

COMUNE DI MOTTA S. LUCIA
(PROVINCIA DI CATANZARO)

PIANO REGOLATORE GENERALE



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INERENTI
LA ZONA OMOGENEA " A " DEL P.R.G.**

PROGETTISTA : ARCH. R. CHIRILLO

RELAZIONE GENERALE

Premessa

Con l'approvazione del P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione di riferimento, era emersa la necessità di individuare con un P.di R. l'attività edilizia e le trasformazioni in essere all'interno del centro storico di Motta S. Lucia.

Il R.E. approvato successivamente non poteva, con i propri contenuti di specificità, regolare anche l'attività di trasformazione e recupero degli organismi edilizi ricadenti nella Zona A.

Inoltre l'interesse dell'amministrazione di favorire l'attività edilizia, piuttosto che bloccarla, ma soprattutto di regolamentarla ha fatto emergere la necessità di redigere delle Norme Tecniche di Attuazione proprie del centro storico, con lo scopo di fornire indicazione più dettagliate in ordine alla predisposizione di progetti di recupero di interi manufatti e/o dei loro singoli elementi costitutivi, nonché alla loro integrazione o sostituzione con tecnologie e materiali ammessi dalle seguenti norme.

Tale strumento tende ad offrire un contributo all'atto del costruire inserendo il recupero edilizio nel processo di stratificazione storica, valorizzandolo e continuandolo.

Considerazioni di carattere morfologico ed insediativi

Il centro storico di Motta S. Lucia si articola essenzialmente in due forme tipologiche, entrambe determinate dall'andamento morfologico ed orografico del terreno e di conseguenza dalla struttura viaria da essa scaturita.

La prima forma tipologica, ed anche la più frequente, da considerare è quella lineare che si affaccia sull'asse viario principale (che ricalca la linea di crinale sulla quale l'insediamento urbano si è posto) Fig. 1 . Qui la conformazione morfologica ed ambientale lascia poco spazio all'incertezza e determina una tipologia lineare, che si mantiene tale anche quando si sviluppa perpendicolarmente all'asse viario principale lungo una viabilità secondaria (vico) secondo un andamento urbano tipicamente a pettine (Fig. 2) . Lungo l'asse viario principale, pochi sono gli episodi di slarghi, con arretramento dei fronti prospicienti la strada, quasi a volere determinare una quinta urbana ben definita e omogenea. Inoltre lungo questa viabilità, trovano collocazione anche palazzi signorili di dimensioni ed importanza diversi dalla tipologia descritta, ma comunque non dissonanti con essi (Fig. 3). Mentre nei pochi episodi di piazze presenti, organismi edilizi di particolare pregio storico ed architettonico sia

pubblico che privato, ne caratterizzano il perimetro e lo sfondo (Fig. 4).

La seconda tipologia riconoscibile, non è classificabile secondo puri criteri tipologici, ma poiché l'andamento morfologico del terreno e la conseguente struttura viaria ne determina una ripetitività, si può assumere come tipologia ricorrente quella definita più avanti come eterogenea. Non classificabile, per elementi strutturali e formali simili, quanto per modalità insediative di ricalco del lotto urbano, fino quasi alla completa occupazione, senza alcun criterio estetico ed architettonico. Il suo sviluppo avviene, non più in relazione all'asse viario, che qui diventa parte residua di lotti edificati, ma seguendo l'andamento del terreno secondo uno skiline eterogeneo complesso (Fig. 5).

Anche in questo secondo caso, si inseriscono gli immobili di particolare pregio architettonico ed estetico in maniera tale da caratterizzare il lotto interessato (Fig. 6) . Tuttavia proprio per i continui mutamenti e trasformazioni interessanti quest'area urbana (superfetazioni, sopraelevazioni, abusi edilizi) tali beni di caratteristiche tipologiche, formali ed architettoniche di grande pregio sono difficilmente riconoscibili e quindi soggetti ad un intervento di recupero e restauro.

Le norme come guida agli interventi nel centro storico di Motta S. Lucia

Definite per grandi linee le caratteristiche tipologiche dell'insediamento urbano, ora si vuole condividere l'opinione che conservare strumentalmente queste testimonianze non significa solo conservare la varietà che esse rappresentano ma significa anche conservare la materia di cui esse sono composte.

