

**COMUNE DI
TRECASE**

P.P. ZONA B

ART. 13 E SEGUENTI L.1150/42

ART. 1 CAP. II. L.R. 20/3/82 N°14

ART. 3 NORME DI ATTUAZIONE PRG.I.

RELAZIONE
NORME DI ATTUAZIONE



PROGETTISTA: U.T.C.
L'INGEGNERE CAPO
(dr. ing. V. Vitulano)

02 APR 1981

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the engineer V. Vitulano mentioned in the text above.

TAV.
N°

L'ASS. ALL' URBANISTICA
GEOM. P. CIRILLO

IL SINDACO
RAG. C. GRIECO
Ciro Grieco

I N D I C E

- Premessa	Pag.	1
- Stima di Fabbisogno	"	4
- Interventi Ex Novo e sull'Edificato	"	7
- Norme tecniche	"	9
- Dati tecnici	"	10
- Interventi Ex Novo	"	14
- Interventi sull'Edificato	"	25
- Manutenzione Ordinaria	"	26
- Manutenzione Straordinaria	"	28
- Interventi di Restauro	"	30
- Risanamento Conservativo	"	32
- Ristrutturazione Edilizia	"	34
- Ristrutturazione Edilizia di Comparto	"	36
- Ristrutturazione Edilizia lungo Via R. Margherita	"	38
- Ristrutturazione Urbanistica	"	40

R E L A Z I O N E

1 - PREMESSA

Da Giugno 1983, il Comune di Trecase è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.) fra i Comuni di Torre Annunziata, Boscotrecase e Boscoreale.

Il P.R.G.I., redatto nel 1972, adottato dai rispettivi Consigli Comunali è stato approvato dalla Regione Campania con Decreto n. 4569, emanato in data 28/5/83 e pubblicato sul B.U.R.C. in data 27/6/1983. Fanno parte integrante del P.R.G.I., il regolamento edilizio e le norme di attuazione che quì si rendono accolte nella loro interezza.

L'excursus di approvazione del P.R.G.I., può essere quì puntualizzato per ciò che concerne gli strumenti esecutivi in relazione anche alle possibilità di finanziamento delle opere.

L'operatività del Piano è infatti condizionata sia dalle notevoli modifiche presenti nel decreto di approvazione, sia soprattutto dal prescritto rinvio ai piani particolareggiati.

Allo stato quindi ogni attività nel settore è praticamente bloccata potendosi, "nelle more dei p.p.", nella più corretta applicazione della normativa, sottoporre i fabbricati esistenti ad interventi di manutenzione ordinaria (senza alterazione della volumetria e della tipologia) e, in alcuni casi, ad interventi atti a migliorare le condizioni ambientali, quali creazione di servizi igienici moderni (max 30 mc),

impianto di riscaldamento, installazione di ascensore. L'Art. 3 delle norme di Attuazione del P.R.G., stabilisce che il P.R.G.I. si attua mediante i seguenti strumenti urbanistici:

- Piani particolareggiati (P.P.);
- Piani di recupero (P.d.R.);
- Piani di Zona (P.Z.);
- Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.);
- Piani di Insediamenti produttivi (P.I.P.).

Scopo del presente lavoro è quello di redigere i piani particolareggiati per le Zone B - Semintensive Esistenti - nell'ambito della perimetrazione indicata nella Tav. 15 di zonizzazione del P.R.G.I..

Per la parte di territorio che riguarda l'edificato e, che rientra nell'ambito di detta Zona B, saranno dettate norme e prescrizioni ai sensi della L. 457/78.

Esigenze che determinano lo studio del P.P.

Per dare attuazione al P.R.G.I. l'Amministrazione Comunale si è imposta di elaborare il P.P. per le Zone omogenee di tipo B.

D'Altro lato questo strumento esecutivo viene legittimato non solo dalla corrispondenza esatta con le scelte dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.I.), ma anche dallo stesso programma di intervento:

- Programma triennale di Attuazione, che l'Amministrazione ha già prodotto nel passato.

Per la definizione del fabbisogno abitativo del Comune di Trecase, la situazione attuale viene riferita a settembre del 1983, indagine ufficiale da parte del Comune secondo i seguenti dati:

- Popolazione Residente: (Abitanti)	9.587
- Vani esistenti	5.525
- Alloggi esistenti	2.584
- Vani Malsani o degradati	800
- Alloggi Malsani o degradati	200

In riferimento ai danni provocati dal recente sisma del 23/11/80 i rispettivi dati sono i seguenti:

- Edifici danneggiati e sgombrati:	35
- Alloggi danneggiati e sgombrati	65
- Vani danneggiati e sgombrati	240
- Famiglie sgombrate	35
- Abitanti sgombrati	140

S T I M A D E L F A B B I S O G N O

La consistenza edilizia in data odierna risulta, come già detto in precedenza di 5.525 Vani abitabili (V.A.).

