

PREMESSA

Il presente piano urbanistico attuativo, redatto secondo le disposizioni della Legge Regionale n° 16 del 22 dicembre 2004, intende promuovere lo sviluppo dell’insediamento antico cittadino mediante la riqualificazione del tessuto insediativo esistente. Esso vuole garantire la valorizzazione delle risorse ambientali, paesistiche e storico-culturali presenti ed individuare una linea di sviluppo intesa ad incrementare la qualità dei servizi urbani per raggiungere obiettivi di sviluppo economico e sociale definendo gli interventi di trasformazione fisica e funzionale dell’area interessata, nel rispetto della pianificazione sovraordinata (L.R. 35/1987, Piano Regolatore Generale).

Con il Piano si intendono introdurre attività terziarie, attualmente inesistenti o scarsamente presenti (come alberghi, pensioni, attrezzature culturali e per il tempo libero) ed individuare “regole progettuali” per la nuova edificazione di sostituzione e per il recupero dell’esistente nell’ambito della difesa del patrimonio storico-artistico ed architettonico.

Le seguenti norme, tenuto conto del D.Lgs 76/1990, disciplinano l’attività urbanistico-edilizia per tutti gli immobili ricadenti nella perimetrazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ivi inclusi gli immobili precedentemente disciplinati dai PdR redatti ai sensi della legge 457/1978 e della legge 219/1981. Per tale motivo l’approvazione del presente piano sostituirà integralmente i precedenti piani di dettaglio dando finalmente concreta attuazione alla L.R. 35/1987.

Il presente piano diviene efficace, e può quindi avere esecuzione, solo dal momento della sua entrata in vigore.

Nel periodo che intercorre tra l’adozione del piano e la sua entrata in vigore si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legge 1902/1952 e dall’articolo 10 della Legge Regionale n° 16 del 22 dicembre 2004.

Il presente Piano dovrà essere modificato ogniqualvolta gli scenari di rischio e pericolosità venissero ad essere modificati.

Ogni intervento dovrà essere comunque conforme a quanto stabilito dai piani delle Autorità di Bacino competenti ed in fase esecutiva dovranno essere effettuate indagini geologiche-tecniche puntuali.

L’agibilità degli immobili e le infrastrutture interessati dal Piano, resta subordinata alla messa in sicurezza rispetto ai rischi residuali, delle aree di sedime e dei significativi intorni ed i cui

interventi devono essere inviati all’Autorità di Bacino per l’acquisizione del preventivo parere ai sensi della vigente Disciplina normativa del PSAI.

Sono da osservare, durante la attuazione del PDR e la esecuzione delle opere in esso contemplate le precauzioni idrogeologiche di cui agli articolo 8 e 19 della DNPSAI.

Resta preclusa la possibilità di ricostruire quegli edifici demoliti, anche se considerati nella categoria estensiva della ristrutturazione edilizia, se ricadenti in aree interessate da dissesti da versanti (R3 e R4 – Rischio frane e P3 e P4 Pericolosità reale), di autorizzare cambi di destinazione d’uso che implicino un incremento del carico antropico e di autorizzare qualsivoglia opera in aree libere, quali definite al capo 7.3 – pag. 27 dell’elaborato “6” – Norme Tecniche di attuazione.

INDICE GENERALE

Capitolo I - INTERVENTI E DEFINIZIONI

Capitolo II - NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI AI FINI DELLA
CONSERVAZIONE DEI VALORI STORICI ARTISTICI ED AMBIENTALI

Capitolo III - NORME RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D’USO

Capitolo IV - NORME E PRESCRIZIONI SPECIALI PER LA
RIQUALIFICAZIONE DELL’IMMAGINE URBANA

INDICE ANALITICO

CAPITOLO I - INTERVENTI E DEFINIZIONE.....	6
ART. 1 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	6
1.A <i>Manutenzione ordinaria</i>	6
1.B <i>Manutenzione straordinaria</i>	6
1.C1 <i>Restauro e vincolo assoluto C1</i>	7
1.C2 <i>Risanamento e ripristino conservativo C2</i>	8
1.D <i>Ristrutturazione edilizia D</i>	9
1.E1 <i>Demolizione con ricostruzione E1</i>	10
1.E2 <i>Demolizione con ricostruzione parziale E2</i>	10
1.E3 <i>Demolizione senza ricostruzione E3</i>	10
ART. 2 – DEFINIZIONI GENERALI.....	13
2.1 <i>Comparto</i>	13
2.2 <i>Unità Minima d’Intervento</i>	13
2.3 <i>Sagoma ed ingombro planovolumetrico</i>	13
2.4 <i>Superfetazione</i>	14
2.5 <i>Soppalco</i>	15
2.6 <i>Ammezzato</i>	16
CAPITOLO II - NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI AI FINI DELLA CONSERVAZIONE DEI VALORI STORICI ARTISTICI ED AMBIENTALI.....	18
ART. 3 – FINALITA’ E PRINCIPI INFORMATORI.....	18
ART. 4 – DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI.....	19
4.1 <i>Cavi della Rete Elettrica e Telefonica</i>	19
4.2 <i>Tubazioni di Reti (gas-acqua etc.)</i>	20
4.3 <i>Impianti di Condizionamento ed Altri Impianti</i>	20
4.4 <i>Antenne e Cavi Televisivi</i>	21
ART. 5 – DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI RELATIVI AI PROSPETTI.....	21
5.1 <i>Porticati</i>	22
5.2 <i>Androni</i>	23
5.3 <i>Balconi</i>	23

5.4	<i>Infissi</i>	23
5.5	<i>Vetrine</i>	24
5.6	<i>Insegne</i>	24
ART. 6	– DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLE COPERTURE.....	24
6.1	<i>Modalità di Esecuzione o Modifica delle Coperture</i>	25
6.2	<i>Abbaini e Finestre Raso-Falda</i>	26
6.3	<i>Camini, Comignoli e Canne Fumarie</i>	27
ART. 7	- DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLA SISTEMAZIONI DELLE SUPERFICI PRIVATE	27
7.1	<i>Corti</i>	28
7.2	<i>Giardini</i>	28
7.3	<i>Aree libere</i>	28
ART. 8	– PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO	29
ART. 9	– COLORITURA DELLE UMI.....	29
CAPITOLO III	- NORME RELATIVE ALLE DESTINAZIONE D’USO	30
ART. 10	– PRINCIPI ISPIRATORI E DESTINAZIONI D’USO AMMISSIBILI	30
ART. 11	- REQUISITI MINIMI DELLE UNITA’ IMMOBILIARI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO.....	32
11.1	<i>Requisiti Relativi all’Altezza</i>	33
11.2	<i>Requisiti Relativi all’Isolamento Acustico</i>	33
11.3	<i>Requisiti Relativi ai Servizi Igienici</i>	34
11.4	<i>Requisiti Relativi all’Accesso</i>	34
11.5	<i>Requisiti Relativi alle Aree Parcheggio</i>	34
CAPITOLO IV	- NORME E PRESCRIZIONI SPECIALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’IMMAGINE URBANA	35
ART. 12	– OBBLIGHI DI MANUTENZIONE E MANTENIMENTO DEL DECORO	35
ART. 13	– PRESCRIZIONI SPECIALI PER EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO-SORICO-ARTISTICO.....	35

CAPITOLO I - INTERVENTI E DEFINIZIONE

ART. 1 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.

Ai fini del presente Piano di Recupero le categorie di intervento, edilizio o urbanistico, sono quelle definite dal Titolo IV delle Norme Tecniche d’Attuazione dell’adeguamento del PRG al Piano Urbanistico Territoriale (PUT) della Costiera Sorrentino – Amalfitana, in quanto conformi alle definizioni rese dalla L.R. 35/1987. Di seguito si trascrivono le definizioni degli interventi così come modificate ed integrate dalla legislazione emanata successivamente ed in particolare dall’articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia come aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002).

