme con i criteri di cui al D.M. 10 maggio 1977. Nel calcolo della superficie utile per destinazioni non residenziali e non accessorie o di servizio alle abitazioni, il coefficiente del D.M. 10-05-77 si assume sempre uguale ad 1.

Tutti i limiti e disposizioni relativi alle altezze e distanze si applicano compatibilmente e per quanto non in contrasto



con le norme prescritte dai decreti applicativi della legge 02-02-74 n. 64 (norme tecniche per la costruzione in zone sismiche) in relazione ai gradi di sismicità e la tipo di struttura; tali norme, se più restrittive, prevalgono sulle norme del presente p.r.; la norma più restrittiva è quella che dà luogo ad una altezza minore e/o ad una distanza maggiore.

Nei comparti assoggettati a ristrutturazione edilizia o urbanistica con volumetria libera (punto 3 art. 16), sono ammesse le tipologie edilizie della costruzione in serie aperta o chiusa o a prospetti liberi, la casa singola o a schera o binata, gli edifici isolati, il blocco lineare continuo in serie, anche a ballatoio.

Art. 20 - Arretramento e raccordi stradali

Negli interventi di ristrutturazione con volumetria libera (di cui al punto 3 dell'art. 16), che siano confinanti con strade o vicoli esistenti, i nuovi corpi edilizi dovranno realizzarsi in arretramento dal filo stradale di m. 1,50 per lato, in modo da portare la sede stradale o i raccordi stradali a circa m. 9,00 al momento dell'esecuzione degli interventi su entrambi i lati.

Le strisce di arretramento dei fabbricati dalla strada sono soggette a vincoli di inedificabilità relativamente a costruzioni di qualsiasi genere, fatta eccezione per la recinzione provvisoria dei lotti. Tale recinzione deve essere costruita con un muretto di altezza non maggiore di m. 0,70 con una soprastante inferriata architettonicamente conclusa in modo da raggiungere un'altezza totale della chiusura non maggiore di m. 2,20. Tali

opere di recinzione provvisoria saranno rimosse, senza indennizzo, quando l'Amministrazione comunale effettuerà, nelle strisce di arretramento, ampliamento stradale oppure opere a servizio della strada stessa, e ciò a titolo di ulteriore contributo dei proprietari sulla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria.

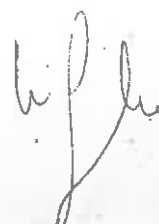
Le superfici di terreno per realizzare tali ampliamenti e quelle per gli arretramenti eventualmente necessari per il rispetto delle distanze tra costruzioni di cui alle disposizioni vigenti, fanno parte a tutti gli effetti delle zone per la viabilità; tali superfici, che concorrono all'edificabilità del lotto, andranno cedute gratuitamente al Comune, in sede di rilascio della concessione, senza scomputo dai contributi sulle opere di urbanizzazione, e ciò a titolo di ulteriore partecipazione dei proprietari alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 21 - Conservazione degli alberi - Verde residenziale

Le costruzioni devono essere ubicate e conformate in modo da conservare le piante di alto fusto eventualmente esistenti, che vanno segnate nel progetto allegato all'istanza di concessione.

L'abbattimento di alberi è consentito solo previa piantagione di due nuovi alberi per ogni pianta abbattuta e con speciale menzione nella concessione edilizia.

Gli spazi liberi di pertinenza degli edifici, escluse le parti che siano strettamente indispensabili alle altre funzioni di cui al 2° comma dell'art. 5, devono essere sistemate a verde e



verde alberato e mantenute in perfetto stato di conservazione.

TITOLO IV^o - FORMAZIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Capitolo 1^o - GENERALITA'

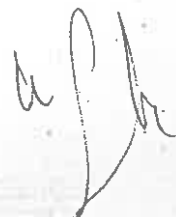
Art. 22 - Obiettivi

Il piano di recupero individua gli edifici, i complessi edilizi e le aree dove sono ammesse e/o prescritte le varie categorie di intervento. In tali scelte l'obiettivo prioritario è la riutilizzazione dell'impianto urbanistico e tipologico. Pertanto le categorie di intervento sono tutte quelle previste del titolo II^o delle presenti norme.