Le Norme Tecniche di Attuazione, infatti, oltre a porre l'attenzione sull'organismo edilizio nelle sue forme estetiche pongono anche l'attenzione anche sugli elementi che lo compongono e sui materiali utilizzati. La tendenza a eliminare i materiali con cui l'urbano è stato costruito (con tecniche di tradizione locale), per sostituirli con altri di qualità mediocre, messi in opera nel più totale disinteresse nei confronti del patrimonio esistente e delle regole del buon costruire, ha favorito i processi distruttivi di quello che era il patrimonio edilizio testimone di un passato e di una tradizione locale. Risulta allora chiaro che a dover essere tutelati non sono solo i valori formali, ma anche la cultura tecnica che li ha prodotti. Le norme, dunque, si propongono tre risultati .

- Il primo, il più difficile da quantificare in mancanza di un inventario del patrimonio costruito: arrivare alla massima conservazione delle tracce di edilizia antica esistente;
- Il secondo: invitare i responsabili delle trasformazioni sul costruito a considerare il ruolo che hanno materiali e tecniche nella costruzione e recupero dell'immagine e del carattere di un paese;
- Il terzo: ottenere che non si verifichino più pratiche di intervento scorrette che distruggono la varietà delle testimonianze storiche e appiattiscono le differenti soluzioni che un problema può avere avuto nel corso del tempo.

Le norme, infine dovranno essere intese come strumento aperto a nuove integrazioni che si renderanno necessarie per favorire maggiormente la corrispondenza tra norme e stato di fatto qualora informazioni e Norme generali si verranno ad aggiungere a quelle oggi in nostro possesso.

TITOLO 1 – OGGETTO E VALIDITA' DELLE NORME

Art.1 Oggetto delle Norme

Il P.R.G., redatto il _____ con approvazione della Giunta Comunale e della Regione Calabria, individuava nella Tav. (Zonizzazione) un'area, identificata secondo l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. come Zona A “ centro storico “, la cui estensione ricalca per grandi linee l'agglomerato urbano ritenuto fulcro originario del paese.

Tale perimetrazione include isolati, aree, complessi edilizi e singoli immobili aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse sia per età di costruzione, sia per interventi di trasformazioni successivi che hanno dato luogo ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi da quelli originari.

Le componenti delle aree, dei complessi edilizi e degli isolati rappresentano gli oggetti edilizi normati e sono:

- Organismo edilizio;
- Unità immobiliare;
- Vano edilizio;
- Elemento costitutivo.

L'organismo edilizio è l'insieme degli spazi progettati

unitariamente con caratteristiche di

continuità fisica e autonomia funzionale.

Esso può coincidere con unità immobiliare o

con più unità aggregate;

L'unità immobiliare costituisce la più elementare aggregazione di

vani edilizi; solitamente coincide con la

partizione catastale, ha caratteristiche di

continuità fisica e di autonomia funzionale in

relazione alle funzioni d'uso fondamentali;

all'interno dell'unità immobiliare si possono

riscontrare uno o più vani edilizi variamente

aggregati;

Vano edilizio

è l'elemento che si identifica con una

porzione di spazio fruibile destinata ad

accogliere, interamente o parzialmente, una o

più attività umane. I vani si classificano in

- Ambienti con permanenza delle persone (soggiorno) – attività lavorative;
- Bagni e assimilabili;

- Cucina;
- Depositi e altri vani edilizi con presenza saltuaria di persone;
- Percorsi, accessi e collegamenti.

Elemento costitutivo è l'elemento che forma l'oggetto edilizio, come la struttura, i tamponamenti e gli impianti.

Art. 2 Validità ed efficacia

1. Il presente documento costituisce uno strumento a carattere di indirizzo progettuale e vincolante in alcuni casi.

Esso cerca di fornire indicazioni in ordine all'esame dello stato attuale e alla predisposizione di progetti di recupero dei manufatti e dei loro elementi costitutivi, nonché alla loro integrazione con tecnologie e materiali ammessi dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. Le presenti Norme si applicano al territorio del centro storico come risulta dal perimetro indicato nella Tav. 1 e nelle tavole di P.R.G. alle zone da esso indicate. Le Norme dettano indicazioni relative alla modalità di conservazione, modificazione e trasformazione degli

edifici e degli spazi aperti, privati e pubblici del centro storico, nonché del loro uso.