1.A Manutenzione ordinaria

Per detta categoria sono ammissibili le seguenti opere:

- rimozione e ripristino totale o parziale dei pavimenti interni;
- demolizione e ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- revisione di coperture e/o lastrici solari;
- revisione o rifacimento di impianti per servizi accessori, come idraulico, fognante, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione ed opere inerenti, semprechè non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, semprechè eseguiti senza modifiche dei preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Per le sedi di attività artigianali o industriali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici. (**vedi riferimenti 1 e 5**)

1.B Manutenzione straordinaria

Per detta categoria sono ammissibili le seguenti opere:

- apertura, chiusura o modificazione delle porte interne;
- apertura, chiusura o modificazione di porte esterne e finestre, solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;
- consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solaio di calpestio, scale e coperture. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né altimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti, né delle destinazioni d’uso;
- demolizione, costruzione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste non comportino modifiche in aumento dei vani utili o delle unità immobiliari ad eccezione degli spostamenti e creazione di servizi (ad esempio bagni, cucine, ecc.);
- opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili quali, ad esempio, impianti di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianti termici ecc.
- realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- demolizione, costruzione e ricostruzione di tramezzi interni, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti, senza aumento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di canne fumarie e di ventilazione;
- il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli in conformità alle tecniche costruttive di quelli esistenti, raccomandandosi l’uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti.

Per le sedi di attività artigianali e industriali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere necessarie al rinnovo degli impianti e quelle finalizzate all’adeguamento tecnologico, purché non comportino aumento della superficie utile né variazione della destinazione d’uso. (**vedi riferimenti 1, 2 e 5**)

1.C1 Restauro e vincolo assoluto C1

E’ previsto per le unità edilizie di elevato valore storico, artistico ed ambientale e comunque per tutti quelli vincolati ai sensi della legge 1089/39 (vincolo diretto). Riguarda gli edifici da conservare integralmente.

L’intervento deve tendere al ripristino dei valori originali; è inoltre prescritto il mantenimento di una destinazione uguale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella

originaria; ogni modificazione deve avvenire solo con metodi e con le cautele del restauro scientifico. Non è consentito alcun aumento di volume per nessuna ragione ed è prescritta l’eliminazione di tutte le superfetazioni ed aggiunte di elementi estranei alla struttura dell’edificio, quale risulta dalla sua stratificazione organica in età anteriore al 1900.

Per questa categoria valgono tutte le disposizioni del restauro scientifico così come previste nella “carta del restauro”. (vedi riferimenti 4 e 5)

1.C2 Risanamento e ripristino conservativo C2

E’ previsto per le unità edilizie di buon valore architettonico, con incorporate trasformazioni o restauri accettabili e in armonia con l’ambiente.

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture) e delle caratteristiche tipologiche, strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Si tratta di costruzioni di valore architettonico facenti parte del tessuto urbano originario che conservano inalterati i caratteri dell’epoca di costruzione, non avendo subito sostanziali rimaneggiamenti nel corso degli ultimi anni o che sono stati soggetti ad interventi di restauro o di trasformazione accettabili.

E’ prescritta la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti con tutte le precauzioni per la loro conservazione ed eliminazione degli eventuali elementi estranei presenti. Dovranno essere conservati e consolidati oltre all’impianto strutturale (membrature portanti verticali), tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali, gli spazi collettivi quali androni, cortili, porticati, blocchi scale, nonché volte, i soffitti, gli stipiti in pietra, le pavimentazioni antiche etc.

E’ prevista la possibilità di modificare l’impianto distributivo interno solo ai fini della dotazione di tutti i servizi necessari.

In tale senso è permessa, dove necessario, l’installazione degli impianti igienici e cucine (anche in blocchi unificati) dotati di impianto di condizionamento d’aria, aerazione e ventilazione forzata.

Le opere realizzabili sono:

- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- sostituzione di strutture fatiscenti o instabili orizzontali (solai, coperture, architravi) con esclusione della demolizione di volte e senza modifiche delle quote verticali;

- demolizione o costruzione di tramezzi interni non portanti;
- consolidamento di struttura muraria e risanamento dell’unità;
- riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici ed idrici;
- rifacimento o ripresa di intonaci;
- l’apertura di lucernai a giorno o vetrati di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente.

La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale, la superficie di mq 1,40;

- sistemazione di parchi e giardini.

(vedi riferimenti 4 e 5)

1.D Ristrutturazione edilizia D

E’ riferita alle unità edilizie in stato di grande degrado e/o alterate da successive trasformazioni.

Riguarda edifici che, pur non risultando in contrasto con l’ambiente e pur presentando caratteri esterni o interni di discreto valore, si trovano in stato di degradazione fisica che impedisce la possibilità di ripristino di alcune strutture originarie.

Sono ammissibili gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione del fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, nel rispetto dell’impianto planimetrico e tipologico originari, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, all’adeguamento dei prospetti e senza incremento della superficie utile lorda (come definita dall’articolo 4 delle N.T.A. del vigente P.R.G) e con le destinazioni d’uso previste dal Capitolo III. E’ comunque vietato sostituire e/o eliminare elementi strutturali e formali quali archi e volte in muratura o strutture similari quali scale (esterne ed interne) ad archi rampanti in muratura. Pertanto, su tali elementi non si potrà intervenire mediante ristrutturazione ma soltanto con tecniche di restauro conservativo; in tal caso, dovrà

essere prodotta idonea documentazione tecnica atta a dimostrare come si procederà alla conservazione di tali elementi strutturali nel corso dei lavori.

(vedi riferimento 5).

1.E1 Demolizione con ricostruzione E1

Riguarda le unità edilizie di nessun valore, con elementi architettonici in contrasto sia con l’ambiente che con l’impianto urbanistico e con i caratteri tipologici dell’insieme urbano.

Nella demolizione vanno obbligatoriamente incluse anche tutte le eventuali costruzioni accessorie, superfetazioni, baracche e capannoni.

Può essere previsto il recupero delle precedenti unità edilizie purché la nuova costruzione sia adeguata all’ambiente circostante sia per quanto riguarda l’inserimento planovolumetrico che per l’aspetto costruttivo-architettonico, secondo le indicazioni di Piano e con l’esclusione di superfetazioni, baracche e capannoni aggiunti.

In assenza di specifiche previsioni di Piano la ricostruzione deve avvenire nell’ambito dell’impianto planovolumetrico originario.

Nelle zone disciplinate dai PdR qualunque deroga deve essere preceduta da apposita variante al suddetto PdR, nella quale venga evidenziata la nuova tipologia proposta, nonché il suo inserimento morfotipologico nel contesto. **(vedi riferimenti 3, 5)**

1.E2 Demolizione con ricostruzione parziale E2

Riguarda le unità edilizie di nessun valore, con elementi architettonici in contrasto con l’ambiente e con l’impianto urbanistico e particolarmente in contrasto con i caratteri tipologici dell’insieme urbano, per le quali la ricostruzione è consentita in parte.

Si tratta di edifici isolati o inseriti all’interno di cortine, di nuclei, di corti, rispetto ai cui valori architettonici ed ambientali, o ambientali per gli edifici isolati, risultano del tutto estranei o parzialmente in contrasto. Può essere previsto il recupero parziale delle precedenti unità edilizie purché la nuova edificazione sia adeguata all’ambiente circostante secondo le indicazioni di Piano. **(vedi riferimenti 3, 5)**

1.E3 Demolizione senza ricostruzione E3

Riguarda unità edilizie non aventi caratteristiche architettoniche, ma ricadenti in zone del centro

abitato per le quali è individuabile la organica destinazione ad area libera; per queste unità, quindi, è prevista la demolizione, ma non è ammissibile la ricostruzione.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono regolati dai disegni di Piano. Dove è prevista la ricostruzione dell’edificio in un sito diverso, la sagoma indicata dal Piano di Recupero è indicativa.

