

**COMUNE DI OLIVETO CITRA
PIANO DI RECUPERO**

NORME DI ATTUAZIONE - TESTO COORDINATO

APPLICAZIONE

“Le norme si applicano agli edifici ed alle aree di sedime contenute nei perimetri riportati nelle allegate planimetrie che definiscono gli ambiti dei Piani di Recupero.

Al di fuori di tali perimetri si applicano agli edifici rurali le seguenti norme:

sulla base del 7° comma dell'art. 56 della 14.05.31 n. 219 le operazioni di ricostruzione e di riparazione degli edifici isolati, delle case rurali e dei relativi annessi ricadenti in zona agricola sono disciplinati come segue:

- a) edifici demoliti o da demolire:
ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione sulla stessa area di sedime;
- b) edifici con danni gravi o notevoli:
ristrutturazione edilizia;
- c) edifici con danni lievi:
manutenzione straordinaria finalizzata all'adeguamento antisismico.

Gli edifici rurali esterni al perimetro del Piano di Recupero e ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale distrutti o demoliti interamente possono essere ricostruiti in sito secondo il disposto del precedente 1° comma.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici rurali ricadenti ove per motivi geologici debitamente documentati non è possibile ricostruire in loco, si attuano:

- a - con il trasferimento dell'immobile da ricostruire su altra parte dello stesso fondo (anche se costituita da diversa particella) purché in zona agricola; e, con l'accollo della relativa spesa, con l'applicazione del disposto del comma 7° dell'art. 56 della legge 14.5.81 n. 219;
- b - i ruderi da non ricostruire vanno demoliti a spese del proprietario o ridotti in guisa da garantire la incolumità pubblica;
- c - le aree di sedime degli edifici distrutti o demoliti non vengono cedute al Comune.

La ricostruzione di case rurali o di proprietà di agricoltori ricadenti nell'ambito dei piani di recupero, costituita per intero da unità strutturalmente indipendenti ed interamente destinate alla residenza della famiglia del proprietario ed ai relativi annessi rurali, può essere effettuata con il trasferimento - senza aumento di volume - dell'edificio in zona agricola e su fondo del richiedente, entro i limiti del vigente strumento urbanistico generale, a condizione:

- che la ricostruzione in sito sia vietata dalle prescrizioni grafiche o normative del Piano di Recupero;
- oppure che venga superato il limite di convenienza per la riparazione di

cui ai D.M. LL.PP. del 31.10.81.

La ricostruzione con trasferimento dal centro urbano alla zona agricola comporta la cessione gratuita delle aree di sedime al Comune.

Gli edifici rurali esterni al perimetro del Piano di Recupero e ricadenti nelle fasce di rispetto stradali e cimiteriali demoliti o distrutti interamente possono essere ricostruiti in sito secondo il disposto del precedente 1° comma. Gli edifici distrutti o demoliti o danneggiati dal sisma del 23.11.80 ricadenti nelle fasce di rispetto di qualsiasi natura, individuate nello strumento urbanistico vigente, possono essere ricostruiti o riparati in sito sulla stessa area di sedime. Le eventuali volumetrie aggiuntive necessarie per gli adeguamenti consentiti dalla L. 219/81 dovranno essere realizzate sul lato opposto a quello fronteggiante l'infrastruttura o l'elemento naturale da proteggere. I depositi e gli annessi rurali appartenenti ad edifici non ricostruibili nel Piano di Recupero, anche se di proprietari non agricoltori, possono essere ricostruiti nelle zone omogenee agricole. Tale norma si applica anche ai depositi ed annessi rurali non ricostruibili in sito per motivi di adeguamento abitativo.

Le zone di recupero (art. 27 1.5.8.78 n. 457) sono costituite dalle zone omogenee di tipo A,B,C e D del vigente strumento urbanistico generale.

TRASFERIMENTO DELLA RICOSTRUZIONE NELL'AMBITO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Consiglio comunale può autorizzare il trasferimento della ricostruzione, anche nel caso di smembramento del condominio, nell'ambito del territorio comunale per quelle unità abitative che non possono essere ricostruite o riparate in sito, nel quadro di un programma organico di interventi volto a facilitare l'attuazione del recupero del patrimonio edilizio e a garantire al tempo stesso la tutela delle caratteristiche etnico—sociali, ambientali e culturali dell'assetto territoriale. Il trasferimento può essere richiesto nel caso risulti impraticabile la riparazione o la ricostruzione in sito di unità abitative danneggiate dall'evento sismico per l'impossibilità oggettiva di adeguamento alle esigenze del nucleo familiare o alle condizioni di igiene, nonché allorquando il trasferimento valga a facilitare comunque l'attuazione degli interventi di recupero consentendo una ridistribuzione ottimale delle superfici in ragione degli adeguamenti alle esigenze abitative del nucleo familiare previsti dall'art. 9 della legge 219/81, o delle esigenze di altri soggetti proprietari di immobili distrutti o da demolire e non ricostruibili in sito.