A tali vani bisogna sottrarre i 240 vani gravemente danneggiati e sgombrati. Resta quindi una consistenza abitativa di $(5525 - 240) = 5285$ Vani totali in condizioni abitabili.

Allo stato quindi si ha un indice di affollamento pari a:

$$if = \frac{9587}{5285} = 1,81 \quad \text{Ab/vano}$$

- Per ottenere un indice di affollamento di 1 Ab/vano, necessita un numero di nuovi vani (N.V.) pari a:

$$N.V. = 9587 \frac{0,81}{1,81} = 4.290$$

- Per incremento demografico/ 858
Totale nuovi vani 5.148

- Tenuto conto che ai sensi della L. 18/4/1962 n. 167 e ai sensi dello Art. 28 della L. n. 1150/42 si procederà alla realizzazione di un numero di vani pari a 3.356 N.V. di cui:

2.652 con i P.Z. 167
704 con i P.L.C.

- Tenuto altresì conto che la Regione Campania con l'emissione del provvedimento definitivo di approvazione del P.R.G.I. ha raccomandato alle Amministrazioni Comunali interessate al Piano intercomunale di costruire forme consorziate per l'attuazione e la gestione dei piani di edilizia economica e popolare, si ha un numero di vani a disposizione, per il Comune di Trecase (nell'ambito dei P.Z. 167) massimo del 20%. Ossia:

$$0,20 \times 2652 = 530 \text{ Vani}$$

Tanto premesso, resta un fabbisogno abitativo per il Comune di Trecase di un numero di vani pari a:

$$5.148 - (530 + 704) = 3914 \text{ N.V.}$$

Di questi 3914 nuovi vani il P.d.R., determinerà qualità e metodologie di intervento per il risanamento di 800 vani malsani o degradati.

Resta pertanto un fabbisogno abitativo di $(3914 - 800) = 3.114$ nuovi vani da reperire nell'ambito della Zona omogenea di tipo B.

Poichè la Zona omogenea di tipo B, come di seguito si dirà, è tale da recepire allo stato un numero di vani pari a 850, per un numero di vani pari a 850, per un totale di 170 Alloggi, resta un numero di vani pari a: $3114 - 850 = 2264$ N.V. che allo stato non trovano collocazione alcuna nel contesto del P.R.G.I..

L'Amministrazione Comunale di Trecase, curerà pertanto tramite apposita variante al P.R.G.I. di procedere successivamente all'individuazione di nuove Zone edificatorie tali da soddisfare le esigenze abitative di 2.264 cittadini trecasesi.

Un'operazione del genere avrà però senso solo nel momento in cui si procederà preventivamente ad una rilettura del Piano, registrando le non poche diversità fra le realtà del suolo e le indicazioni cartografiche e sovrapponendo l'aggiornamento alla trama dello schema come modificato dal Decreto di approvazione.

Rilettura e sovrapposizione porranno così in essere la necessità di una variante generale del Piano onde poter prevedere la realizzazione di un minimo irrinunciabile (standards a parte) di attrezzature, di servizi sociali, di verde pubblico, di cui Trecase era ed è quasi del tutto carente.

I N T E R V E N T I E X N O V O E
S U L L ' E D I F I C A T O

Dalle considerazioni generali precedentemente svolte dalle indagini eseguite, si ricava il valore del fabbisogno abitativo in complessivi 850 vani da costruire sul territorio comunale di Trecase nell'ambito della Zona omogenea di tipo B.

Innanzitutto è fuor di dubbio che la consapevolezza dello spreco edilizio ha portato con sé la riscoperta del patrimonio immobiliare esistente. La contestazione urbana, articolata intorno alla salvaguardia dei nuclei abitati e il conseguente obiettivo di garantire la vitalità dei tessuti sociali, hanno contribuito alla riscoperta del vecchio habitat.

A prescindere dalla esigenza di aver mano delicata ed abile nel predisporre operazioni sull'edificato, lo spirito dei P.P. è volto a porre nella giusta luce e nel significato più completo e responsabile il sostrato qualificante della L. 457/78.

Il recupero dell'ingente patrimonio edilizio, la necessità dell'intervento di Ristrutturazione Edilizia, è tale da fornire abitazioni, che siano degne di tale denominazione, a tutti gli strati della popolazione, per un numero di vani complessivi pari a 550.

In sintesi allora si ha:

550 nuovi vani per Ristrutturazione Edilizia

300 nuovi vani per interv. Ex Novo.

850 = Totale nuovi vani.

Il presente piano particolareggiato è stato suddiviso
in nove comparti, così come si evince dalla tavola
grafica n. 1

N O R M E T E C N I C H E per l'attuazione del P.P.

La normativa di intervento sui singoli lotti liberi o su quelle aree parzialmente edificate, è stabilita sulla base della recente approvazione del P.R.G.I. unitamente ai pareri:

- n. 280 espresso dal C.T.R. nell'adunanza del 15/5/1982;
- relazione istruttoria n. 1450 in data 30/4/1982 del servizio Urbanistica Regionale;
- parere alle controdeduzioni comunali n. 114/280 espresso da C.T.R. in data 16/3/1983.