Tuttavia è necessario valutare attentamente la tipologia del nuovo intervento rispetto all’ambiente circostante. La nuova volumetria non dovrà essere superiore a quella esistente. **(vedi riferimenti 3, 5)**

Riferimenti all’articolo uno

1. Qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria deve essere volto alla conservazione delle caratteristiche originarie dell’organismo edilizio, o al loro ripristino qualora interventi successivi abbiano introdotto elementi incongrui sotto il profilo tipologico, strutturale o architettonico.
2. In tutti i casi ove ciò sia possibile, l’intervento di manutenzione straordinaria deve prevedere l’eliminazione di aggiunte o modificazioni contrastanti con le caratteristiche originarie o storicamente prevalenti, salvo il caso che le trasformazioni subite siano irreversibili o stratificate storicamente e siano di valore architettonico.
3. Per gli interventi con categoria E1 - E2 - E3 la superficie utile di calpestio, residenziale e non, ricavata a seguito dell’intervento, non può essere superiore di oltre il 15% a quella iniziale (art.37 delle NTA del vigente PRG), per cui la superficie utile abitabile può essere incrementata fino al 15% rispetto alla superficie abitabile preesistente ed analogamente la superficie non destinata alla residenza può essere incrementata fino al 15% rispetto alla superficie preesistente con le destinazioni d’uso ammesse ai singoli piani e le modalità costruttive previste dal presente piano. In ordine al recupero abitativo dei sottotetti, si rimanda integralmente alla L.R.15/2000.
4. Per i fabbricati oggetto di interventi ai sensi della legge 219/1981, precedentemente inclusi nel PdR con una categoria d’intervento diversa dalla C, ora inclusi nel presente PdR in categoria C, non sarà ammesso l’incremento di contributo così come previsto dall’art. 11 del D. Lgs. 76/1990 qualora fosse già stata rilasciata la relativa concessione edilizia (anche se scaduta) o emesso il provvedimento di assegnazione fondi.

5. Gli interventi da eseguire ai sensi della legge 219/1981 e successive modifiche ed integrazioni, sugli edifici esistenti, dovranno in ogni caso essere conformi alle norme del presente piano.

ART. 2 – DEFINIZIONI GENERALI

2.1 Comparto

Il comparto, così come definito dalle leggi 1150/42, 457/78 e dall’articolo 33 della Legge Regionale n°16 del 22 dicembre 2004, è individuato da un insieme di immobili individuati nelle tavole grafiche cui è allegata una scheda delle presenti NTA.

Gli interventi da eseguire all’interno di un comparto sono realizzabili da parte di soggetti privati, pubblici o misti (project financing), società di trasformazione urbana (art.120 D. Lgs.267 del 18/08/2000 e articolo 36 della Legge Regionale n°16 del 22 dicembre 2004) come specificato nelle relative schede.

In ciascuna scheda relativa ai comparti sono indicate le trasformazioni urbanistiche e/o edilizie ammissibili, le funzioni urbane ammissibili, le volumetrie e le superfici e le altezze massime consentite per i vari fronti nel caso di ricostruzione e le destinazioni d’uso ammissibili.

L’intervento è ammesso solo previa progettazione e realizzazione unitaria estesa all’intero comparto.

In mancanza di intervento unitario sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria degli immobili esistenti.

2.2 Unità Minima d’Intervento

Il presente piano è attuato (ad eccezione delle aree disciplinate dai comparti, ove vigono le relative norme) attraverso Unità Minime di Intervento (UMI), che corrispondono ad immobili aventi unitarietà morfotipologico ed architettonica e generalmente identificata in un unico condominio. Ad ogni UMI, individuata nelle tavole grafiche, è associata una categoria edilizia. Ad essa si dovrà far riferimento per ogni tipo di intervento. Per gli immobili per i quali la categoria di intervento non fosse indicata, gli interventi ammissibili sono solo quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2.3 Sagoma ed ingombro planovolumetrico

L’ingombro planovolumetrico è vincolante per tutte le categorie edilizie ed urbanistiche, pertanto la ricostruzione dell’immobile dovrà rimanere all’interno della sagoma e dell’ingombro

planovolumetrico, qualora non diversamente ed espressamente disciplinato dal presente piano e fatti salvi allineamenti di lieve entità.

Per sagoma ed ingombro planovolumetrico s’intende il solido definito dall’intersezione dei piani delle pareti esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, terrazze) e con il piano di campagna. Nella definizione della sagoma non si tiene conto delle aperture (porte e finestre), né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto.

Elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici vanno riproposti in fase progettuale, nel rispetto dei caratteri architettonici dell’edificio, se non definiti come superfetazioni di cui al successivo comma.

2.4 Superfetazione

Per ogni tipo di intervento edilizio da eseguire su immobili ricadenti nella perimetrazione del Piano di Recupero che presentino superfetazioni, è prevista la relativa eliminazione.

Per superfetazione si deve intendere un elemento estraneo all’organismo edilizio, frutto di trasformazioni ed aggiunte contrastanti con le caratteristiche originarie e non storicamente stratificate.

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si elencano i casi più frequenti di elementi definibili come superfetazioni:

- aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso di autorimessa, verande;
- capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonché i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive;
- balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, copertura in materiali plastici o in lamiera ecc. incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto;
- gronde e pluviali in materiali plastici, infissi in alluminio ed in p.v.c., vetrine sporgenti su suolo pubblico o di uso pubblico, insegne a neon o con materiale plastico o retroilluminate ed inoltre impianti di allarme e di condizionamento, cavi delle reti tecnologiche posizionati sui fronti principali degli edifici e tutti gli elementi in cemento-amianto, antenne televisive e paraboliche se non centralizzate.

2.5 Soppalco

Struttura realizzata per la sola funzione di deposito e/o ripostiglio.

La superficie realizzata non può essere destinata alla permanenza delle persone.

I soppalchi non devono avere superficie superiore ad 1/3 di quella del locale su cui si aprono e non devono interessare, neppure parzialmente, vani finestre.

Non è consentita la realizzazione di soppalchi in vani aventi elementi di valore artistico alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.) ed in presenza di cassettonati lignei decorati o dipinti.

Non è consentita la realizzazione di soppalchi in presenza di vani caratterizzati da interni voltati, quando gli stessi impediscono la completa visione delle volte stesse.

Dove consentito, il soppalco deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso) realizzata in materiale leggero (ad esempio ferro e legno) e sono escluse strutture con elementi in cemento armato.

I requisiti minimi per i soppalchi aperti verso locali destinati alla permanenza di persone devono essere:

- altezza minima degli ambienti pari a 4.00 ml;
- altezza minima, misurata tra l'intradosso della soletta portante del soppalco ed il pavimento del locale, di ml 2,40;
- altezza minima, tra il piano di calpestio del soppalco e l'intradosso della copertura del vano abitabile, di ml 1,40;

Sono fatti salvi i minimi inderogabili di legge previsti per specifiche destinazioni ed usi.

Le norme relative alle altezze minime di ml 2,40 vanno lette congiuntamente all'articolo 11.1 (requisiti relativi all'altezza) delle presenti n.t.a. nonché all'art. 1, comma 1, del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975.

Per quanto innanzi si avrà che le altezze minime saranno di ml:

- 2,70 per i locali adibiti ad attività commerciali, artigianali, uffici ed attività terziarie o per locali adibiti a residenza;
- 2,40 per locali adibiti a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti, ripostigli ed autorimesse pubbliche e private di uso collettivo.

2.6 Ammezzato

Superficie ricavata nell’ambito dell’interpiano esistente, destinata anche alla permanenza delle persone avente la stessa destinazione del locale su cui si apre e non suscettibile di autonomo utilizzo e non avente autonoma funzione. Non è conteggiato nel numero dei piani e non ha effetto ai fini del computo del volume, mentre la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile ai soli fini del calcolo degli oneri concessori.