Altro obiettivo del piano di recupero è la riqualificazione della funzione residenziale, della vivibilità e dell'ambiente urbano, e la conferma o arricchimento delle attività terziarie e di lavoro anche artigianale esistenti, con la loro ricollocazione in spazi adeguati e idonei per la residenza.

Art. 23 - Unità minime di intervento

L'unità minima di intervento, di cui al precedente art. 7, è l'insieme immobiliare per il quale deve essere redatto il progetto unitario a scala edilizia (nel rispetto del piano di recupero e delle norme di p.r.g. e di regolamento edilizio) e relativamente al quale gli interventi debbono effettuarsi unitariamente, al-



meno al livello di convenzione per la cessione di terreno per opere di urbanizzazione di cui all'art. 17.

Capitolo 2º - ATTUAZIONE

Art. 24 - Attuazione comunale

Il presente primo piano di recupero di iniziativa comunale definisce le unità di attuazione pubblica. Queste sono eseguibili o direttamente dal Comune o mediante convenzionamento con i privati. La convenzione può prevedere anche la esecuzione da parte dei privati per conto del Comune delle opere di urbanizzazione previste nel piano, e delle attrezzature microurbanistiche nei volumi edilizi misti pubblico-privati, e la successiva gestione.

Con successiva determinazione comunale potranno definirsi e individuarsi ulteriori unità di attuazione comunale per gli interventi di rilevante interesse pubblico. Questo è ravvisabile in particolare nelle seguenti fattispecie:

1) interventi che per effetto di esecuzione di opere pubbliche o opere di urbanizzazione, comportino soluzioni di recupero tali da fuoriuscire dalla fattibilità o convenienza privata;

2) interventi di recupero (compreso sostituzioni edilizie e demolizioni senza ricostruzioni) che per la situazione proprietaria delle unità immobiliari sono di difficile realizzazione da parte dei privati o che fuoriescono dalla convenienza privata;

3) interventi necessari per il recupero di urbanizzazioni.

Legittimato ad eseguire gli interventi di opere pubbliche o di opere di urbanizzazione su aree interamente pubbliche, compreso la espropriazione delle aree stesse, è il Comune oppure altra pubblica Amministrazione da esso autorizzata, salvo l'esecuzione per suo conto da parte dei privati ai sensi dell'art.26.

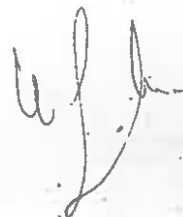
Art. 25 - Attuazione privata

Per gli interventi al di fuori dell'unità di attuazione pubblica, l'attuazione del piano è affidata ai privati proprietari (singoli o associati, o gli aventi titolo a chiedere la concessione e autorizzazione edilizia) mediante il singolo progetto edilizio autonomo, anche a norma dell'ultimo comma del successivo art. 36.

La progettazione ed esecuzione degli interventi di recupero nelle unità minime di intervento sono eseguiti a cura dei proprietari degli immobili singolarmente, ove proprietari della totalità dell'unità, ovvero riuniti in consorzio ai sensi dell'art. 23 della legge 22-08-1942 n. 1150 e delle leggi 457/78 e 179/92, in conformità delle prescrizioni del piano di recupero e delle presenti norme. Per gli interventi nei muri in comune a confine tra unità minime di intervento, i proprietari delle unità immobiliari confinanti sono tenuti a partecipare alla spese relative.

Art. 26 - Convenzioni

Con successiva delibera consiliare il Comune approva uno o più schemi di convenzione tipo o di "atto d'obbligo unilaterale"



per la localizzazione e cessione al Comune, in sede di concessione edilizia, di aree e/o opere per attrezzature pubbliche di cui all'art.17, e per l'attuazione convenzionata di cui all'art.24, nonché per l'esecuzione diretta da parte degli stessi privati di opere di urbanizzazione. Tali convenzioni potranno stabilire condizioni per la realizzazione di particolari tipologie, per la prescrizione di prezzi o canoni concordati e per concorsi nei finanziamenti.