Il trasferimento potrà essere autorizzato a condizione:

- che sia subordinato alla cessione gratuita al Comune delle unità non riparate o non ricostruite;
- che l'edificazione dell'area ove si intende trasferire la ricostruzione sia compatibile con la normativa urbanistica vigente (ad eccezione dell'If.).

I trasferimenti potranno essere effettuati:

- 1) in area di proprietà del richiedente, alle condizioni di cui al precedente punto b);
- 2) mediante cessione gratuita da parte del Comune, anche in comproprietà, degli immobili o delle aree acquisite nell'ambito del territorio comunale e proporzionate alle esigenze abitative dei soggetti richiedenti;
- 3) mediante cessione gratuita da parte del Comune anche in comproprietà, delle aree occorrenti, comprese nei piani di cui all'art. 8, 60 comma, del

D.L. 19/84 convertito, con modificazioni, nella legge 80/84.

- 4) Le aree di sedime degli edifici non ricostruibili in sito comprese nella delimitazione del PdR vengono comunque gratuitamente acquisite al patrimonio comunale.

DEFINIZIONI

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, entro o fuori terra, comprese scale ed ascensori, a qualunque uso destinate, con la esclusione di porticati, pubblici e privati e logge coperte.

Per superficie utile netta si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani, a qualunque uso destinate, con la esclusione di scale ed ascensori, servizi tecnici, autorimesse, porticati pubblici e privati e logge coperte.

Per superfetazione si intende ogni manufatto costruito in data posteriore alla formazione dell'organismo edilizio originario, e che non riveste alcun interesse in rapporto alla lettura filologica ed alla definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia, che sia di natura precaria per consistenza di strutture o comunque, sotto questo aspetto, non assimilabile alle strutture dell'organismo edilizio originario.

Per parti esterne dell'edificio si intendono quelle a diretto contatto con l'esterno: facciate, portici, cortili, logge, scale esterne, coperture.

Le parti esterne definiscono la sagoma volumetrica dell'edificio.

Il volume vuoto per pieno contenuto nella sagoma volumetrica ed esteso anche ai piani entro terra esprime (in metri cubi) la volumetria complessiva dell'edificio.

Le definizioni di parti esterne, di sagoma volumetrica, di volumetria complessiva, si applicano, nel caso di unità minime d'intervento, al complesso delle unità edilizie che compongono l'unità minima di intervento.

UNITA' MINIME D'INTERVENTO

"Per Unità minima di intervento si intende un insieme di unità abitative e relativi annessi, di edifici e di aree ad essi pertinenti per il quale gli interventi indicati dal Piano di Recupero sono disciplinati da un unico complessivo progetto o programma operativo riguardante la totalità degli elementi costituenti.

Tale progetto deve essere redatto:

- a - dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- b - dal Comune nei casi previsti dal comma 5° dell'art. 28 della legge 5.8.78 n. 457.

Si applicano, ove ne ricorrano gli estremi, i disposti dei commi 6°, 8° e 9° dell'art. 28 della legge 457.

In assenza di specifiche indicazioni grafiche le unità minime di intervento sono costituite;

- 1) nel caso della manutenzione straordinaria, quando si dimostri la indipendenza strutturale preesistente o di progetto delle operazioni di riparazione, dalle singole unità edilizie (particelle del Nuovo Catasto Edilizio Urbano) e, in mancanza di tale accatastamento, dalle singole abitazioni, i singoli annessi, i singoli laboratori, magazzini, etc.;
- 2) nel caso delle operazioni di ripristino edilizio o di ristrutturazione edilizia, quando non sia possibile, per mancato accordo dei proprietari (risultante dalla dichiarazione scritta di uno o più interessati

possessori singolarmente o complessivamente di una quota dell'imponibile catastale superiore al 25 % del totale ma inferiore al 75%) redigere un progetto unitario:

- 2a) - dalla particella catastale del catasto terreni;
- 2b) - oppure da parti strutturalmente indipendenti della stessa part. Catastale; tali di fatto o possibili con progetto di disimpegno strutturale;
- 2c) - oppure da elementi unitari della stessa particella separabili verticalmente.

Tali disposizioni sono applicabili, a seguito di riscontro di mancato accordo, ed ove non si ravvisi l'opportunità di procedere mediante l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione Comunale, anche alle unità minime di intervento individuate nei grafici.

Quando in un edificio o corpo di fabbrica le singole unità immobiliari risultano inegualmente danneggiate, il progetto individua separatamente le parti da riparare dai singoli proprietari e quelle condominiali stimandone il relativo riparto.