L’ammezzato non deve avere superficie superiore ad 1/3 di quella del locale su cui si apre (singolo ambiente) che dovrà possedere i requisiti minimi di superficie richiesta per legge indipendentemente dalla superficie dell’ammezzato.

Non è consentita la realizzazione di ammezzati in vani aventi elementi di valore artistico alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.) ed in presenza di cassettonati lignei decorati o dipinti.

Non è consentita la realizzazione di ammezzati in presenza di vani caratterizzati da interni voltati, quando gli stessi impediscono la completa visione delle volte stesse.

Dove consentito, l’ammezzato deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall’involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso) e la tramezzatura deve essere realizzata in materiale leggero.

Sono escluse strutture con elementi in cemento armato.

I requisiti minimi per gli ammezzati aperti verso locali destinati alla permanenza di persone devono essere:

- altezza minima degli ambienti pari a 5 ml;
- altezza minima, misurata tra l’intradosso della soletta portante dell’ammezzato ed il pavimento del locale, di ml 2,40;
- altezza minima, tra il piano di calpestio dell’ammezzato e l’intradosso della copertura del vano abitabile, di ml 2,40;

Nel caso di ambienti voltati o con copertura inclinata, le altezze devono intendersi come altezze medie con un minimo assoluto di ml 2,00 (altezza media intesa come volume/superficie).

Sono fatti salvi i minimi inderogabili di legge previsti per specifiche destinazioni ed usi.

Le norme relative alle altezze minime di ml 2,40 vanno lette congiuntamente all’articolo 11.1 (requisiti relativi all’altezza) delle presenti n.t.a. nonché all’art. 1, comma 1, del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975.

Per quanto innanzi si avrà che le altezze minime saranno di ml:

- 2,70 per i locali adibiti ad attività commerciali, artigianali, uffici ed attività terziarie o per locali adibiti a residenza;
- 2,40 per locali adibiti a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti, ripostigli ed autorimesse pubbliche e private di uso collettivo.

CAPITOLO II - NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI AI FINI DELLA CONSERVAZIONE DEI VALORI STORICI ARTISTICI ED AMBIENTALI

Tutte le norme del presente capitolo costituiscono parte integrante delle norme sulle definizioni degli interventi contenute nell’articolo 1 delle presenti Norme Tecniche d’Attuazione.

ART. 3 – FINALITA’ E PRINCIPI INFORMATIVI

Lo scopo del seguente capitolo è di stabilire criteri e metodologie operative tese a garantire la qualità architettonica ed ambientale per gli interventi nell’area riconosciuta dalla L.R. 35/1987 come insediamento antico accentrato di interesse storico, artistico ed ambientale.

Per i motivi sopracitati gli interventi sul patrimonio edilizio devono:

- rispondere alle esigenze del decoro edilizio, nel rispetto dell’ambiente urbano;
- prevedere l’uso di materiali in senso naturale rivalutando la tradizione artigianale delle maestranze locali;
- prediligere per le nuove costruzioni sagome ad andamento regolare con coperture a quattro falde.

E’ prescritta la conservazione nel sito originario dell’alloggiamento di lapidi, stemmi, edicole sacre, effigi votive ed elementi in genere di valore storico architettonico preesistenti ed è, comunque, sempre vietata la alterazione o manomissione degli elementi stessi senza preventiva esplicita autorizzazione. Negli elaborati a corredo di istanze intese ad ottenere titoli abilitativi per interventi edilizi (comprese le DIA) dovrà essere opportunamente evidenziata la collocazione nel prospetto degli elementi di cui sopra, anche producendo una adeguata documentazione fotografica.

Qualora venga demolito un immobile sul quale erano affissi gli elementi sopra descritti, dovrà essere prevista la loro ricollocazione sul fabbricato ricostruito in sito in una posizione che si armonizzi con l’intervento proposto.

Ai sensi del comma 22 dell’articolo 49 della legge Regione Campania n. 16 del 22 dicembre 2004 sulla facciata degli stabili è vietata l’installazione di apparecchi di condizionamento d’aria,

caldaie, tubazioni e antenne, nonché l’inserimento di nuovi elementi che compromettono il decoro architettonico degli stessi.

Le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV, possono essere collocate sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo aver verificato l’impossibilità di altri passaggi alternativi ed in ogni caso il loro passaggio sul prospetto principale deve osservare particolari soluzioni architettoniche, che ne attenuino l’impatto visivo, quali incassi od altro.

Le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo l’impatto sulla leggibilità architettonica del prospetto ed inoltre devono essere tinteggiate con lo stesso colore della facciata, o comunque in una tinta che si armonizzarsi con essa.

ART. 4 – DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI

L’Amministrazione Comunale stabilirà, di concerto con gli Uffici tecnici delle Aziende di distribuzione ed erogazione, anche tramite Conferenza di Servizi o Protocollo di Intesa, un riordino globale delle reti, concordando la metodologia operativa ed avendo come base i criteri guida di seguito esposti e ponendo particolare attenzione agli edifici prospettanti su pubblica strada.

Per gli interventi effettuati dai privati le seguenti norme hanno carattere immediatamente prescrittivo.

4.1 Cavi della Rete Elettrica e Telefonica

Per gli edifici esistenti, nel caso di interventi sulle facciate, si devono riordinare in modo organico i cavi di rete elettrica e telefonica esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l’impianto architettonico e nello stesso tempo occultare alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

- discese verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità minime di intervento. Per quanto possibile le discese dei cavi devono essere nascoste dalle pluviali di gronda;
- percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più

possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia, o armonizzarsi con essa;

- rispetto assoluto delle presenze di pittura murale, effigi votive, edicole sacre, di decorazioni e di elementi di pregio architettonico;
- realizzazione di condotti sotto traccia ove posizionare i cavi.

4.2 Tubazioni di Reti (gas-acqua etc.)

Nel caso di installazione di nuovo impianto o di modifica di quello esistente, e comunque sempre nel caso di costruzione di nuovi edifici o di ristrutturazioni o restauri di edifici esistenti, le tubazioni del gas non possono essere installate a vista sulle facciate principali ma devono trovare alloggio sottotraccia o, ove ciò non sia possibile in relazione alle esigenze di conservazione delle strutture murarie antiche, sulle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via.

Il contatore del gas deve trovare alloggio in un apposito luogo interno all’edificio quale androne, cortile etc., nel caso in cui per prescrizioni di legge o regolamento, ciò non fosse possibile è ammessa l’installazione in una apposita nicchia, opportunamente occultata da una chiusura, realizzata secondo le seguenti norme:

- gli sportelli devono essere in ghisa colore naturale o lamierino di acciaio zincato del colore della facciata o in ogni caso che si armonizzi con essa;
- su facciate intonacate gli sportelli devono essere realizzati a filo della muratura e trattati per accogliere un intonaco identico a quello di facciata;
- su facciate in pietra sono consentiti sportelli con telai di ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata.

Le condutture dell’acqua non possono essere posizionate in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggio in un apposito luogo all’interno dell’edificio o sull’eventuale muro di recinzione, nel caso in cui per prescrizioni di legge o regolamento ciò non fosse possibile, è ammessa l’installazione in facciata in un apposita nicchia opportunamente occultata, secondo le norme già fornite per i contatori del gas.

4.3 Impianti di Condizionamento ed Altri Impianti

E’ vietata l’installazione di impianti di condizionamento o gruppi di refrigerazione e qualunque altro impianto tecnologico in facciata (ad eccezione dei segnali luminosi di antifurto di modeste dimensioni), sulle coperture, sui balconi e comunque visibili dalla pubblica strada, salvo che

essi non siano mimetizzati nell’immagine dell’edificio incassati e schermati ed attintati con lo stesso colore della facciata, all’interno dei portoni, delle finestre o delle vetrine. Vanno ricercate, quindi, soluzioni con climatizzatori posti all’interno degli ambienti con presa d’aria inserita o fra le ante della finestra o attraverso il vetro. Nel caso di sottotetti abitati, i climatizzatori con macchina esterna possono essere ubicati in punti non evidenti dalla pubblica strada ed adeguatamente mimetizzati anche nel colore.