TITOLO 2

ATTUAZIONE DELL'APPARATO NORMATIVO

Art.3 Lo scopo delle norme

Le Norme Tecniche di Attuazione provvedono a:

- La tutela e il ripristino dei valori storico artistici – ambientali e formali degli edifici compresi nel perimetro del centro storico e degli spazi aperti ad esso connessi;
- La razionalizzazione delle funzioni per le aree e gli edifici del centro storico;
- L'indicazione sugli elaborati da presentare sia come progetti unitari sia come P. di R. per la valorizzazione ed il riassetto degli edifici interni al centro storico.

Art. 4 I modi d'intervento

Le Norme prevedono diversi tipi di intervento attuabili secondo:

- “ *Piani di recupero ad iniziativa privata* “ ritenuti necessari per la salvaguardia dei caratteri architettonici ed formali tipici dell'organismo edilizio interessato;

- “ *Piani di recupero ad iniziativa pubblica* “ ritenuti prioritari ed irrinunciabili per un riassetto organico e funzionale dell’organismo edilizio interessato, sempre nel rispetto di quei valori storico artistici ed ambientali presenti;
- *Singoli progetti unitari* riguardanti trasformazioni fisiche di un singolo organismo edilizio.

Art.5 I luoghi e perimetri degli interventi

Le aree investite dai diversi tipi di intervento sono individuate e classificate nella Tav. 2 e definite nei loro perimetri nelle planimetrie catastali di riferimento.

Art. 6 Il controllo della realizzazione degli interventi

I cantieri di ogni intervento, ivi compresi quelli relativi ad opere interne all’edificio ai sensi dell’art.26 della Legge 47/86 sul condono edilizio, saranno obbligatoriamente sottoposti da parte dell’Amministrazione comunale a controlli che ne dichiarino il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione.

TITOLO 3
DESCRIZIONE DEGLI ORGANISMI EDILIZI
ASSOGGETTATI A PARTICOLARI DISCIPLINE.

Art. 7 Individuazione degli edifici assoggettati a particolari discipline.

Gli edifici di valore culturale – ambientale da assoggettare a particolari norme di salvaguardia sono classificati ed individuati nella Tav.2 secondo le caratteristiche morfologiche e tipologiche.

Questi sono suddivisi in:

- *Unità edilizie di rilevante pregio storico – architettonico;*
- *Unità edilizie di base residenziale a “ morfologia lineare “;*
- *Unità edilizie eterogenee.*

La progettazione su alcuni di questi edifici deve essere accompagnata, quando prescritto, da un P.di R. ad iniziativa privata e/o comunale, che ne individui la genesi storica – morfologica, le parti incongrue, le alterazioni strutturali spaziali e distributive interne e di facciata, gli elementi di pregio ecc.

Art. 8 Unità edilizie di rilevante pregio storico -architettonico

1. Definizione: per unità edilizie di rilevante pregio storico – architettonico si intendono le unità edilizie che, per l’insieme delle loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e dei loro elementi linguistico – formali rappresentano esemplari significativi della cultura architettonica. Essi consistono sia in unità edilizie residenziali (*palazzi signorili*), che in unità edilizie specialistiche a struttura unitaria (*chiese e simili*).
2. Le trasformazioni possibili, sono attuabili previa redazione di un P.di R. ad iniziativa privata o comunale ed in conformità con esso .In assenza di tale P.di R. sono ammissibili solo interventi rientranti nella categoria di intervento della manutenzione ordinaria.
3. Le trasformazioni comprendono:
 - 3.1. *il restauro e/o la valorizzazione degli elementi architettonici*, nonché il ripristino degli elementi originali alterati mediante:
 - 3.1.a restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre devono essere conservate nel loro

numero e nella loro forma, dimensione e posizione; le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando supportati da una esauriente documentazione storica ed siano coerenti con l'impianto complessivo.

3.1.b conservazione o ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo caratteristico dell'unità tipologica interessata, con demolizione di tramezzature e controsoffitti non originari e di semplice divisione e riduzione funzionale o comunque prive di elementi decorativi.