Nel caso delle abitazioni dei coltivatori diretti esistenti nel centro urbano e nelle frazioni, da considerare a tutti gli effetti come attrezzature residenziali a servizio dei fondi agricoli (quando, ad esempio il c. diretto posseda solo la casa nel centro urbano), anche se tali case sono interne ad edifici non rurali, valgono le disposizioni riguardanti l'entità, la priorità e le modalità di erogazione dei contributi stabiliti dalla legge 14.5.81 n. 219 e successive modifiche ed integrazioni, relative ai predetti soggetti. Quando in un edificio o corpo di fabbrica siano presenti anche unità immobiliari di proprietà di soggetti non coltivatori diretti, a questi ultimi proprietari, in qualità di condomini, va corrisposto, secondo le modalità predette, il contributo proporzionato occorrente solo per la riparazione o ristrutturazione o ricostruzione delle parti strutturali condominiali o comuni, mentre per la riparazione, ristrutturazione, ricostruzione delle parti non condominiali o comuni, si seguiranno le procedure stabilite per i proprietari non coltivatori diretti.

In ogni caso, l'eventuale frazionamento delle minime unità di intervento va effettuato tenendo conto dei più rigorosi criteri di sicurezza, con la conservazione o il ripristino obbligatorio (ove previsto dal P. di Recupero) degli spazi pubblici o di uso pubblico coperti, e nell'osservanza delle norme contenute nel D.M. n. 39 del 2.7.81.

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Gli interventi sui fabbricati ad eccezione di quelli relativi alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le singole unità funzionali, si attuano secondo le indicazioni di Piano, mediante progetto esecutivo unitario esteso ad uno o più unità di intervento.

- Manutenzione ordinaria:

Si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi si intendono limitati alle seguenti opere:

- 1) Tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- 2) ripresa o rifacimento integrale degli intonaci interni;

- 3) riparazioni, rifacimenti parziali o sostituzioni di pavimentazioni interne;
- 4) riparazioni, rifacimenti parziali, sostituzioni o posa di rivestimenti interni;
- 5) riparazioni e trattamento delle controsoffittature non portanti;
- 6) riparazioni o sostituzioni di infissi e serramenti interni;
- 7) bonifica delle murature e dei vespai, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- 8) tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni, con la prescrizione del rispetto del materiale e tipo di quelli esistenti, salvo quanto previsto al successivo art.
- 9) tinteggiatura delle superfici esterne dei fabbricati nel rispetto dei valori cromatici ambientali;
- 10) ripresa, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei parametri esterni compresa ogni lavorazione particolare (restauro di cornici o stucchi, opere in pietra, opere in laterizio, etc.) con l'obbligo della ricomposizione dello stato esistente con materiali e sagome opportune;
- 11) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di parti metalliche quali ringhiere, inferriate, parapetti, cancelli, etc.
- 12) ricorso del manto di copertura e delle piccole orditure dei tetti;
- 15) riparazioni e/o sostituzioni parziali dei manti di copertura con l'obbligo che le sostituzioni vengano fatte con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelle preesistenti, salvo quanto previsto al successivo art.
- 14) riparazione dei manti di impermeabilizzazione e sostituzioni parziali della pavimentazioni della copertura piana, con le prescrizioni di cui al successivo art.
- 15) sostituzioni di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane (pluviali, grondaie, e simili);
- 16) riparazione, sostituzione ed integrazione dei serbatoi, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione, distribuzione e scarico, dei pozzetti di ispezione e raccolta, degli apparecchi igienico-sanitari, delle canne di aerazione e dispersione dei fumi, delle centrali termiche e di ogni altra relativa agli impianti idrici, elettrici, telefonici, di riscaldamento, etc., senza che comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici o parti di essi, ricadenti all'interno del perimetro di Piano, secondo quanto riportato nelle presenti norme.

- Manutenzione straordinaria:

si intendono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici al fine di conseguire l' adeguamento antisismico, nonché per realizzare ed integrare

I servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi, comprensivi delle opere di manutenzione ordinaria, si intendono così limitati:

- 1) modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- 2) rinnovamento e sostituzione dei controsoffitti non praticabili;
- 3) consolidamento e/o sostituzione di parti delle strutture portanti verticali esterne e/o interne, mantenendo la loro originaria funzione e posizione nel sistema costruttivo e distributivo dell'edificio, senza alterare le caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso;
- 4) consolidamento e/o Sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali con le prescrizioni di cui al successivo art;
- 5) consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi strutturali di collegamento verticale;
- 6) rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- 7) Sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diversi, delle strutture di copertura con l'obbligo di non superare le quote d'imposta e di colmo delle falde, nonché della loro direzione di pendenza;
- 8) realizzazione totale dell'intonaco esterno;
- 9) rifacimento totale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane con l'obbligo relativo all'uso dei materiali di cui al successivo art.
- 10) rifacimento del rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione ed i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane, con le prescrizioni di cui al successivo art.
- ii) aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale o accorpamento di vani con destinazione attuale diversa da quella abitativa mediante aperture interne e collegamenti verticali senza alterazione dei caratteri tipologici e delle principali strutture degli edifici;
- 12) realizzazione di nuove aperture e/o adeguamento e modifica di quelle esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti, con le prescrizioni di cui al successivo art.