In ogni caso, tutte le installazioni di impianti tecnologici devono rispettare la composizione architettonica della facciata e non devono alterare elementi decorativi quali modanature, stucchi, lapidi, stemmi, edicole sacre, effigi votive ed elementi in genere di valore storico, artistico o architettonico.

4.4 Antenne e Cavi Televisivi

Nelle nuove costruzioni, in caso di ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di edifici con più unità immobiliari o nei quali, comunque, possono essere installati più apparecchi radio o televisivi, con necessità di antenna, è obbligatoria l’installazione di una unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi esterni; tali cavi devono essere disposti all’interno dell’edificio e, ove non sia possibile, con le modalità già individuate per i cavi elettrici e telefonici. Le parabole satellitari, che comunque dovranno essere centralizzate, non possono essere installate sui balconi, sui fronti dell’edificio e sui colmi verso il prospetto principale; esse vanno invece collocate su falde secondarie nascoste il più possibile da viste panoramiche dall’alto e dalle pubbliche vie e con una colorazione che si armonizzi al manto di copertura.

ART. 5 – DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI RELATIVI AI PROSPETTI

Nella definizione di prospetto sono da intendersi tutti i fronti dell’UMI o comunque di qualsiasi immobile prospettanti su spazi pubblici e/o privati, compresi corti e giardini in quanto gli stessi elementi concorrono alla definizione di qualità architettonica ed ambientale dell’insediamento.

Le facciate degli edifici devono essere:

- regolarmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l’intonaco per le loro caratteristiche architettoniche;
- curate nella corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali e nella scelta dei materiali e dei colori da impiegare anche nelle opere di finitura e decorazione.

I prospetti secondari delle UMI e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con i fronti principali.

Per i nuovi edifici, al fine di garantire gli aspetti di continuità tra le facciate, viene prescritta la costruzione complanare delle stesse, a meno di diversa esplicita indicazione di piano.

Sono escluse articolazioni volumetriche caratterizzate da aggetti, rientranze, bow-window, (salvo che non siano riproposte sagome ed ingombri planovolumetrici originari).

Le bucatore devono essere di tipo rettangolare con sviluppo verticale ed allineate ai vari piani, sono quindi escluse finestre nastroformi o di forme diverse dalla rettangolare, devono comunque prevalere i “pieni” della muratura sui “vuoti” delle bucatore.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi sulle facciate che non alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, né i materiali ed il disegno di eventuali cornici, davanzali, ornie e marcapiano.

E’ consentita la modifica degli elementi di cui sopra quando questi non appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto.

E’ consentita la regolarizzazione degli allineamenti quando questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti. (Intervento di adeguamento prospetti con eliminazione delle superfetazioni di cui all’art. 30 della L.R. 35/1987).

5.1 Porticati

Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando, altresì, il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini. I nuovi porticati, da realizzare se prescritti da specifiche norme del presente piano, destinati a pubblico passaggio, devono avere dimensioni non inferiori a 3,00 m di larghezza, l’altezza, misurata all’intradosso del solaio di copertura, deve essere compresa tra 1 e 1,5 volte la larghezza. In caso di copertura a volta, il Comune si riserva di fissare misure diverse così come per consentire allineamenti con altre aree porticate.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, il Dirigente del settore, sentita eventualmente la Commissione Edilizia Integrata, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l’impiego di specifici materiali o coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature che comunque dovranno essere conformi agli articoli seguenti. Non sono, comunque, ammessi aggetti e sporgenze di nessun genere nelle aree porticate, né pavimentazioni di tipo industriale

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio mantenere i percorsi porticati esistenti, destinati a pubblico transito, liberi da ogni ingombro o sporgenza quali vetrine, gradini etc; per questo anche le vetrine esistenti dovranno essere rimosse e riportate all’interno del filo del fabbricato (filo interno al portico) ripristinando la pavimentazione esistente nel portico.

5.2 Androni

Al fine di preservare o ripristinare il rapporto originario tra la strada pubblica o di uso pubblico (portico) e le corti, i giardini, patii o scale condominiali, negli androni, generalmente voltati e di pregio, è vietata l’installazione e la permanenza di vetrine sporgenti di qualsiasi forma e dimensione, perciò gli stessi dovranno essere mantenuti liberi da ogni tipo di superfetazione e pavimentati così come prescritto per le corti.

5.3 Balconi

Non sono ammessi balconi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. Per le nuove edificazioni è prevista una lunghezza massima di ml 2,80, un aggetto massimo di ml 0,80 ed un vano luce di larghezza massima di ml 1,40.

Sono, in ogni caso, da escludersi parapetti pieni, anche se parziali, e sono consentite esclusivamente ringhiere in ferro pieno con lavorazioni semplici e lineari (del tipo a giorno) con preferenza per la colorazione grigio ferro, nero e verde bottiglia.

5.4 Infissi

E’ fatto obbligo di restaurare e conservare gli infissi esistenti in legno, qualora appartenenti all’originale e storicizzata immagine del prospetto; nel caso in cui gli stessi non siano recuperabili dovranno essere sostituiti con infissi simili per dimensione, tipologia, finitura, materiale e colore.

E’ comunque vietata l’utilizzazione di alluminio anodizzato, anche se verniciato, acciaio e materiali plastici così come previsto dalla L.R. 35/1987.

E’ vietata inoltre:

- l’installazione di nuovi infissi o la sostituzione di quelli esistenti utilizzando infissi in alluminio, acciaio o in plastica di qualsiasi colore;
- la chiusura con avvolgibili di qualsiasi materiale;

- la modifica parziale degli infissi esterni di una singola UMI, se non per uniformarli agli altri già esistenti;
- l’installazione di controfinestre o zanzariere in alluminio o materiale plastico;
- l’installazione di infissi che sporgono oltre il filo della facciata;
- l’installazione di invetriate a specchio.

5.5 Vetrine

Le vetrine devono essere montate al filo interno dello spessore delle murature, per cui anche le vetrine esistenti, qualora sporgenti su suolo pubblico o di uso pubblico, dovranno essere rimosse e riportate all’interno del filo del fabbricato

Dagli elaborati a corredo di istanze intese ad ottenere titoli abilitativi per interventi edilizi (comprese le DIA) deve risultare l’indicazione del tipo di materiale, del suo trattamento e del colore.

Per quanto riguarda i materiali sono vietati:

- alluminio anodizzato, anche se verniciato;
- materiali plastici;
- acciaio.

5.6 Insegne

Le insegne devono essere contenute nel vano porta del locale cui si riferiscono.

Sono vietate insegne con le seguenti caratteristiche:

- con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva (a cassonetto, a filo di neon, a lettere staccate tridimensionali, ecc.);
- con luci mobili o intermittenti, o luci colorate;
- di tipo tridimensionali o a bandiera.

ART. 6 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLE COPERTURE

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi sporgenti da esse, sono elemento architettonico di conclusione dell’edificio e pertanto di valore estetico, paesaggistico ed ambientale.

6.1 Modalità di Esecuzione o Modifica delle Coperture

Il manto di copertura dei tetti deve essere realizzato con tegole del tipo alla “napoletana”. La linea di gronda deve essere esterna al filo dell’edificio ed il canale di gronda per la raccolta delle acque meteoriche deve essere esterno e con sezione semicircolare.

Le terrazze praticabili possono essere pavimentate con riggiole “alla napoletana” in cotto color bisquit.