Nei casi di previsione di opere di urbanizzazione di cui all'art. 17, la concessione edilizia convenzionata di cui a detto art. 17 è assentita previa approvazione del progetto da parte della Giunta Municipale sulla base del detto schema di convenzione o di atto di obbligo approvato come al primo comma.

Art. 27 - Documenti per la esecuzione degli interventi

Il progetto edilizio (da porre a base della concessione) nel caso di ristrutturazione edilizia deve rappresentare e indicare, tra l'altro, i seguenti elementi riportati su grafici e/o in schede e in rilievi fotografici, relativamente allo stato di fatto e all'intervento di progetto:

- Le unità edilizie (insieme aggregato di unità immobiliari) e per ognuna di esse:
- Allacciamenti ai servizi pubblici
- Le unità immobiliari con il loro numero
- Cortili, aree a verde, piazzali, reti pedonali, portici carrati, etc.



- Tipo edilizio (unifamiliare, case con aggregazione a schiera, case con aggregazione a corte, case multipiani a blocco aperto, idem a blocco chiuso (isolato), ecc.)
- N° di piani
- Altezze nette dei piani compreso il sottotetto
- Volumi dei piani e totali
- N° vani e n° delle persone occupanti ciascuna unità immobiliare
- Età presumibile dell'edificio
- Destinazione d'uso attuale dell'unità
- Titolo di godimento
- Eventuali demolizioni senza ricostruzione
- Eventuale localizzazione planimetrica e altimetrica di opere di urbanizzazione, con la relativa superficie come all'art. 17.
- Relazione geologica geotecnica con indagini in sito e verifica statica preliminare tendente a documentare che non sono alterati sostanzialmente i carichi statici preesistenti sui terreni.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con conservazione della cortina (n. 1 e 2 dell'art. 16), i grafici devono riportare, oltre gli elementi di cui al precedente comma, anche i seguenti elementi:

- Analisi tipologica e storica
- Strutture murarie verticali
- Tipi e orditure dei solai e volte
- Tipi e orditure dei tetti
- Strutture e caratteristiche delle scale
- Valutazione dello stato delle strutture statiche
- Materiali di finitura, compreso quelli dei percorsi esterni
- Elementi architettonici e decorativi significativi e attintatu-

re

- Valutazione delle condizioni di igiene ambientale.

Il progetto deve contenere le modalità di attuazione, sia tecniche (con l'indicazione dei materiali e delle tecnologie), sia gestionali, i tempi e fasi per la realizzazione e per l'eventuale temporaneo alloggio degli occupanti.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria nelle zone a restauro e risanamento consentite, gli atti tecnici, atti a definire le opere per ottenere l'autorizzazione Comunale, dovranno contenere anche la documentazione dell'assenza di valori stilistico formali negli elementi costruttivi oggetto di intervento di sostituzione o della loro non alterazione.

Art. 28 - Termine di validità del p.r. e delle espropriazioni

Per l'esecuzione del presente p.r. è stabilito il termine di otto anni a partire dalla data della sua entrata in vigore. L'introduzione della procedura espropriativa degli immobili da acquisire deve avvenire entro quattro anni dalla data di entrata in vigore del p.r.

Entro il termine di inizio delle procedure il Comune provvede anche ad attivare le iniziative per la realizzazione delle altre attrezzature urbanistiche del piano regolatore generale, fermo restando la facoltà di adeguamento e di aggiornamento dello stesso p.r.g.

Art. 29 - Pubblica utilità

L'approvazione del p.r. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Art. 30 - Rettifica dei confini

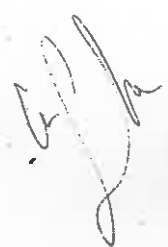
Per l'attuazione del p.r. si procede, quando necessario, alla rettifica dei confini fra i proprietari con le procedure dell'art. 22 della legge n. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 31 - Comparti edificatori

Il Comune conserva la facoltà di procedere, anche successivamente all'approvazione del p.r., alla individuazione e formazione di comparti a norma dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, ove fosse necessario per l'attuazione del piano, con riferimento in ispecie all'accorporamento di particelle di diversi proprietari in unità fabbricabili o alla rettifica di confine, indipendentemente dalla facoltà prevista dai precedenti artt. 30 e 24.