- 13) ampliamento dei servizi igienico-sanitari ed adeguamento degli impianti;
- 14) destinazione di uno o più locali compresi nell'unità funzionale ai servizi igienici;
- 15) realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- 16) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumento di volume o di superfici utili quali l'impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, muri di cinta e di sostegno;
- 17) elevamento del piano di calpestio dei locali terranei adibiti ad abitazione, ed ogni altra opera necessaria al risanamento degli alloggi posti al piano terra.

- Restauro e risanamento conservativo:

gli interventi relativi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

- 1) consolidamento delle strutture di fondazione;
- 2) consolidamento ripristino o rinnovamento (limitato alle parti dissestate o fatiscenti) delle strutture verticali portanti sia interne che esterne;
- 3) Sostituzione, anche con tecnologie e materiali diversi, delle strutture orizzontali fatiscenti, con esclusione delle strutture voltate e ad arco di maggiore rilievo, le quali, e salvo quanto previsto al successivo art. vanno consolidate e conservate;
- 4) consolidamento, ripristino e conservazione di tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo quali androni, cortili, porticati, blocchi scale, ballatoi, soffitti, stipiti in pietra, pavimentazioni, etc.;
- 5) modifica degli spazi interni, aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative senza alterazione dell'impianto strutturale originario, delle caratteristiche tipologiche e delle facciate aventi originario valore architettonico;
- 6) modifica delle destinazioni d'uso attuali purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici;
- 7) conservazione o ripristino delle facciate degli edifici possibilmente mediante l'impiego degli stessi materiali o, altrimenti, con materiali simili o compatibili con quelli tradizionali;

- 8) conservazione o ripristino nella posizione e nella forma di tutte le aperture originarie;
- 9) spostamento, modifica delle aperture esistenti e/o inserimento di nuove aperture sia interne che esterne per motivate esigenze di recupero degli ambienti; le aperture esterne potranno però essere innovate o modificate solo sulle facciate prive di caratteri architettonici di rilievo, e con le prescrizioni di cui al successivo art.
- 10) installazione di servizi igienico-sanitari e cucine anche in blocchi unificati dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione forzata;
- 11) demolizione e ricostruzione di parti di edificio non eccedenti nel complesso il -30% del volume residuo dell'edificio alla data del 15.08.83, con ripristino integrale della volumetria preesistente e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. e con la conservazione della somma delle superfici utili di pavimento, nonché delle principali quote di imposta delle superfici di calpestio;
- 12) eliminazione di volumi formanti superfetazioni e degli elementi aggiunti nel tempo alla struttura originaria dell'edificio e con essa incompatibili, nonché di tutte le sovrastrutture che non sono mai state autorizzate;
- 13) integrazione o realizzazione ex novo dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa;
- 14) abbattimento e ricostruzione di parti di edifici fino ad una quota del volume totale residuo al 15.08.83 non eccedente il 60%, con modifica dei volumi, delle sagome architettoniche e delle superfici utili ma con l'obbligo del non superamento della volumetria preesistente al 23.11.80;
- 15) eliminazione delle superfetazioni e dei gabinetti in oggetto su spazi pubblici e privati.

- Ristrutturazione edilizia:

si intendono interventi di ristrutturazione edilizia quelli 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, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

- 1) consolidamento, ripristino o sostituzione mediante demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti verticali sia interne che esterne;
- 2) sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali anche con l'impiego di tecnologie e materiali diversi;

- 3) adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70), mediante la traslazione verticale degli orizzontamenti, mantenendo inalterati i volumi e l'andamento delle coperture salvo quanto previsto nelle schede di intervento;
- 4) adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70) con possibilità di traslazione verticale degli orizzontamenti e/o variazioni delle quote di imposta e di colmo delle falde del tetto senza modificarne l'andamento, salvo quanto previsto nelle schede di intervento;
- 5) modifiche o nuove costruzioni di tramezzature interne non portanti
- 6) consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi verticali di collegamento strutturale;
- 7) sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diverse delle strutture di copertura;
- 8) rifacimento totale o parziale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con l'obbligo relativo all'uso dei materiali di cui al successivo art.;
- 9) modifica delle altezze esterne e/o interne delle superfici utili abitabili secondo le nuove sagome plano-altimetriche riportate nelle schede di intervento;
- 10) aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale e/o accorpamento di vani con destinazione attuale diversa da quella abitativa;
- 11) realizzazione di nuove aperture sia interne che esterne e/o adeguamento, modifica, traslazione verticale o orizzontale delle aperture esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti secondo le disposizioni di cui al successivo art.
- 12) rinnovo, sostituzione, realizzazione di tutte le finiture degli edifici sia interne che esterne, nel rispetto delle norme d'uso dei materiali contenute nelle presenti norme;
- i3) integrazione o realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa.