In tal senso, ed in rapporto alla L.U. 17/Ag./1942 n. 1150 e successive, alla L. n. 457/78 e alla L.R. n. 14 del 20/3/82, è definita la seguente normativa.

Art. 1 OPERE SOGGETTE AL RILASCIO DI C.E.

Chiunque intenda eseguire, entro l'ambito del P.P. per le Zone omogenee di tipo B, opere edilizie o altre opere di costruzione, di modifica, di trasformazione, ripristino, riattamento ed ampliamento di quelle esistenti, in modo tale da alternare comunque la struttura, la disposizione interna o l'aspetto esterno deve richiedere al Sindaco apposita domanda di Concessione Edilizia.

ART. 2

DATI

METRICI

Le opere edilizie contemplate dal precedente art. 1, devono soddisfare i seguenti requisiti:

- Superficie minima del lotto:
Ae = 200 mq per Ampliamenti
Ae = 300 mq per Interventi ex novo.
- Indice fondiario : $I_f = 2,00$ mc/mq.
- Indice territoriale: $I_t = 1,4$ mc/mq.
- Altezza massima di prospetti : $H = 10,0$ ml
- Numero massimo dai piani fuori terra: 3
- Distanza minima dai confini: $d \geq 5,0$ ml
- Distanza minima fra le pareti finestrate e non dei fabbricati: $d \geq 10,0$ ml.
- Rapporto di copertura : $rc \leq 1/2$
- ⊕ E' consentita la costruzione in aderenza o lungo il confine, salvi i diritti dei terzi, secondo i principi del Codice Civile e le norme di Legge in vigore.
- I porticati liberi sono facoltativi e non costituiscono cubatura.

ART. 3

I N C L I N A T E

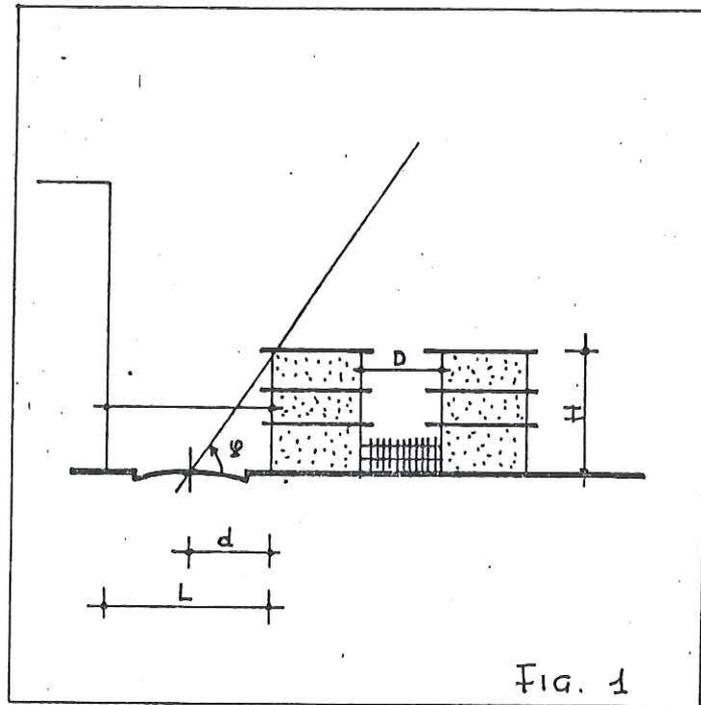
I rapporti fra altezze e distanze dei fabbricati, determinano uno spazio entro cui dovrà essere tassativamente contenuto ogni nuovo edificio (sia in sopraelevazione di eventuali stabili già esistenti, sia ex novo).

Per ogni zona quindi si determinerà un angolo caratteristico φ , tale che:

$$\text{tg } \varphi = \text{tg } \frac{H}{d} \quad (\text{vedi Fig. 1})$$

dove H è la massima altezza del fabbricato e d è la distanza in orizzontale intercorrente fra il fabbricato e l'asse stradale su cui prospetta il fabbricato.

Seguendo lo spirito della tipologia urbanistica adottata nella stesura nonché approvazione del P.R.G.I., in particolare modo per quanto concerne la distribuzione delle zone B lungo le arterie viarie principali, è stato opportuno definire delle inclinate per quanto concerne eventuali sopraelevazioni e differenziandole da interventi ex novo.



$$d = L/2$$

$$\operatorname{tg} \varphi = \operatorname{tg} \frac{H}{d}$$

$$H \leq 10.00 \text{ mt}$$

$$D \geq 10.00 \text{ mt}$$

ART. 4

S O P R A E L E V A Z I O N I

A M P L I A M E N T I E R I S T R U T T U R A Z I O N E

Nel caso in cui si dovesse procedere alla edificazione per sopraelevazione od ampliamento, l'intero manufatto dovrà essere contenuto nello spazio delimitato dall'arco la cui tangente è data dal rapporto fra altezza H e distanza d .