Art. 32 - Mezzi finanziari

Entro il termine di mesi sei dall'entrata in vigore del p.r. l'Amministrazione comunale, nell'ambito delle proprie competenze in materia, provvede, se il caso, a rideterminare (e se il caso a rettificare) il contributo commisurato all'incidenza degli oneri



di urbanizzazione e quello commisurato all'incidenza del costo di costruzione, da corrispondersi da parte del titolare della concessione edilizia.

Tale determinazione è effettuata, sempre sulla base delle tabelle parametriche regionali in vigore e rispettivamente nell'ambito delle quote stabilite dalle disposizioni regionali in vigore, facendo in modo che i proventi del totale delle concessioni in uno ad altri proventi e contributi regionali o statali utilizzabili, pareggino o non siano inferiori alla spesa necessaria per l'attuazione del p.r.

La rideterminazione è periodicamente aggiornata ogni biennio in relazione alla progressiva attuazione del piano.

Art. 33 - Programmi pluriennali di attuazione

Restano ferme le vigenti disposizioni sui programmi pluriennali di attuazione degli strumenti urbanistici e del presente piano di recupero e in materia di attuazione coattiva del piano di recupero in caso di inerzia dei privati proprietari.

TITOLO Vº - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 34 - Entrata in vigore

Il presente piano entra in vigore dopo le procedure e le formalità previste dalle disposizioni vigenti.

Con la sua entrata in vigore sono abrogate tutte le precedenti disposizioni in contrasto con esse.

Art. 35 - Piani particolareggiati di esecuzione

In attuazione del piano regolatore generale il Comune si riserva di formare il piano particolareggiato di esecuzione (p.p.e.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge n. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni, per tutto o parte dei centri edificati comprendenti le zone di recupero, anche al fine della verifica dei carichi urbanistici; in particolare il p.p.e. rideterminerà sempre in attuazione del p.r.g. le categorie e le destinazioni d'uso.

Dal momento dell'entrata in vigore del p.p.e. le zone di recupero incluse in questo sono disciplinate anche dal p.p.e.

Art. 36 - Trasformazioni

Negli immobili ed edifici esistenti in contrasto con le prescrizioni del piano di recupero, le attività possono essere continuate, ma essi possono essere trasformati soltanto per essere adeguati al piano di recupero stesso; in essi è consentita soltanto la ordinaria e straordinaria manutenzione. Fanno eccezione gli interventi di demolizione e ricostruzione con la identica sagoma esterna preesistente, ove e come ammessi, i quali possono realizzarsi anche in deroga ai soli limiti di distanze delle norme del piano regolatore generale, fermo restando il rispetto del-

le leggi sismiche.

Gli interventi di demolizione di edifici esistenti e la realizzazione di opere di urbanizzazione all'interno di spazi coperti saranno attuati al momento in cui i proprietari presenteranno la domanda di concessione per intervento di trasformazione degli stessi (ristrutturazione, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione), oppure quando il Comune realizzerà l'intervento stesso se trattasi di unità di iniziativa pubblica.

Art. 37 - Assegnazioni di aree in zone E.E.P.

Il privato proprietario di prima casa, in zone soggette a demolizione o a ~~demolizione~~ demolizione con ricostruzione, situate in unità di intervento di iniziativa pubblica, potrà chiedere, in sostituzione della indennità espropriativa, l'assegnazione di area in piano di zona per l'E.E.P. di cui alla legge 167 idonea a consentire la realizzazione di alloggio di pari superficie con facoltà di incremento del 20% della stessa. L'Amministrazione potrà assegnare tale area con la procedura ed il rispetto delle disposizioni vigenti salvo congruaggio finanziario.

li 25-07-96

Il Progettista
(Ing. Giuseppe Merola)