3.1.c restauro e ripristino degli ambienti interni; è possibile, su murature portanti interne, l'apertura di porte o di forature più ampie a condizione di non alterare l'assetto tipologico – strutturale, mantenendo un rapporto fra pieno e vuoto maggiore del 50% della parete interessata e sempre in assenza di elementi architettonici interessanti e/o di pregio.

3.1.d conservazione e ripristino di collegamenti verticali e orizzontali quali scale, androni e altri simili; la conservazione di elementi di collegamento verticale che si discostano da quelli tipici e caratteristici dell'unità tipologica sono ammissibili solamente se supportati da esauriente

documentazione storica che dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia e/o della sua crescita organica nel tempo.

3.1.e conservazione o ripristino del sistema di spazi liberi esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili e giardini.

3.2 *il consolidamento*, ovvero la sostituzione integrale o parziale, ovvero la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza alcuna modifica della posizione e della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalente e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e tetti con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico.

3.3 *l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali*, nel rispetto delle norme cogenti, e nel ricercare le parti edilizie di minore valore artistico ed architettonico.

Le unità edilizie appartenenti alla categoria sopra descritta sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- a tutti i piani - abitazioni ordinarie
- abitazioni specialistiche
- erogazione dirette di servizi

- (studi professionali e uffici privati)
- al piano terra
- strutture culturali
 - manifatture limitate ad
artigianato di produzione di beni artistici;
artigianato di servizio;
 - commercio al dettaglio
esercizi commerciali ;
servizi di pertinenza degli esercizi
commerciali;
attrezzature tecnologiche;

**Art. 9 Unità edilizie di base residenziale a “ morfologia
lineare “**

1. Definizione: per unità edilizie di base residenziale “ a morfologia lineare “ si intendono le unità edilizie che, stanti le loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, sono riconducibili, nonostante le trasformazioni e/o accorpamenti, anche notevoli, subiti nel tempo, al tipo edilizio così identificato:
 - A. allineamento lungo un asse viario, principale e/o secondario, secondo un modello di aggregazione seriale lineare singolo o doppio, con l'affaccio sull'elemento viario e in direzione opposta a questo;
 - B. fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula, con lati da 5 a 6 m;

- C. profondità di edificazione pari alla profondità della cellula medesima ad esclusione delle superfetazioni aggiuntive;
 - D. altezza di edificazione da 1 a 3 piani ;
 - E. composizione del prospetto frequentemente con finestra o porta finestra per ogni modulo ai piani superiori e con una, o prevalentemente una porta ed una finestra al piano terra.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, sono attuabili mediante interventi di concessione o autorizzazione a seconda della classe d'intervento interessata alla trasformazione; qualora l'intervento voglia comprendere anche la soprelevazione di una unità edilizia nel contesto di una operazione unitaria (riallineamento dei fronti, riorganizzazione delle facciate) riguardante più unità (isolati e/o aree omogenee), questo tipo di intervento sarà subordinato alla redazione di P.di R. ad iniziativa privata o pubblica riguardante l'area in oggetto.
3. Le trasformazioni comprendono:
- 3.1. *il restauro e la valorizzazione di aspetti formali e/o di elementi architettonici* riconoscibili ed ancora sussistenti, mediante:

- 3.1.a. il restauro il ripristino dei fronti per gli aspetti e gli elementi originari riconoscibili ed esistenti, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione originaria dei corpi edilizi;
- 3.1.b. conservazione e ripristino degli spazi liberi esterni ed interni di maggiore pregio;
- 3.2. *consolidamento*, ovvero sostituzione integrale o parziale, di elementi quali murature portanti sia interne che esterne, solai e tetti, questi ultimi con ripristino del manto di copertura caratteristico. Gli interventi di cui alla presente lettera non comportano, necessariamente, la modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, come indicato dall'art. 69 del R.E. riguardante prescrizioni in materia di altezze, salvo i casi in cui è previsto per l'unità edilizia interessata un P.di R. o le condizioni attuali lo consentono;
- 3.3. *l'inserimento di nuovi elementi*, anche strutturali, nonché degli impianti tecnologici ed igienico sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione;

3.4. *l'accorpamento di più unità edilizie* al fine di realizzare

un'unica entità immobiliare, modificando in tal caso

l'impianto distributivo ed organizzativo dei diversi piani.