Per le diverse sedi stradali, sono stati ricavati i valori di cui alla Tab. n. 1.

TAB. N° 1

Sede Stradale L (mt)	Tang φ = = Tang H/d	Angolo φ
3.00	2.25	66°
4.00	1.96	63°
5.00	1.73	60°
6.00	1.54	57°
7.00	1.38	54°
8.00	1.23	51°

Per valori intermedi della sede stradale L, si procederà al valore di \mathcal{L} con il metodo dell'interpolazione lineare.

ART. 5 I N T E R V E N T I E X N O V O

Nel caso di interventi ex novo, il manufatto dovrà essere contenuto nello spazio delimitato dall'arco la cui tangente è pur sempre il rapporto fra l'altezza H dell'edificio e la distanza d .

In questo caso tuttavia, è necessario garantire un'inclinata minima, ossia l'edificio dovrà arretrarsi rispetto all'asse stradale di una distanza minima d pari alla metà della lunghezza L della sede stradale.

Per le diverse sedi stradali, sono stati ricavati i valori di cui alla tab. n. 2.

TAB. n. 2

L. (mt)	d (mt)	$\text{tg } \varphi = \text{tg} \frac{H}{d}$	φ
3.00	3.00	2.25	66°
4.00	4.00	1.73	60°
5.00	5.00	1.38	54°
6.00	6.00	1.38	54°
7.00	7.00	1.43	55°
8.00	8.00	1.23	51°

Per valori intermedi di L., si procederà al calcolo di $\text{tg } \varphi$ col metodo dell'interpolazione lineare.

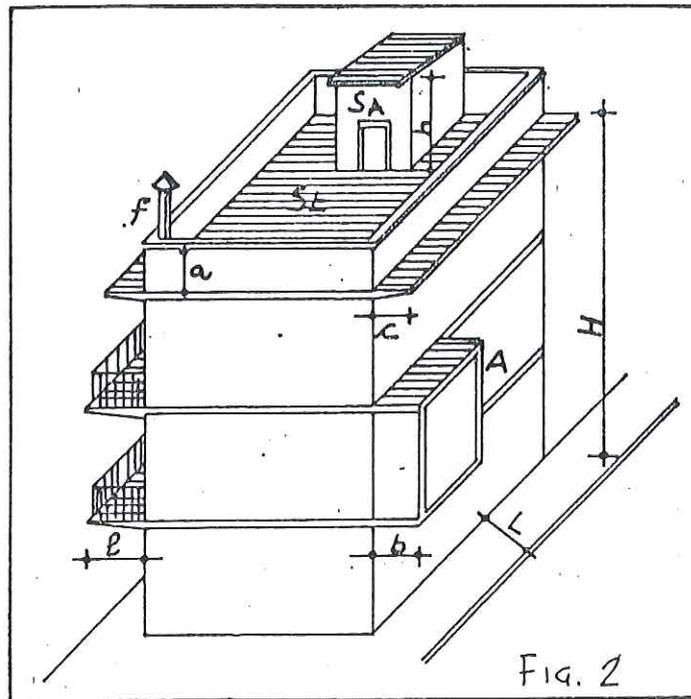
ART. 6 L I M I T A Z I O N I delle Altezze in funzione della Sede Stradale.

In applicazione della Legge sismica 2/2/74 n. 64 e del D.M. 3/3/1975, per edifici con più di due piani in elevazione che, prospettano su spazi nei quali sono comprese o previste strade. La minima distanza fra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada, ivi compresa la carreggiata, non deve essere inferiore a dieci metri.

L'altezza massima dell'edificio misurata per ciascun fronte dell'edificio stesso, non deve essere superiore al doppio della suddetta minima distanza fra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada. Agli effetti del presente articolo, deve intendersi:

- a) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornicioni e balconi aperti. (Cifr. Fig. 3).
- b) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli nonchè lo spazio inedificabile non cintato ed aperto alla circolazione dei pedoni.
- c) per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto b).
- d) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.



$$a \leq 1.20 \text{ mt}$$

$$b \leq 1.20 \text{ mt}$$

$$c \leq 1.00 \text{ mt}$$

$$H \leq 10.00 \text{ mt}$$

$$h \leq 2.50 \text{ mt}$$

$$l \leq 1.50 \text{ mt}$$

$$SA \leq \frac{1}{6} St$$

$$L \geq 10 \text{ mt (per } n > 2)$$

ART. 7

VOLUME EDIFICABILE

Il volume del fabbricato è tutto quello emergente dal terreno, a partire dalla quota del marciapiedi o della sistemazione esterna del terreno se pianeggiante, oppure dalla media fra le quote medie per i diversi fronti del fabbricato, e fino alla quota di estradosso del terrazzo di copertura oppure fino a quella della linea di gronda per copertura a tetto.