- Ristrutturazione urbanistica:

sì intendono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico—edilizio con altro in tutto o in parte diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si inseriscono in questa classe di interventi:

- la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche assegnate;
- la riutilizzazione parziale delle aree di edifici demoliti o da demolire completamente;
- le variazioni di destinazioni d'uso delle aree di sedime de gli edifici demoliti;
- le innovazioni e le variazioni alla rete stradale ed alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche.

In particolare, la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche consiste nella riedificazione, a partire da nuove fondazioni, di unità edilizie crollate, demolite e da demolire, eventualmente assemblate in organismi diversi per collocazione, sagome volumetriche, volumetrie complessive, numero dei piani fuori terra, superfici utili lorde e nette, destinazioni d'uso. La ristrutturazione urbanistica può comportare trasferimenti di volume da lotto a lotto nello stesso ambito o anche al di fuori dell'ambito locale del Piano di Recupero.

CONSERVAZIONE DELLA TIPOLOGIA

Trattandosi di un contesto urbano omogeneo sia sotto il profilo tipologico che ambientale, gli interventi definiti nei precedenti articoli non devono alterare, trasformare e deturpare i contenuti ambientali e tipologici dell'ambito di interventi.

Gli interventi di trasformazione edilizia sono autorizzati solo quando essi si inseriscono positivamente nel contesto ambientale rispettando la tipologia esistente.

Allo scopo di uniformare gli interventi e di garantire l'omogenea attuazione del piano, l'approvazione dei progetti è subordinata alla verifica dei seguenti caratteri stilistici ed architettonici:

A) Tetti di copertura

Negli interventi di costruzione, sostituzione, ammodernamento, riparazione e trasformazione della copertura di qualsiasi edificio incluso nel Piano di Recupero, è obbligatorio tener presente le seguenti prescrizioni:

- 1) tipo di copertura a tetto
- 2) pendenza min 25% — max 35%
- 3) altezza linea di gronda dall'ultimo solaio max 0.90
- 4) sistema costruttivo:
 - a) Solaio misto
 - b) Orditure in legno

- 5) tipo di tegole: **a) è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (Coppi) , (posa in opera coppo - contro coppo).**
Per manti esistenti di natura diversa è ammessa la riparazione se l'intervento non supera il 20% della superficie del coperto, nel caso contrario il rifacimento del coperto dovrà essere effettuato in coppi.

- E' fatto divieto di utilizzare tegole alla marsigliese, romana, portoghesi, olandesi, nonché lastre ondulate o simili**
- 6) **Canali di gronda e discendenti : Dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata con esclusione di materiale plastico. La forma dovrà essere circolare.**
 - 7) **Nelle coperture, così come nei terrazzi e balconi, l'installazione di antenne paraboliche dovrà essere ubicata in posizione il meno possibile visibile sul prospetto principale.**
 - 8) **Cornicioni : i cornicioni potranno essere in pietra, e/o intonacati (modanati semplicemente)**
 - 9) **Comignoli: I comignoli che costituiscono la parte terminale della canna fumaria preferibilmente dovranno essere o in pietra o in cotto o in lamiera zincata.**
 - 10) **Canna fumaria : la parte emergente deve essere in muratura (tipo schunt) , intonacata e tinteggiata, o rivestita in pietra o con elementi di cotto.**

B) Infissi

Qualorasi preveda la sostituzione, ammodernamento, la ristrutturazione o la costruzione di infissi si dovrà tener presente le seguenti norme:

- a) tipologia :
 - a) alla romana
 - b) alla napoletana (gelosia)
- b) essenze :
 - abete-castagno-cipresso-olmo—pino-querchia - noce.

Serramenti esterni: dovranno essere in legno verniciato con colori a smalto, congrui alla colorazione della superficie intonacata, di preferenza verde scuro, marrone, grigio, etc. in conformità del piano del colore vigente.

E' fatto divieto di utilizzare serramenti metallici (ferro, alluminio anodizzato, etc.) e plastici.

E' fatto divieto assoluto di avvolgibili di qualsiasi materiale.

- c) **Dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture, dovranno attenersi rigorosamente alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio o in edifici confinanti. E' fatto divieto di allargare le aperture esistenti.**
- d) **Opere in ferro: è ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre e delle inferriate per sopraluci e aperture dei portoni e portoncini. E' ammesso l'uso del ferro e del legno per la realizzazione delle aperture relative a botteghe, locali commerciali, laboratori, uffici, ecc., con esclusione delle unità abitative.**

C) Decoro esterno degli edifici

Le opere da eseguire, per attuare il piano, all'esterno degli edifici devono rispettare il decoro e la tipologia e non dovranno modificare i caratteri propri per facilitare l'inserimento nel contesto urbano. A tal fine è necessario attenersi alle seguenti prescrizioni:

- 1) Tinteggiature ed intonacature

Qualora l'edificio oggetto di ristrutturazione e/o manutenzione dovrà essere tinteggiato ed intonacato, è indispensabile valutare il

contesto nel quale è inserito:

- a) se il contesto è caratterizzato da edifici in pietra faccia a vista sono vietate tassativamente intonacature e tinteggiature;
- b) se il contesto è caratterizzato da edifici intonacati e tinteggiati, sono consentite tali opere a condizione che la tinteggiatura venga effettuata **in conformità al Piano del Colore vigente, è fatto divieto di utilizzo di tinte lavabili e colori sintetici. Le tinteggiature esterne potranno essere eseguite dopo che il responsabile dell'ufficio tecnico avrà visto ed approvato un campione in sito delle stesse.**

2) Elementi decorativi

Sono autorizzati quegli elementi decorativi che non contrastano con i caratteri stilistici dell'ambiente circostante.

3) Sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguirsi con materiale non contrastante col resto del fabbricato, di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando — salva comprovate ragioni tecniche soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

4) Arredo urbano

Gli interventi pubblici e privati (se convenzionati) saranno finalizzati alla:

a) sistemazione marciapiedi

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

b) Sistemazione zoccolature

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale per un'altezza di 0.80 mt. ed in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

c) Aree inedificate

Le aree inedificate dovranno essere mantenute a verde, curando le assenze esistenti e quelle da mettere a dimora. E' consentita la recinzione delle stesse, a patto che la recinzione venga effettuata con muretto di base in pietra a faccia a vista alto 0.60 mt. e sovrastante ringhiera metallica eseguita a disegno semplice.

d) Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni prospicienti le strade pubbliche devono essere sostenuti in tutta la loro lunghezza da muri eseguiti con pietra a faccia a vista di adeguato spessore.

e) Sistemazione delle superfici comunali e da acquisire

Le aree inedificate di proprietà del Comune o che si intende acquisire attraverso l'esproprio, devono essere sistemate a verde con piante di medio ed alto fusto ed attrezzature per il gioco dei bimbi.

f) Decoro degli spazi

Il Sindaco dovrà imporre la manutenzione e la sistemazione degli spazi inclusi nel P. di R., al fine di evitare il loro degrado e la possibilità di diventare depositi di materiali ed oggetti vari.

g) Strade e piazze – Pavimentazione

Le strade, le piazze e tutti gli spazi saranno oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. La pavimentazione sarà eseguita utilizzando cubetti **di pietra** vesuviana lavorata a puntillo e posti in opera a secco ad archi contrastanti su letto di sabbia dello spessore di cm. 10 e sigillati nei giunti con beverone di malta stemperata con acqua.

In alternativa ai cubetti di pietra vesuviana possono essere utilizzati i seguenti ulteriori materiali: lastre di pietra vesuviana, pietra naturale, mattoni, pietra calcarea.

h) Mostre, vetrine, insegne: le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi materiali, colori, e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente, in particolare per le mostre e le vetrine, oltre ai materiali già consentiti, potranno essere utilizzati materiali metallici, se compatibili con la categoria d'intervento dell'edificio.

I) Pensiline: sono vietate pensiline e strutture similari.

CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI FRUENTI DI CONTRIBUTI DELLO STATO

Fino all'emanazione delle norme tecniche nazionali emanate dal Comitato per l'Edilizia Residenziale sono ammessi ai contributi dello Stato le abitazioni aventi le seguenti caratteristiche:

- Installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno purché:
 - a) ciascuno degli ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio orario non inferiore a 5 volte la cubatura dell'ambiente stesso;
 - b) gli impianti siano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

- Realizzazione di scale e relativi disimpegni, anche senza finestrate sull'esterno a condizione che:
- risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza ed igiene;
- le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione diretta per le scale e per i disimpegni.

Tali caratteristiche tecniche non dovranno comportare aumenti nella densità abitativa consentita dal vigente strumento urbanistico, né delle superfici coperte derivanti dagli indici volumetrici di utilizzazione delle singole aree interessate previste dal P. di Fabbricazione e dell'adottato Piano Regolatore Generale.

ADEGUAMENTI ED INTEGRAZIONI

L'intervento di ristrutturazione edilizia che si configura come ricostruzione totale può essere accompagnato:

- a) da un incremento della superficie utile netta non maggiore del 10% (dieci per cento) nel caso di edifici di interesse ambientale da ricostruire con la stessa sagoma volumetrica e la stessa volumetria originaria;
- b) da un incremento della superficie utile netta non maggiore del 6% (sei per cento) nel caso di edifici che devono conservare la stessa superficie coperta e la stessa volumetria complessiva.