Per le unità edilizie appartenenti alla categoria sopra descritta sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

a tutti i piani - abitazioni ordinarie

esclusivamente al piano terra, e a condizione che gli alloggi siti ai piani superiori siano serviti autonomamente da scale,

manifatture limitate a

- artigianato;
- commercio;
- erogazione di servizi.

Art. 10 Unità edilizie eterogenee

1. Definizione: per unità edilizie eterogenee si intendono le unità edilizie, realizzate in questo secolo, per lo più nella seconda metà, talvolta occupando spazi non edificati, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, ed i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico e/o artistico, nemmeno di carattere testimoniale e le cui caratteristiche localizzative e/o dimensionali e formali

risultano talvolta incoerenti con il contesto urbano nel quale si inseriscono;

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, sono attuabili mediante interventi di concessione o autorizzazione a seconda della classe d'intervento interessata alla trasformazione; qualora l'intervento voglia comprendere la sopraelevazione di un'unità edilizia nel contesto di un'operazione unitaria di riallineamento dei fronti e/o riordino delle facciate, questo sarà subordinato alla redazione di un P.di R. ad iniziativa privata riguardante l'area in oggetto.

3. Le trasformazioni comprendono :

3.1 *il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi l'unità edilizia,* ovvero di impianti e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, della unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali.

Per le unità edilizie eterogenee sono compatibili tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche di tali unità edilizie.

Art. 11 Prescrizioni comuni alle unità edilizie

Le trasformazioni fisiche ammissibili di cui ai precedenti art. 8-9-10 devono in ogni caso garantire la *conservazione, il mantenimento e/o il ripristino* degli elementi architettonici esterni ed interni, in particolare:

- **le coperture**, per le quali è prescritta la conservazione della tradizionale copertura a falde con manto in coppi originari e/o tegole. Non è ammesso l'uso di altri tipi di manto con materiali estranei alla tradizione locale;
- **le soffitte**, per le quali è prevista la sistemazione a scopo abitativo, purché l'intervento non comporti alterazioni dell'andamento della copertura e della struttura portante originaria ; sono ammesse soltanto aperture e prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici; in presenza di coperture alterate e/o modificate per successivi interventi è prescritto il ripristino dell'andamento originario;

- **i solai**, per i quali è consentito il mantenimento della quota di intradosso, anche se in contrasto con quanto previsto dal R. E. attuale in materia di altezze, laddove non è possibile realizzare le condizioni prescritte; mentre negli altri casi è consentito un diverso posizionamento a condizione che siano rispettate per tutti i piani le forature originali e le caratteristiche formali interne ed esterne delle stesse;
- **gli infissi**, per i quali è consentita la sostituzione con materiali tradizionali secondo la tradizione locale, e con forma e dimensioni simili agli originari; i portoni in legno esistenti, vanno sempre mantenuti, previo restauro e ripristino, qualora ciò non sia possibile, per l'alto degrado degli stessi, è consentito il loro rifacimento in legno con disegno analogo a quello preesistente o a quelli tradizionali. Sono ammessi infissi in metallo purché verniciati di colori scuri o di colori non estranei al contesto di riferimento;
- **gli intonaci**, per i quali già in fase di progetto deve prevedersi e specificare i materiali usati e la colorazione prevista; non sono ammessi finiture in malta di cemento e colorazioni in materiale plastico. Per gli edifici di cui all'art.8 è obbligatorio il rifacimento dell'intonaco con

tecnologie o con procedimenti compatibili pur utilizzando le produzioni attuali. Nel caso delle coloriture, in generale si debbono evitare i contrasti eccessivi di cromie, in particolare lungo gli assi viari principali il colore da usarsi è da riferirsi, per quanto possibile, alle tracce di tinteggiatura presenti sui medesimi prospetti e comunque riferiti alla gamma di colori presenti nella tradizione locale, mentre nei vicoli va usata una gradazione più chiara di quella esistente, schiarendo ulteriormente tutti gli elementi decorativi presenti sulle facciate; inoltre un edificio con prospetti unitari da un punto di vista architettonico deve essere tinteggiato in modo omogeneo, rispettando le caratteristiche cromatiche proprie dello stile (differenziazione per paraste, marcapiani ecc.) anche se suddiviso in diverse proprietà. L'omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi per le parti;

- **gli elementi decorativi dei prospetti**, come griglie e balconi in ferro di pregio e/o tipici della tradizione devono essere restaurate, mentre per le nuove devono essere riproposte i disegni originari.