E’ vietato alterare la conformazione delle coperture a tetto e, conseguentemente, sono vietati interventi di:

- sostituzione del manto in coppi ed embrici (alla napoletana) con altra tipologia o materiale;
- rifacimento della gronda con materiali e conformazioni diverse dall’originale (l’integrazione di parti mancanti deve realizzarsi nel rispetto della tradizione costruttiva locale e quindi in rame e ghisa o lamierino di zinco e ghisa);
- variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, ivi compresi eventuali cornicioni sottogronda, e l’incremento dell’ampiezza dell’oggetto frontale e laterale;
- variazione del tipo del materiale di copertura, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell’edificio.

Sono consentiti unicamente interventi che non apportino variazioni all’altezza in gronda, né all’altezza del colmo dei fabbricati, lasciando inalterata la pendenza e, comunque, tutte le quote di intradosso della copertura, quale che sia la destinazione dei vani sottostanti.

Nel rispetto dell’art.40 delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale è consentita la trasformazione di copertura piana in copertura a tetto con i seguenti limiti:

- incremento di altezza massima al muro perimetrale = 0,50 ml;
- incremento di altezza massima al colmo = 2,50 ml;
- pendenza massima = 30%;
- obbligo di tetto a due falde per larghezza del corpo di fabbrica superiore a 7,00 ml, rispettando comunque la normativa antisismica, nel caso in cui entrambe le dimensioni (lunghezza e larghezza) superino i 7 ml obbligo di tetto a 4 falde;
- non si creino nuovi ambienti, o porzioni di ambiente, sottotetto aventi caratteristiche abitabili o suscettibili di utilizzazione abitativa.

6.2 Abbaini e Finestre Raso-Falda

E’ ammessa la costruzione di nuovi abbaini o finestre raso falda solo previo rilascio di Permesso a costruire per l’applicazione della L.R. 15/2000 – “Norme per il recupero abitativo dei sottotetti” – e nei seguenti casi:

- non sia altrimenti possibile l’accesso alla copertura e per consentire l’aerazione nei locali ad uso sgombero o stenditoio (in tal caso è ammessa esclusivamente l’installazione di finestre raso falda di dimensioni massima ml 1,20·1,20 nella misura massima di una ogni 70 mq di manto di copertura o comunque una ogni falda di tetto);
- nel caso che i locali sottotetto siano legittimamente abitati od abitabili e siano privi dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione;

In ogni caso deve sempre essere valutato il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e dell’ambiente circostante prediligendo l’apertura degli stessi sul prospetto interno dell’edificio (su corte interna, cortile, giardino) e sempre facendo salve le prescrizioni di seguito indicate:

Per gli abbaini:

- mantenere l’allineamento con le finestre in facciata;
- senza interrompere la continuità della linea di gronda dell’edificio ed arretrandosi dalla stessa di almeno ml 1,5 (ove possibile);
- la larghezza massima esterna delle pareti verticali ove si apre l’infisso delimitanti gli abbaini non dovrà superare ml 2,00;
- l’altezza del colmo dell’abbaino non dovrà superare l’altezza del colmo della falda in cui l’abbaino stesso si apre;
- la lunghezza massima della linea di colmo dell’abbaino è fissata in ml 4,00 e comunque non superiore alla metà della lunghezza della falda del tetto su cui si apre;
- è vietata la copertura piana dell’abbaino, l’inclinazione delle falde dell’abbaino dovrà essere compresa tra il 30% ed il 45%;
- gli abbaini debbono essere obbligatoriamente muniti di infisso di legno ed in tutti i casi non sono ammessi avvolgibili.

Per gli abbaini esistenti nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferiti a tecniche tradizionali, è obbligatorio il restauro conservativo. Solo in caso di deterioramento irreversibile

è ammessa la ricostruzione, conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Per le finestre raso-falda:

- mantenere l’allineamento con gli infissi in facciata;
- massima superficie complessiva occupata dalle finestre per ogni falda pari ad 1/6 della superficie della falda stessa;

E’ consentita la schermatura esterna dell’infisso esclusivamente con brise soleil in rame.

E’ sempre vietato l’utilizzo di superfici a specchio.

6.3 Camini, Comignoli e Canne Fumarie

Non è consentito l'utilizzo di terminali di camini e/o comignoli di aspirazione prefabbricati in cemento; è invece consentito l'utilizzo di elementi prefabbricati in cotto o rame.

In generale, al fine di limitare l'impatto invasivo causato dalla realizzazione di nuovi camini e comignoli bisognerà porre attenzione, nella fase progettuale, ad organizzare ed ubicare i blocchi tecnologici il più possibile all'interno del volume edilizio in modo tale da avvicinare al colmo le fuoriuscite dei camini delle caldaie ed i comignoli delle canne per gli aspiratori.

La canna fumaria, che deve avere sezione costante per tutta la sua altezza, non può essere alta più di ml 2,00 nella parte che fuoriesce dalla falda (nel caso di tetto a falde inclinate) o di ml 1,50 nella parte che fuoriesce dal lastrico solare (nel caso di tetto piano), misura comprensiva dell’eventuale comignolo.

Le canne fumarie esistenti dovranno essere incamiciate con pannelli coibentati (tipo cappotto) e con strato superficiale di intonaco dello stesso colore del prospetto, per la parte emergente in falda si dovrà rivestire in cotto di fattura artigianale con colorazione bisquit.

Devono comunque essere sempre rispettate le specifiche norme tecniche in materia e deve sempre essere rispettato l’art. 272 del Regolamento d’igiene e l’art. 50 del Regolamento di Polizia Urbana.

ART. 7 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLA SISTEMAZIONI DELLE SUPERFICI PRIVATE

Il presente piano intende salvaguardare le aree private pertinenti alle unità edilizie e gli

eventuali manufatti di interesse storici, architettonico, artistico ed ambientale ivi contenuti per cui ogni intervento dovrà tener conto del contesto ambientale e storico in cui è inserito.

7.1 Corti

Spazi interni circoscritti da una cortina edilizia o da muri di cinta generalmente pavimentati e non visibili dall'esterno.

Per le pavimentazioni esistenti, se di pregio o storicizzate, è ammessa esclusivamente manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' previsto il ripristino e la conservazione delle pavimentazioni degli androni, delle corti e dei cortili in basolati, battuti, cocchiopesti, ammattonati.

E' vietato in ogni caso l'uso di pavimentazioni in conglomerato cementizio o bituminoso o comunque composte da elementi prefabbricati in calcestruzzo o con superfici lucide o smaltate.

Sono prescritte pavimentazioni in pietra lavica o calcarea, cotto, ed altri elementi tipici della tradizione locale.

Eventuali elementi di arredo ivi presenti, quali fontane, pozzi etc, di interesse storico o architettonico o artistico vanno mantenuti nella loro posizione originaria e sottoposti ad interventi di tipo conservativo.

7.2 Giardini

Spazi scoperti non pavimentati a servizio di una o più unità immobiliari, la cui superficie è prevalentemente piantumata o coltivata; essa va conservata nello stato in cui trovasi, salvo per i percorsi strettamente necessari per fruire degli spazi che dovranno essere realizzati o mantenuti conformemente a quanto stabilito per le corti.

7.3 Aree libere

Sono le aree presenti all'interno, o poste a contorno, dei nuclei frazionali, non edificate e attualmente adibite a piccoli orti o aree incolte non definibili come corti e giardini di cui ai punti precedenti.

E' possibile realizzare, senza costruzione di volumetrie, attrezzature per associazioni o circoli per attività politiche, sindacali, culturali e religiose, sportive e simili, che comunque dovranno conservare, o destinare a verde, almeno il 50% della superficie e con le prescrizioni di cui

all’articolo 8 relativo alla Protezione del patrimonio arboreo. Le attrezzature dovranno essere comunque pertinenti ad immobili esistenti ed al loro servizio.

ART. 8 – PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO

La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.