"L'intervento di ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche e su nuovi allineamenti stradali, obbligati o facoltativi, accompagnato dalla cessione al Comune di aree precedentemente coperte da edifici o parti di essi, e da utilizzare per pubbliche strade e piazze o per standards, può essere accompagnato, ferma restando la volumetria complessiva che sarà uguale a quella originaria, da un aumento delle superfici utili eccedente i limiti fissati nel precedente comma, ma comunque compatibile con le vigenti norme sui requisiti di agibilità e di abitabilità degli ambienti interni

OSSERVANZA DELLE NORME CONTENUTE NEL D.M. n. 39 DEL 2.7.81

In tutti i casi di ristrutturazione edilizia o urbanistica devono essere osservate le norme di cui al Capo II punto 4 del D.M. n. 39 del 2.7.81.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E AVVERTENZE

In tutti i casi di ristrutturazione edilizia e di ripristino che interessino percorsi pedonali coperti, l'intervento dovrà restituire al pubblico uso tali percorsi nelle forme originarie.

Per Restauro con anastilosi si intende la ricostruzione di parti di edifici in rovina attraverso la riconnessione degli elementi recuperati e giacenti a piè d'opera.

Per Restauro d'Innovazione si intende una operazione che, nell'ambito proprio degli interventi di restauro, predispone 1' edificio ad

accogliere nuove funzioni di carattere pubblico.

Dalla data di adozione del presente Piano di Recupero, ogni eventuale ulteriore demolizione di edifici o parti di edifici dovrà essere preceduta da completa ricognizione fotografica e, se possibile, topografica, che sarà conservata dal Comune per ogni successiva comparazione e verifica che si rendesse necessaria.

OBBLIGO DI PRELIMINARI RICOGNIZIONI GEOGNOSTICHE- PROVVEDIMENTI

Prima di intervenire sulle strutture in elevazione, in tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, occorre che venga verificata caso per caso la stabilità dei terreni di fondazione.

Se da tale verifica emergono dati poco rassicuranti, bisogna intervenire sul versante eseguendo le necessarie opere che assicurino la stabilità non solo dei terreni di fondazione direttamente interessati, ma anche di quelli limitrofi.

Le aree che si presentano fessurate vanno consolidate mediante iniezioni di leganti, e laddove le fessure sono più marcate, bisogna intervenire con micropali che dovranno avere la funzione di ancorare e rendere solidali le masse rocciose fessurate.

Le fondazioni vanno adagiate su un unico piano di posa e nel loro calcolo va considerato il massimo coefficiente sismico di fondazione (& 1,3) e nel calcolo delle strutture in elevazione si deve tener conto del massimo grado di sismicità dell'area in cui si colloca l'edificio e delle accelerazioni locali

Per gli edifici ricadenti nella zona A - instabile in prospettiva sismica ogni qualvolta vi siano indizi di cattiva qualità delle opere di fondazione o di danni, anche lievissimi, al le stesse, dovrà essere compiuto da accurato e specifico accertamento, curando di estendere i sondaggi nel sottosuolo fino ad una fascia compresa tra i 20 ed i 40 metri di profondità.

L'autorizzazione alla esecuzione dei lavori è subordinata all'esito pienamente positivo dell'accertamento di cui sopra.

MURI MAESTRI

Ad eccezione degli interventi di ricostruzione (in sito o fuori sito) è d'obbligo la conservazione mediante interventi di consolidamento statico e, laddove si documenti necessaria, la sostituzione in pristino parziale o totale, la protezione ad intonaco per le murature non eseguite in pietra da taglio, e l'isolamento termico delle facciate interne.

SOLAI E SISTEMI DI COPERTURA

L'uso dei solai in cemento armato, ferro o misti non è mai consentito in sostituzione di archi o volte in muratura.

Nei casi ove sia d'obbligo l'intervento di restauro o risanamento conservativo, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento non conseguibile per altra via.

COPERTURA A TERRAZZO

Non è ammesso l'inserimento di coperture in lamiera ed in materiale plastico.

PORTICI

E' d'obbligo : la conservazione degli elementi costituenti il portico, quali pilastri, archi e volte mediante operazioni di manutenzione e

consolidamento; il ripristino delle parti deteriorate e/o mancanti di zoccolature, riseghe, cornici, decorazioni a spessore di intonaco o delle linee di imposta delle volte ed in chiave, l'eliminazione di chiusure delle campate (quali tramezzi, recinzioni non trasparenti, rivestimenti diversi da quelli originari).

SCALE ESTERNE IN PIETRA

E' d'obbligo: la conservazione degli elementi costituenti la scala mediante opere di manutenzione, di consolidamento, di ripristino; l'eliminazione di rivestimenti diversi dall'intonaco di qualsiasi tipo, eventuali corrimani rivestiti in legno o materiale plastico, volute, finti archi ed altri elementi "in stile".

INTONACI

E' consentito l'uso di intonaci lamati a calce idraulica e intonaci granigliati con esclusione di quelli plastici e tinteggiati con pitture a calce, si fa divieto delle pitture lavabili e sintetiche.