E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti di rilevante interesse storico come architravi, piedritti, cornicioni, cornici, marcapiani, portali ecc. .

E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme provvedere al riordino ed alla installazione di

- canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali,
- impianti tecnologici di servizio;
- antenne televisive;
- impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviali e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti che riducano lo spessore della muratura di più del 10%, salva dimostrazione della necessità di una maggiore riduzione che non comporti rischi per la stabilità della struttura.

La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative e/o alla commercializzazione, ove e per quanto consentibile dalle prescrizioni di cui sopra, deve uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:

- devono essere salvaguardati gli impianti compositivi relativi al fronte interessato ;
- le dimensioni delle bucatore devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture esistenti;
- gli infissi dei negozi saranno di legno o ferro verniciato; è consentito l'uso di profilati metallici purché verniciati di colori scuri; è ammessa la chiusura di sicurezza con serrande avvolgibili a maglia di ferro verniciato con colori scuri.

In tutte le unità edilizie è consentibile negli ambienti interni aventi altezza non inferiore a metri 4,50 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

- l'intervento differenzi la nuova struttura, per forma e materiali;
- l'altezza del soppalco dal pavimento sia almeno 2,20 m;
- la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambito in cui si riferisce;
- la posizione del soppalco non sia tale da interferire con le aperture di finestre esterne;
- le scale di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza non inferiore a cm 75.

Infine tutte le unità edilizie ubicate nel perimetro del centro storico, ma estranee ad esso sia per le caratteristiche costruttive e formali sia per la recente epoca di costruzione, non possono essere classificate all'interno della suddivisione tipologica di cui sopra e gli interventi previsti saranno quelli indicati nelle categorie d'intervento ad esclusione del restauro, consolidamento e dell'adeguamento igienico - sanitario.

Per quanto non descritto e presente nelle seguenti Norme Tecniche di Attuazione si veda inoltre il Regolamento Edilizio adottato il 30/09/99 dalla Giunta Comunale e tuttora vigente.

TITOLO 4

DEFINIZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI ESTERNI

Art. 12 Descrizione e classificazione

Le unità di spazio scoperto che compongono l'insediamento urbano, rappresentano una naturale prosecuzione verso l'esterno del primo ma soprattutto possono considerarsi come elemento filtro e/o elemento d'interrelazione tra costruito e verde agricolo oppure tra costruito e costruito .

In base alle caratteristiche fisiche che lo caratterizzano possono distinguersi in:

- *orti e giardini*
- *corti pertinenti alle unità edilizie*
- *cortili e spazi non caratterizzanti l'unità edilizie.*

Art. 13 Orti e giardini

Le trasformazioni fisiche ammissibili prescritte nelle unità di spazio appartenenti alle categorie di orti e giardini sono volte a:

1. al mantenimento od alla ricostituzione delle caratteristiche formali e dimensionali dell'unità di spazio interessata;
2. al mantenimento della coltivazione in essere, con la conservazione delle essenze vegetali o la loro sostituzione con altre della stessa specie ed, eventualmente, di specie analoghe.

Nei giardini gli elementi di arredo di nuova realizzazione quali panchine, gazebo, pergolati, attrezzature per il gioco devono essere preferibilmente amovibili e realizzate in legno od in ferro od in altri materiali verniciati con coloriture idonee e congrue con l'ambiente.

La copertura di tali struttura è consentita solo mediante l'uso di tende e/o materiale vegetale.

Art. 14 Corti pertinenti alle unità edilizie

Le trasformazioni fisiche ammissibili prescritte nelle unità di spazio appartenenti alle categorie di corti pertinenti le unità edilizie sono volte a:

- al mantenimento e/o ampliamento delle caratteristiche fisiche e formali e dimensionali dell'unità di spazio interessata;

- all'eliminazione delle superfetazioni abusive, intendendo per esse ogni manufatto incongruo al rispetto all'assetto che di essa si intenda ricostruire;
- all'utilizzo di materiali tradizionali quali legno, pietra e cotto per la realizzazione di pavimentazioni, pergole, recinzioni e/o altri elementi costituenti la corte.