Per quel che concerne la tutela e la valorizzazione della vegetazione si rimanda a quanto previsto dall’art. 25 del vigente PRG.

ART. 9 – COLORITURA DELLE UMI

In attesa di uno specifico regolamento o piano del colore per la tinteggiatura degli immobili è opportuno basarsi sulle risultanze dei saggi stratigrafici preliminari tesi al recupero delle varie tinte reperibili sulle facciate. Nel caso di persistenza degli intonaci a calce originali, oltre al mantenimento anche parziale degli stessi, si deve fare riferimento, per il colore, alla tinteggiatura più antica ritrovata nei saggi. In caso di perdita totale dell'intonaco e delle tracce di tinteggiature originali il colore va scelto in base alla tipologia dell'edificio ed all'epoca di riferimento delle ultime trasformazioni prevalenti. Gli intonaci e le tinteggiature dovranno essere eseguiti con tecniche tradizionali e mediante materiali naturali con pitture di calce a tinte tenui di terra con esclusione di intonaci a malta di cemento o plastici, pitture sintetiche o comunque chimiche.

CAPITOLO III - NORME RELATIVE ALLE DESTINAZIONE D’USO

ART. 10 – PRINCIPI ISPIRATORI E DESTINAZIONI D’USO AMMISSIBILI

Il presente capitolo illustra i possibili cambi di destinazione d’uso che possono essere previsti per le unità immobiliari ricadenti all’interno della perimetrazione del piano.

Il piano di recupero “Frazioni Sant’Arcangelo - Passiano - Li Curti” intende preservare la destinazione d’uso residenziale e, nello stesso tempo, rivitalizzare i centri frazionali con l’inserimento di attività nuove come quelle turistiche extralberghiere e di bed & breakfast.

E’ quindi consentito il cambio di destinazione d’uso nell’ambito delle destinazioni ammissibili dall’art.47 delle NTA del vigente PRG che di seguito si trascrivono:

- a) residenza;
- b) attrezzature pubbliche,
- c) associazioni o circoli per attività politiche, sindacali, culturali e religiose, sportive e simili;
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento con superficie aperta al pubblico non superiore a 150 mq (non vengono computati quindi giardini, corti e terrazzi);
- e) attività produttive, manifatturiere o artigianali, con esclusione – previo parere degli Organismi preposti alla tutela della salute pubblica e/o dell’inquinamento ambientale – delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- f) attrezzature a carattere religioso;
- g) commercio al dettaglio limitatamente ai locali ubicati al piano terra o come previsto dai successivi commi;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici;
- j) uffici privati, studi professionali, per una superficie utile, comunque, non superiore al 30% di quella totale dell’edificio (per edificio è da intendersi l’unità minima d’intervento);
- k) alberghi e pensioni, che non necessariamente devono interessare l’intera U.M.I., i nuovi impianti sono possibili se nel raggio di 100 ml esistono o sono previsti nel PRG o nel presente piano, parcheggi pubblici o di uso pubblico di superficie non inferiore a 200 mq. Qualora non esista, né sia previsto dal P.R.G. un parcheggio pubblico o di uso pubblico occorrerà che la struttura sia comunque dotata di un parcheggio interrato e/o a raso o ricavato in preesistenti

volumi ubicati al piano terra di immobili esistenti. Tale superficie dovrà essere pari ad almeno 10 mq per posto letto, come indicato dalle tabelle allegate alle N.T.A. del vigente P.R.G.

Anche in presenza o in previsione di parcheggio pubblico, la struttura, albergo o pensione, può comunque dotarsi di parcheggio privato. Per la sottoposizione a vincolo di destinazione delle strutture ricettive turistiche si rinvia a quanto stabilito dalla L.R. 16/2000.

l) garages di uso pubblico;

m) servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.

Commi aggiunti:

o) Strutture Ricettive Extralberghiere

(Per la definizione e disciplina delle strutture ricettive extralberghiere valgono le norme di cui alla L.R. N°17 del 24 novembre 2001 “Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere”. La destinazione d’uso è equiparata a quella residenziale per tutti gli effetti del presente piano).

p) Alloggi per Bed & Breakfast.

(Per la definizione e disciplina delle strutture adibite ad alloggi per Bed & Breakfast valgono le norme di cui alla L.R. N°5 del 10 maggio 2001 “Disciplina dell’attività di Bed & Breakfast”. La destinazione d’uso è equiparata a quella residenziale per tutti gli effetti del presente piano).

La modifica della destinazione d’uso viene consentita, comunque, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

1. Non possono in ogni caso essere destinati a residenza le unità immobiliari, o parti di esse, realizzate mediante titoli abilitativi originari rilasciati per uso diverso dalla residenza (per titoli abilitativi originari si intendono a titolo esemplificativo concessione edilizia ordinaria o condono etc.).
2. Devono essere soddisfatti tutti i requisiti minimi per le unità immobiliari stabiliti dall’articolo seguente.
3. Non è mai ammesso il cambio di destinazione d’uso dei locali edificati con destinazione a garage, autorimessa, box auto o realizzati ai sensi delle leggi 122/89, 765/67 ed ai sensi del D.I.1444/68.
4. Non possono essere destinati ad autorimesse, pubbliche o private, i piani superiori al piano terra o rialzato.
5. Non possono essere destinati ad uso artigianale/ristorazione, bar o locale di intrattenimento unità immobiliari ubicate oltre il piano terra. Tale destinazione è ammissibile al primo piano,

o al primo interrato, solo nel caso in cui il locale sia collegato direttamente al locale avente uguale destinazione del piano terra.

6. E' ammessa la destinazione a commercio al dettaglio esclusivamente per i locali ubicati al piano terra. La funzione di deposito/sala esposizione/uffici amministrativi di locali commerciali al primo piano o al piano interrato è ammissibile qualora collegata direttamente al locale avente destinazione commerciale del piano terra.
7. Fatta eccezione per quanto previsto dai precedenti commi ed al di fuori della trasformazione in attività alberghiera/pensioni di cui al punto k, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso per unità immobiliari ubicate oltre il primo piano e con l'eccezione del cambio in uffici privati, studi professionali, per una superficie utile, comunque, non superiore al 30% di quella totale dell'edificio (per edificio è da intendersi l'unità minima d'intervento) per cui bisognerà verificare, in sede di progettazione dell'intervento, che le superfici utili destinate ad uffici privati e studi professionali, comprendendo la superficie derivata dal cambio di destinazione progettato, non superino il 30% della superficie utile dell'intera unità minima d'intervento. Per modifiche funzionali che interessino l'intera UMI (anche se non riguardanti il piano terra e gli eventuali interrati) possono essere assentite destinazioni d'uso come: uffici pubblici - attrezzature pubbliche.

Le attività produttive manifatturiere e le attività artigianali con lavorazioni nocive ed inquinanti in atto possono permanere per un periodo non superiore a mesi sei dall'entrata in vigore del presente piano. Trascorso tale termine esse dovranno essere delocalizzate. Gli immobili potranno essere convertiti con le destinazioni d'uso ammesse secondo il presente piano (escludendo in ogni caso la destinazione residenziale) avendo puntualmente verificato il mancato interesse da parte dell'Amministrazione Comunale all'acquisizione dell'immobile per destinarlo ad attrezzature pubbliche.

ART. 11 - REQUISITI MINIMI DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Per poter effettuare il cambio di destinazione d'uso si dovrà verificare che siano soddisfatti tutti i requisiti di carattere igienico sanitario rispetto alla salubrità, illuminazione ed aerazione dei locali e che siano rispettati i minimi di abitazione.

Particolare attenzione dovrà essere prestata, in fase progettuale e di esecuzione dei lavori, alle tecniche costruttive ed alle modalità di consolidamento delle strutture, verificando che il carico generato dalla nuova destinazione d’uso non produca effetti negativi sulle strutture portanti dell’edificio.