Vanno compresi nel volume tutti gli sbalzi chiusi.

Qualora il fabbricato sia dotato di mansarde o comunque di sottotetti abitabili, se ne aggiunge il relativo volume.

ART. 8

V O L U M E T E C N I C O

Sono considerati volumi tecnici (e quindi sono esclusi dal computo dei volumi edificabili) i porticati, rientranze dei balconi e delle pensiline, nonchè tutti i volumi sottostanti al piano di campagna.

Il vano scala costituisce volume tecnico ai sensi della sentenza n. 445 del 16/Ott./1981 da parte del Consiglio di Stato.

La copertura dell'ultimo solaio se soddisfa alla condizione di aver un'altezza massima centrale di 2,20 mt e un'altezza di 1,00 mt lungo la linea perimetrale del fabbricato, costituisce volume tecnico ai sensi della L. N. 373/78. (Cfr Fig. 3).

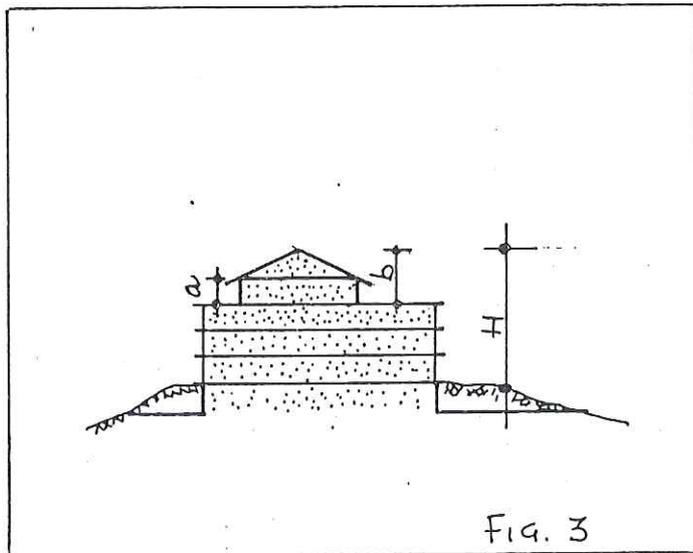


FIG. 3

$$H \leq 10.00 \text{ mt}$$

$$b \leq 2.20 \text{ mt}$$

$$a \leq 1.00 \text{ mt}$$

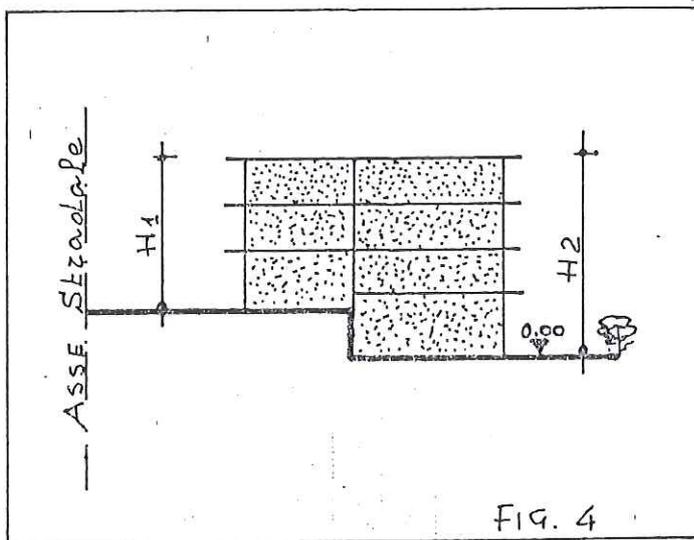


FIG. 4

$$H_m \leq 10.00 \text{ mt}$$

$$H_m = \frac{H_1 + H_2}{2}$$

ART. 9

SUPERFICI ED ALTEZZE MINIME DEI LOCALI

I valori minimi di superficie e di altezza dei locali, sono stabiliti in relazione a quanto disposto dal D.M. 5/7/1975 e precisamente:

- a) Altezza minima mt. 2,70 riducibile a mt. 2,40 per corridoi, disimpegni e bagni.
- b) Superficie abitabile \geq mq 14/ab. per i primi 4 abitanti e \geq 10 mq/ab. per ciascuno dei successivi;
- c) Stanze da letto con superficie \geq 9,0 mq per una persona e \geq mq 14 per due persone;
- d) ogni alloggio deve essere dotato di soggiorno \geq mq 14,00;
- e) Alloggio monostanza per una persona, compresi i servizi \geq 28 mq e per due persone \geq mq 38.

ART. 10

L O C A L I A C C E S S O R I

E' ammessa la costruzione di locali accessori il cui volume va sommato a quello del fabbricato principale.

Per locali accessori si intendono ambienti destinati a Box, Depositi, Cantinole.