RIVESTIMENTI

E' vietato l'uso di rivestimenti in qualsiasi materiale negli interventi di restauro e di risanamento conservativo.

ZOCCOLATURE

E' d'obbligo, per la zoccolatura a rilievo di intonaco o conglomerato cementizio a grana grossa, il ripristino in spessore di intonaco rifinito liscio; per la zoccolatura ad intonaco, la tinteggiatura nella gamma dei grigi; per quelle in pietra, il ripristino qualora la superficie deteriorata o mancante non sia superiore al **60** %; qualora superi tale percentuale, è consentito il ripristino in spessore di intonaco rifinito liscio.

CORNICIONI E MARCAPIANI

E' d'obbligo il ripristino nelle stesse linee di ornato se risultino deteriorate e/o mancanti fino al 60% del loro sviluppo lineare; altrimenti il ripristino nelle loro linee geometriche.

ORNIE E CORNICI

E' d'obbligo per le ornie in pietra il ripristino per le parti deteriorate e/o mancanti; per quelle in muratura ed intonacate a rilievo con modanature o decorazioni, il ripristino nelle loro forme geometriche delle parti deteriorate e/o mancanti.

BALCONI E DAVANZALI

E' d'obbligo la conservazione di balconi e davanzali in pietra e delle relative mensole, il ripristino per i balconi e davanzali in lastre di marmo delle parti deteriorate e/o mancanti, la sostituzione delle mensole in ferro e ghisa deteriorate nelle forme originali. In deroga a tale norma si ammette la sostituzione con semplici strutture in ferro a vista, sempre che ciò non pregiudichi l'estetica delle facciate.

PORTALE

E' d'obbligo la conservazione dei portali in pietra piperno o pietra calcarea mediante manutenzione e ripristino delle parti deteriorate o mancanti; nel caso di ricostruzione in sito è d'obbligo la riapposizione di tali elementi nella collocazione originaria.

VANI DI APERTURA

Negli interventi di risanamento conservativo si ribadisce che non è ammessa alcuna modifica della forma, posizione e dimensione dei vani originari.

PENSILINE E MENSOLE

E' d'obbligo il ripristino di elementi di protezione in ardesia o altro elemento lapideo di impiego tradizionale locale. Non è ammesso l'uso di elementi di forma ondulata e/o di materiali plastici o di lamiera.

INFISSI E SERRAMENTI ESTERNI

Per i portoni e portoncini si farà riferimento alle tipologie tradizionali, e la lavorazione potrà essere a riquadri con modanature o piena e/o con aperture vetrate e inferrate. E' d'obbligo la conservazione della eventuale lunetta di ferro.

Non sono ammessi elementi in alluminio anodizzato, serrande ed avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale.

Tali prescrizioni sono obbligatorie qualunque sia la categoria dell'intervento.

GRONDE, PLUVIALI E COMIGNOLI

E' d'obbligo: la conservazione dei comignoli esistenti se in pietra o in cotto, dovranno essere rimossi e sostituiti quelli in lamiera non zincata, la sostituzione della granda e dei discendenti con l'utilizzo di materiali quali rame o lamiera zincata verniciata.

E' fatto divieto installare discendenti e grande in p.v.c.

E' fatto divieto di porre in opera comignoli in materiale plastico o similare.

E' fatto divieto di installare nuove canne fumarie nelle facciate dell'edificio a fronte strada.

PANNELLI SOLARI

E' fatto divieto di installare sulle coperture degli edifici impianti di captazione termica a mezzo pannelli solari di qualunque forma e dimensione, se non preventivamente approvati dall'ufficio tecnico, in relazione ad una valutazione d'impatto ambientale.

E' fatto assoluto divieto di installare impianti di captazione termica a mezzo pannelli solari di qualunque forma e dimensione, nelle o sulle superfici di spiazzi o cortili privati.

DEROGA ALTEZZE MINIME

Al fine di favorire la realizzazione di attività produttive nel piano di recupero (Commercio di vicinato alimentare e non alimentare, laboratori artigianali, ecc.) è fatta eccezione al rispetto delle norme del regolamento edilizio vigente relativamente alle altezze minime, che comunque non potranno in ogni caso essere inferiori a ml. 2,30 in caso di locali principali e a ml. 2,00 per i locali accessori.

Nel caso di soffitti non piani la minima altezza non deve mai essere inferiore a ml. 2,00 con una media di ml. 2,30 per i locali principali ed inferiore a ml. 1,80 con una media di ml. 2,00 per i locali accessori.

Per i pubblici esercizi l'altezza dei locali principali non potrà essere inferiore a ml. 2,50.

L'altezza minima dei locali adibiti alla preparazione di alimenti non potrà essere inferiore a ml. 2,70.

Tali riduzioni non si applicano agli ambienti di lavoro delle aziende che occupano più di cinque lavoratori ed in ogni caso di aziende rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6 del D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303, per le quali resta valido quanto prescritto dal regolamento edilizio vigente.