Art. 15 Cortili e spazi non caratterizzanti le unità edilizie

Le trasformazioni fisiche ammissibili prescritte nelle unità di spazio appartenenti ai cortili e spazi non caratterizzanti le unità edilizie sono volte a :

- al mantenimento e/o ridisegno delle caratteristiche formali e dimensionali dell'unità di spazio interessata;
- alla conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici o la loro sostituzione qualora siano irrecuperabili;
- alla conservazione e al restauro di manufatti e reperti di valore di valore storico - artistico o storico – architettonico, quali fontane, pozzi ed edicole.

La copertura, totale o parziale, delle unità di spazio descritte ai precedenti art. 12 – 13 è consentita solo nei casi in cui sia realizzata con elementi amovibili o precari del tipo tende avvolgibili, lastre di plexiglas e/o elementi vegetali su supporti lignei o in metallo.

Le trasformazioni fisiche ammissibili descritte ai precedenti articoli, quando costituiscono intervento autonomo senza alcuna modifica di disegno e struttura sono soggette ad un regime libero ; quando comportano modifiche planimetriche e/o installazione di nuovi elementi di arredo sono soggetti ad Autorizzazione e/o D.I.A.; quando tali interventi sono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia, seguono l'iter di quest'ultima.

TITOLO 5

INTERVENTI COMUNI ALL'UNITA' EDILIZIE ESISTENTI

Art. 16 Tipi di intervento

Le attività di trasformazione, salvaguardia e recupero delle unità edilizie ricadono sempre entro le seguenti categorie d'intervento:

- *Demolizione senza ricostruzione;*
- *Manutenzione ordinaria;*
- *Manutenzione straordinaria;*
- *Adeguamento igienico, tecnologico e funzionale;*
- *Restauro conservativo;*
- *Risanamento e consolidamento delle strutture;*
- *Ristrutturazione semplice con o senza cambio di destinazione d'uso;*

Art. 17 Demolizione senza ricostruzione

1. Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte, manufatti preesistenti e/o manufatti edilizi dichiarati inagibili, da un punto di vista statico ed igienico sanitario, al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone.

2. Il regime legale per quanto riguarda questi interventi è, nel primo caso, sottoposto ad autorizzazione gratuita; nel secondo caso l'intervento può essere eseguito previa autorizzazione, ma sotto la responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo, di dare immediata segnalazione dei lavori al sindaco e di presentare entro 30 giorni dall'inizio di quest'ultimi, la richiesta di autorizzazione la quale verrà rilasciata a sanatoria a titolo gratuito.

Art. 18 Manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che prevedono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
 - Opere interne:
 - pulitura e sostituzione di intonaci e rivestimenti;

- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi e serramenti;
 - riparazione e sostituzione di pavimenti;
 - riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento e ventilazione) purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e di superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.
- Opere esterne:
 - pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, senza alterazione dell'esistente;
 - ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, senza modifica dell'esistente;
 - tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifica dei materiali e delle partiture;
 - riparazione e sostituzione anche parziale dei manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali e della modalità di posa;
 - riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti;

- tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modifica dei materiali, della posizione, della forma e della dimensione.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria, qualificabili come opere interne, non sono soggetti a concessione o autorizzazione se non sono in contrasto con l'apparato normativo cogente; qualora tali opere riguardano edifici di cui all'art.8 queste sono soggette ad autorizzazione al fine di garantire la salvaguardia delle originarie caratteristiche costruttive. Mentre le opere di manutenzione ordinaria qualificabili come opere esterne sono sempre soggette ad autorizzazione o denuncia di inizio attività (secondo la legge 662 del 23 dicembre del 1996).

Art. 19 Manutenzione straordinaria

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che prevedono opere necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi dell'edificio, ivi compresi quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi tecnologici senza alterare i volumi esistenti e le superfici delle singole unità

immobiliari e che non producano aumenti delle superfici accessorie, né variazioni della posizione degli orizzontamenti.

2. Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- opere interne
 - modifica, apertura e chiusura porte;
 - demolizione con ricostruzione di tramezzi ;
 - adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
 - realizzazione ed integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici, senza modifiche all'organismo edilizio;
 - demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifiche dei materiali a vista;
 - consolidamento , demolizione con ricostruzione di parti strutturali ammalorate come solai e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica della quota e della tipologia nel rispetto delle qualità architettoniche generali;

- rifacimento dell'orditura secondaria del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo).
- opere esterne:
 - rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
 - sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti, salvo i casi prescritti per le tipologie di cui all'art.8 ;
 - rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali e/o simili a quelli esistenti;
 - modifica e realizzazione di recinzioni e di altre sistemazioni esterne;
 - inserimento di solai, isolamenti termo - acustici e altre impermeabilizzazioni.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sempre soggetti ad autorizzazione, sia che riguardino opere interne che esterne.

Art. 20 Adeguamento igienico, tecnologico e funzionale

1. Sono interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad esso compatibili.
2. Sono da considerarsi, ad esempio, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale i seguenti interventi:
 - integrazione, sostituzione e nuova costruzione di servizi igienici senza alterazione di superfici e volumi esistenti;
 - accorpamento di più unità immobiliari nell'ambito della costruzione per adeguarla ad esigenze di carattere funzionale;
 - realizzazione di scale esterne di servizio, senza modificare in maniera sostanziale l'aspetto estetico dell'edificio.
3. Gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale sono sempre soggetti ad autorizzazione.

Art. 21 Restauro conservativo

- 1) Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso compatibile anche diversa da quella originaria.
- 2) Sono da considerarsi, ad esempio, restauro conservativo i seguenti interventi:
 - Interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
 - Modifica di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
 - Eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità e che siano comunque dissonanti all'assetto architettonico generale e si configurino come superfetazioni deturpanti;
 - Ripristino ed eliminazione di parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee per tecnologia, forma e materiali (costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande ecc.) ;

- ricostruzione di parti crollate o demolite dell'edificio, comunque sempre previa adeguata presentazione di documentazione storica.

3. Gli interventi di restauro sono sempre soggetti ad autorizzazione .

Art.22 Risanamento e consolidamento delle strutture

1. Gli interventi di risanamento e consolidamento consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti all'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.
2. Sono da considerarsi, ad esempio, risanamento e consolidamento delle strutture i seguenti interventi:
 - Consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio quali muri, volte, solai, vani scala, coperture e balconi quando riguardano strutture originarie;
 - Modifiche distributive interne anche con alterazione delle unità abitative;

- Inserimento di elementi accessori (controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi) senza alterazione delle strutture originarie.
3. Gli interventi di risanamento e di consolidamento sono sempre soggetti ad autorizzazione.

Art. 23 Ristrutturazione semplice con o senza cambio di destinazione d'uso.

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla creazione di un organismo edilizio, in tutto o in parte, difforme dal precedente , anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva nel rispetto dei caratteri dell'edificio e dei suoi elementi e comunque senza alcun aumento di volume o variazione della linea di gronda. Il cambio di destinazione d'uso può essere consentito sempre in accordo con quanto previsto per le diverse tipologie negli articoli precedenti.
2. Sono da considerarsi, ad esempio, ristrutturazione edilizia i seguenti interventi :

- I - Interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- Interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, volte, scale, muri e fondazioni;
- Riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazioni di forma e volume;
- Realizzazione dei servizi igienici, comunque all'interno della sagoma dell'edificio;
- Parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;
- Modifica degli elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
- Rifacimento di superfetazioni, solo al fine di armonizzarle con l'organismo edilizio.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre soggetti a concessione.

Art.17 Demolizione senza ricostruzione	pag.	31
Art.18 Manutenzione ordinaria	pag.	32
Art.19 Manutenzione straordinaria	pag.	34
Art.20 Adeguamento igienico, tecnologico e funzionale	pag.	37
Art.21 Restauro conservativo	pag.	38
Art.22 Risanamento e consolidamento delle strutture	pag.	39
Art.23 Ristrutturazione semplice con o senza cambio di destinazione d'uso	pag.	40