- L'altezza massima dei locali accessori deve essere di:

a) tre metri se a confine.

b) quattro metri se posti a 5 mt. dal confine.

ART. 11

P A R C H E G G I

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 20 mc. di costruzione.

INTERVENTI SULL'EDIFICATO

Per quanto riguarda gli interventi sull'edificato, sempre nell'ambito della Zona omogenea di tipo B del vigente P.R.G.I., essi vanno distinti nel seguente modo:

- A - Interventi di Manutenzione Ordinaria.
- B - Interventi di Manutenzione Straordinaria.
- C - Interventi di Restauro.
- D - Interventi di Risanamento Conservativo.
- E - Interventi di Ristrutturazione Edilizia.
- F - Interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

All'interno di questi tipi di intervento, previsti dalla Legge n. 457/78, si sono individuati interventi edilizi di dettaglio per ogni singolo edificio ricadente nell'ambito di ciascun comparto.

I precedenti tipi di intervento precisano, in dettaglio, per ogni edificio le norme e le indicazioni contenute nel P.R.G.I. e nel Regolamento Edilizio.

Restano ferme le condizioni contenute nelle Leggi 1° Giugno 1959 e 29 Giugno 1959 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le Leggi n. 457/78 e n. 10/77.

A) M A N U T E N Z I O N E O R D I N A R I A .

Vanno considerati come interventi di manutenzione ordinaria quei lavori di ripristino di natura ricorrente per la buona conservazione e funzionalità dell'immobile e delle singole unità immobiliari, nonché degli impianti tecnici esistenti senza alterazione della loro consistenza e destinazione, con l'impiego di materiali analoghi a quelli preesistenti e senza alterazione della natura, forma e dimensioni delle strutture ed in particolare, i seguenti:

- riparazioni e sostituzione infissi esterni senza alterazione delle dimensioni originarie;
- riparazioni e rifacimenti di materiali di rivestimento e rifinitura all'interno delle singole unità immobiliari, quali pavimentazioni, intonaci, tinteggiatura ecc.....
- riparazioni e sostituzione degli impianti idraulici, igienici sanitari, elettrici, di riscaldamento e di ventilazione, nonché delle canne fumarie e relative opere murarie;
- riparazioni e sostituzioni di apparecchi igienico sanitari;
- apertura e chiusura vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;

- riparazioni, rifacimenti o sostituzioni dei manti e delle pavimentazioni e delle coperture piane, dei manti delle coperture e della piccola orditura dei tetti delle pavimentazioni esterne dei terrazzi e dei balconi;
- riparazioni o sostituzione di grondaie pluviali e simili;
- riparazioni, recinzioni e muretti di cinta senza alterazione delle dimensioni originarie e dei materiali esistenti.

La realizzazione di ognuno degli interventi sopra descritti non richiede il rilascio ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 457/78 e dell'art. 9 della Legge n. 10/77, Concessione Edilizia, tuttavia, essa dovrà essere preventivamente segnalata all'Amministrazione Comunale.

La segnalazione dovrà contenere l'esatta ubicazione dell'edificio, il titolo di proprietà, la descrizione analitica delle opere da eseguire e la data di inizio e di ultimazione dei lavori.

B) M A N U T E N Z I O N E S T R A O R D I N A R I A

Con questa dizione devono intendersi tutti quegli interventi diversi alla manutenzione ordinaria e che possono individuarsi nelle opere necessarie ad uso normale dell'edificio (ad es. ripulitura e tinteggiatura delle facciate, delle scale, degli appartamenti) e diversi in opposto, da quelli di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, in quanto destinati semplicemente alla conservazione dell'edificio.

Pertanto la manutenzione straordinaria riguarda quegli edifici per i quali si richiede sostanzialmente la conservazione delle strutture esistenti con adeguamento strutturale e funzionale.

Sono consentite le seguenti opere:

- Rifazioni di parti delle strutture portanti in elevazioni (verticali ed orizzontali).
- Sostituzione di infissi esterni.
- Installazione o Rifacimento di impianti tecnologici* ed opere conseguenziali, anche con impiego di materiali o strutture di natura diversa di quelle originarie, purchè le stesse non comportino alterazioni delle superfici utili e dei volumi.
- Demolizioni o ricostruzioni di tramezzi interni, purchè le relative opere non comportino modifiche alle destinazioni d'uso di ogni singola unità immobiliare preesistente.

- Consolidamento statico delle strutture portanti in fondazione o in elevazione anche con materiali diversi da quelli preesistenti.
- Realizzazione di locali igienico-sanitari all'interno delle singole unità immobiliari.
- Sono vietati corpi aggiunti ai volumi esistenti, ma è permesso dare luce d'areazione diretta agli stessi.
- Non è necessario il rilascio della Concessione Edilizia ma solo una autorizzazione da richiedersi al Sindaco (Art. 28 Legge 457/78), esibendo la stessa documentazione necessaria alla manutenzione ordinaria, con l'aggiunta di un rilievo aggiornato dello stato dei luoghi.