Va sempre verificato il rispetto delle norme relative alla sicurezza, alla prevenzione incendi e che gli impianti siano conformi alle disposizioni delle leggi 46/90 e 10/91.

11.1 Requisiti Relativi all’Altezza.

L’altezza minima interna, dei locali, corrispondente alla distanza tra pavimento finito e soffitto, è fissata in metri:

- 2,70 per i locali adibiti ad attività commerciali, artigianali, uffici ed attività terziarie o per locali adibiti a residenza;
- 2,40 per locali adibiti a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti, ripostigli ed autorimesse pubbliche e private di uso collettivo;
- 2,20 per locali non destinati alla permanenza delle persone: cantine, autorimesse private.

Nel caso di solai con strutture emergenti si fa riferimento alla quota intradosso solaio, sempre che la percentuale di superficie proiettata delle strutture non ecceda il 30% della superficie del vano.

Nel caso siano richiesti cambi di destinazione d’uso con trasformazione delle unità immobiliari in attività commerciali, artigianali o uffici, potrà essere autorizzata un’altezza inferiore a ml 2,70 solo su espresso preventivo parere favorevole della competente ASL.

Non sono mai ammessi interventi tesi a recuperare altezze utili interne, tramite abbassamento dei solai di piano terra ed interventi che tendono a ridurre l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità dei locali.

11.2 Requisiti Relativi all’Isolamento Acustico.

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi e dei locali aperti al pubblico devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti dagli alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Nel caso in cui il cambio di destinazione d’uso porti ad una destinazione di locale aperto al pubblico dovrà essere effettuata una verifica preliminare (da parte di tecnico a tanto abilitato)

dalla quale si evinca l’idoneità di detti locali ad ospitare tale nuova destinazione d’uso e gli interventi necessari per assicurare il rispetto dei requisiti di isolamento acustico previsti per legge.

11.3 Requisiti Relativi ai Servizi Igienici.

I locali destinati al commercio o ad uffici devono essere dotati di adeguati servizi igienici, nel rapporto di almeno uno o nel numero richiesto dalle norme vigenti in relazione al tipo di attività ed alla superficie dell’unità stessa. Negli esercizi pubblici e nei locali aperti al pubblico, ivi comprese le sedi di associazioni ed i circoli privati, i servizi igienici nella quantità minima devono essere dimensionati in modo da garantirne la fruibilità da parte di persone portatrici di handicap in carrozzella.

Deve sempre essere garantito il soddisfacimento di quanto disposto della legge 13/1989 e della legge 104/1992.

11.4 Requisiti Relativi all’Accesso.

Le attività commerciali, artigianali, i bar, i ristoranti ed i locali di divertimento non devono avere ingresso esclusivo da vani scala o parti comuni di unità residenziali, ma avere ingresso indipendente direttamente comunicante sulla pubblica via o comunque su spazi pubblici o di uso pubblico.

Nel caso in cui i locali non abbiano accesso direttamente comunicante sulla pubblica via o comunque su spazi pubblici o di uso pubblico è possibile accedervi utilizzando spazi condominiali quali corti e giardini ma sarà necessario acquisire, preventivamente, l’autorizzazione condominiale per l’accesso a tali aree per l’intera durata degli orari di apertura degli esercizi. Non è comunque consentito ingresso esclusivo da vani scala.

11.5 Requisiti Relativi alle Aree Parcheggio.

I cambi di destinazione d’uso che portano ad attività di commercio al dettaglio con una superficie netta di vendita superiore a 250 mq sono subordinati al reperimento delle aree da destinare a parcheggio privato di pertinenza con la quantità minima di mq 80 ogni 100 mq di superficie netta di vendita.

Per i comparti valgono le specifiche previsioni.

CAPITOLO IV - NORME E PRESCRIZIONI SPECIALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’IMMAGINE URBANA

ART. 12 – OBBLIGHI DI MANUTENZIONE E MANTENIMENTO DEL DECORO

Così come previsto dall’art.24 delle NTA del vigente PRG e dall’art. 42 del Regolamento Edilizio, ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura e spese della proprietà ed anche se causati da atti vandalici.

I proprietari degli immobili ricadenti all’interno del presente piano devono, entro diciotto mesi, adeguare gli immobili alle norme di cui al capitolo II del piano.

Nel rispetto di quanto previsto dall’art.24 delle NTA del vigente PRG e dall’art. 42 del Regolamento Edilizio e dall’articolo 54 del D. Lgs. 267/2000, l’Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare l’esecuzione dei lavori sugli edifici, o parti di questi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l’estetica, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità, acquisito, qualora l’importanza dell’opera lo richieda, il parere della competente Commissione Edilizia Integrata. Può, inoltre, ordinare il restauro e la ricoloritura delle facciate danneggiate per vetustà, per atti vandalici, per cattiva costruzione o per mancanza di manutenzione, e per quelle manomesse per riparazioni, per inserimento di nuovi impianti, per collocamento o sostituzione degli infissi, di supporti, per l’applicazione di insegne e superfetazioni in genere, che non rispettino le norme innanzi indicate. In caso di inerzia della proprietà, ai sensi dell’art.20 della legge 1150/1942, scaduti i termini assegnati nell’ordinanza, l’Amministrazione comunale esegue d’ufficio i lavori con il recupero delle spese in danno degli inadempienti, fatte salve le sanzioni amministrative accessorie.

ART. 13 – PRESCRIZIONI SPECIALI PER EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO-SORICO-ARTISTICO

Sono soggetti alla presente disposizione tutti gli immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda Titolo I (Beni Culturali) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42 e gli immobili di interesse ambientale

in quanto facenti parte di cortine edilizie e quinte prospettiche di pregio. Gli immobili aventi queste caratteristiche sono individuati nell’elaborato 4.1.

Per questi edifici non è consentita in prospetto l’installazione dei terminali esterni di impianti di condizionamento d’aria, di refrigeramento e di qualunque altro impianto tecnologico.

Sulla facciata principale sono vietate prese d’aria per i camini o caldaie, nonché impianti per l’esalazione dei fumi e dei vapori.

L’apposizione ed il mantenimento di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentita nei seguenti casi e con i seguenti limiti:

- farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l’apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 20x30, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
- pubblici esercizi che, per l’esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm 30x40, anche luminose;
- organi della Pubblica Amministrazione, per l’espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto, in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione posti nell’ambito territoriale di competenza;
- cinema, in corrispondenza delle sale esclusivamente per l’esposizione di locandine delle dimensioni massime di cm 100x120.

Le bacheche devono essere realizzate in legno o ferro verniciato in armonia con i colori della facciata, con l’esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione, evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa e vanno di norma incassate all’interno della muratura dei fabbricati.

Per tutte le attività la bacheca dovrà essere posta internamente all’apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all’attività. In presenza di androni o di vetrine con notevole arretramento, la bacheca deve essere applicata nello spessore della muratura o all’interno della vetrina.

I solai in legno, a copertura delle aree porticate, sono soggetti a restauro e non possono essere manomessi e/o alterati e le eventuali controsoffittature dovranno essere rimosse se non di pregio.

I sistemi antifurto con elementi di allarme acustico e luminoso esterno non possono essere collocati sulle facciate principali né nel portico. Vanno collocati sui fronti secondari quando esistono, o all’interno dell’edificio su corti, cortili e chiostrini o sopra i tetti in prossimità dei comignoli, camini, ecc. Per le attività commerciali sottoportico tali elementi vanno collocati

nell’ambito o nell’intorno dell’incorniciatura della vetrina, che comunque non potrà sporgere su aree pubbliche o di uso pubblico.

Le volte e i solai in legno esistenti dovranno sempre essere pienamente visibili, pertanto, controsoffittature (se non definite di pregio), arredi fissi o mobili che ne impediscono tale visibilità, dovranno essere rimossi.