In ogni caso prima dell'inizio dei lavori, necessita ottemperare a quanto disposto dalla legge sismica n. 64/74 e della L.R. n. 9/83.

C) INTERVENTI DI RESTAURO

Riguarda gli edifici e complessi edilizi di interesse storico, artistico e tipologico, che non hanno subito nel tempo notevoli compromissioni e si riferisce ad alcuni edifici sia civili che religiosi.

Sono consentite le opere tese all'arresto dei fenomeni di degradazione e di fatiscenza dell'edificio attraverso adeguamenti tecnologici e distributivi, tali però da non compromettere l'originaria unità architettonica - tipologica dell'edificio e di ciascuna sua parte.

E' prescritta la conservazione integrale, ovvero le modifiche dovranno essere realizzate solo con i metodi di restauro, ogni e qualsiasi intervento deve avere un solo scopo, il ripristino dei valori storico-artistici, giustificati e realizzati con metodo scientifico.

Dovranno essere eliminati corpi aggiunti o sovrastrutture che non rivestono alcun interesse ai fini della storia dell'edificio.

L'uso di essi è condizionato al mantenimento della destinazione originaria, ovvero assimilabile a quella originaria.

Detti vincoli sono estesi a tutto l'organismo architettonico anche se esso si presenta articolato in corpi principali e secondari, esterni od interni, nonché alle recinzioni.

Inoltre, quando trattasi di parti di edifici non ricomponibili che costituiscono elemento di identifica-

zione storico-tipologico del Comune, essi sono soggetti alla norma specifica di consolidamento e conservazione in loco.

In casi simili è richiesto il rilascio della Concessione Edilizia da parte del Sindaco.

D) R I S A N A M E N T O C O N S E R V A T I V O

Si richiamano i disposti dell'Art. 9/b della Legge n. 10 del 27/1/1977, che riguardano gli edifici che rappresentano la parte di tessuto urbano edilizio più significativo, la testimonianza dello sviluppo storico del Comune e che non ha subito con il tempo una notevole compromissione.

L'intervento è inteso quale risanamento igienico-sanitario degli edifici oltre all'adeguamento funzionale, nel rispetto dell'organizzazione tipologica e della qualità architettonica ambientale.

Devono essere conservati e consolidati, in particolare:

- i prospetti principali;
- gli elementi prospettici che costituiscono parte integrante della lettura tipologica dell'edificio;
- volte, soffitti con elementi costruttivi e decorativi di particolare pregio;
- atri e cortili con pregi architettonici;
- strutture portanti verticali lungo i prospetti principali.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

E' consentito modificare l'impianto distributivo originario in modo da ottenere unità abitative adeguatamente utilizzabili.

L'uso dei predetti edifici è condizionato alla destinazione originaria residenziale e per pubblici servizi, con la esclusione di attività la cui creazione porti pregiudizio alla salvaguardia o al recupero della struttura originaria.

Qualora si andasse all'aggregazione di più locali (anche su diversi livelli) per la creazione di una (o più) diverse unità abitative, resta fermo il rispetto delle precedenti prescrizioni.

Sono vietate sopraelevazioni e demolizioni di manufatti o parti di essi.

La richiesta di Concessione Edilizia dovrà essere accompagnata da un'appropriata lettura architettonica, da grafici accurati, da una idonea documentazione fotografica circa lo stato di fatto e dei luoghi, nonché dai grafici di progetto della nuova sistemazione.

E) R I S T R U T T U R A Z I O N E E D I L I Z I A .

Riguarda quegli edifici senza particolari pregi ambientali, ovvero edifici che sono in condizione di fatiscenza, e per i quali risulta inadeguato un intervento di cui ai punti precedenti.

L'intervento è teso alla riorganizzazione degli spazi interni del fabbricato anche attraverso lo spostamento dei collegamenti verticali e orizzontali, l'apertura di nuovi vani e la redistribuzione dei servizi tecnologici.

- E' ammessa la chiusura o la copertura delle scale esistenti, con il rispetto dei limiti di ingombri planovolumetrici esistenti, purchè queste siano annesse al fabbricato e permettono l'accesso ad alloggi ai piani superiori, dal piano terreno. || ←

Per risanare l'immobile sotto il profilo igienico-sanitario,* sono consentiti incrementi volumetrici previsti dall'art. 31 della Legge n. 457/78. [REDACTED]

Detti incrementi volumetrici variano a secondo dell'anno di costruzione dell'immobile.

- Per immobili la cui data di costruzione sia anteriore al 1951 è consentito un incremento volumetrico di 100 mc computati al netto delle murature, consistenza volumetrica da aggiungersi a quella esistente.

Detto incremento volumetrico è consentito solo per alloggi aventi superficie utile non eccedente i mq 50.

Per immobili la cui data di costruzione sia posteriore al 1951, l'incremento volumetrico viene ridotto a 30 mc per ogni alloggio avente una superficie utile abitabile non eccedente i 70 mq.

- Nell'ambito della perimetrazione della zona omogenea di tipo B, gli immobili ricadenti nella tipologia, possono essere demoliti e ricostruiti in sito, con ammissibilità di densità fondiaria anche superiore a quella prevista dal piano (pari a 2,0 mc/mq), purchè non eccedente il 70% della densità fondiaria preesistente. In tal caso però l'intervento è subordinato alla regolamentazione delle distanze, altezze, spazi liberi e tutto quanto prescritto come se l'intervento fosse ex novo.

R I S T R U T T U R A Z I O N E E D I L I Z I A D I
C O M P A R T O .

Relativamente alle aree dei comparti generalizzati, così come riportati nelle Tav. N. 1/9, valgono in primo luogo tutte le prescrizioni già normate, nello stesso tempo risulta vincolante ciascun intervento diretto alla preventiva formazione di un piano esecutivo da realizzarsi con l'istituto del Comparto (Ristrutturazione edilizia di Comparto), specificatamente normato dalla L.U.N. del 17 Agosto 1942 n. 1150 e succ., comparto che dovrà essere progettato successivamente alla adozione del presente p.p. I piani esecutivi di Ristrutturazione Edilizia di Comparto sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune.

Per quanto concerne i piani di recupero di iniziativa privata, si dà facoltà ai proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero e rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i $3/4$ del valore degli immobili interessati, di presentare proposte di piani di recupero.

Le proposte sono adottate con D.C.C. unitamente alla Convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma 5°, L. 17/8/942 n. 1150 e successive modifiche.

I piani di recupero di iniziativa privata diventano efficaci dopo che la deliberazione del C.C., con la quale vengono decise eventuali opposizioni, ha riportato il visto

di legittimità da parte degli organi di controllo regionali.

R I S T R U T T U R A Z I O N E E D I L I Z I A

Lungo Via R. MARGHERITA.

Le unità immobiliari che sorgono lungo il fronte, (sia Nord che Sud) di Via R. Margherita di altezza variabile da uno a tre piani, hanno una loro origine che ha inizio circa nel 1600.

Dette unità nel loro complesso, costituiscono un insieme urbanistico molto disordinato tale da rendere un profilo altimetrico alquanto disarticolato.

Si rende pertanto necessario un allineamento progettuale sia in altezza che in profondità.

Nel rispetto della tipologia strutturale preesistente, sono consentite sopraelevazioni fino al raggiungimento dell'altezza massima consentita di 8,00 mt dal piano stradale, pur se non sussistano le condizioni di lotto minimo edificabile di cui all'Art. 2 del paragrafo 5.

Nella tinteggiatura dei fabbricati non potranno usarsi tinte che deturpino l'aspetto dell'abitato e senza il preventivo parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 616 del 24/7/77.

Prima di procedere alla tinteggiatura dell'edificio ed alla verniciatura degli infissi esterni, il titolare della Commissione AEdilizia ha l'obbligo di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia alcuni campioni delle tinte proposte da applicare al fabbricato.

Fra tali campioni la Commissione Edilizia o un suo delegato, sceglierà con apposito sopralluogo, quello ritenuto più idoneo all'ambiente circostante, derivando da ciò al proprietario l'obbligo di usare solo la tinta scelta.

- Sono vietati in modo rigoroso qualsiasi tipo di rivestimento (tipo Klinker o similari), nonchè intonaco sintetico del tipo graffiato.

- E' da escludersi qualsiasi tipo di infisso e persiane cosiddette in alluminio anodizzato (siano esse preverniciate o di colore naturale).

- E' consentito l'uso della persiana cosiddetta "alla romana" del tipo in legno verniciato al Flatting. Dette persiane saranno apribili all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 2,40 dal piano stradale, se la strada è munita di marciapiede e di mt 4,50 se la strada ne è priva.

- Per i fabbricati provvisti del tetto tecnico è consentito l'uso della tegola o in coppi alla napoletana o del tipo portoghese.

F) R I S T R U T T U R A Z I O N E U R B A N I S T I C A

Riguarda ambiti urbani per i quali si rende necessaria una riorganizzazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente.

Ciò si realizza attraverso il ridisegno dei margini degli spazi liberi, ovvero degli spazi pubblici, l'adeguamento delle urbanizzazioni, la sistemazione delle pavimentazioni di strade e di vicoli, piazze, gradinate etc....., la sistemazione di recinzioni, parapetti, fioriere, etc....., la ristrutturazione e la creazione di aiuole, verde, verde di vicinato etc.....

Inoltre è consentita la omogeneizzazione dei volumi attraverso la parziale o totale demolizione e ricostruzione dei corpi edilizi esistenti.

Per tutti gli insiemi assoggettati a questa normativa, la progettazione e la esecuzione di dettaglio è di iniziativa comunale.