



# COMUNE DI MAIORI (SA)



## PIANO DI RECUPERO DELLE ZONE A1 E A2 DEL P.R.G. VIGENTE

*ai sensi della Legge Regionale n° 16/2004 e ss.mm.ii.*

Elaborato

NTA

rev  
1

## *NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE*



**Il Sindaco**

*dott. Antonio Della Pietra*

**Elaborazione**

*Aprile 2013*

**L'Assessore all'Urbanistica**

*dott. Antonio Romano*

**Delibera di Adozione**

**Il Responsabile del Procedimento**

*ing. Aniello Casola*

**Delibera di Approvazione**

**Progettazione U.T.C.**

*ing. Aniello Casola  
geom. Gaetano Capone*

**Gruppo di supporto alla Progettazione**

*arch. Antonio Oliviero - CAPOGRUPPO -  
prof.ing. Renato Cristiano  
ing. Giacomo Caristi  
arch. Mariapina Frisini  
arch. Gerarda Cuoco  
ing. Mario Cristiano  
geom. Giovanni Lauriano  
geol. Ugo Ugati*

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| SEZIONE PRIMA - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI .....   | 2  |
| Art.1. Finalità e azione del Piano di Recupero .....  | 2  |
| Art.2. Oggetto del Piano .....  | 2  |
| art.3. Efficacia del piano .....  | 2  |
| Art.4. Disciplina degli interventi.....   | 2  |
| Art.5. Definizione delle aree strategiche.....  | 3  |
| Art.6. Definizione delle dimensioni e dei parametri.....  | 3  |
| Art.7. Definizione degli spazi Aperti .....   | 5  |
| Art.8. Indicazione delle modalità operative .....   | 6  |
| Art.9. Tipologie di intervento .....  | 7  |
| Art.10. Definizione di facile amovibilità delle strutture .....   | 14 |
| Art.11. Modalità di attuazione del Piano di Recupero.....   | 15 |
| Art.12. Articolazione gestionale del Progetto.....  | 16 |
| Art.13. Contenuto tecnico dei comparti .....  | 17 |
| Art.14. Soggetti attuatori.....   | 17 |
| Art.15. Destinazioni d’uso ammissibili.....   | 18 |
| <br>  |    |
| SEZIONE SECONDA – PARTE PRIMA: MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI -<br>INTERVENTI A SCALA URBANA .....     | 20 |
| Art.16. Individuazione degli interventi a scala urbana e modalità per la loro esecuzione.....                   | 20 |
| <br>  |    |
| SEZIONE SECONDA – PARTE SECONDA: MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI<br>– INTERVENTI A SCALA EDILIZIA ..... | 23 |
| Art.17. Condizioni ed esigenze qualitative degli interventi.....  | 23 |
| Art.18. Inserimento ambientale e decoro degli edifici.....  | 23 |
| Art.19. Rispetto delle esigenze di natura ecologica .....   | 24 |
| Art.20. Sistemazioni esterne .....  | 25 |
| Art.21. Abbattimento delle barriere architettoniche .....   | 26 |
| <br>  |    |
| SEZIONE TERZA: DISPOSIZIONI FINALI.....   | 27 |
| Art.22. Obbligazioni .....  | 27 |
| Art.23. Vincoli .....   | 27 |
| Art.24. Dergoghe.....   | 27 |
| Art.25. Norme edilizie .....  | 27 |

## **SEZIONE PRIMA - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI**

### **ART.1. FINALITÀ E AZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

Il Piano di Recupero del centro storico di Maiori relativo alle zone 2 – A1, 2 – A2, 4 – A2, 6 – A2 del vigente PRG è finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione dell’ambiente costruito, dell’impianto urbanistico e del tessuto edilizio originari.

Il Piano di Recupero intende porsi come un’azione di governo dell’insediamento esistente, che si esplicita attraverso la disciplina dell’intervento a scala urbana e a scala edilizia, di iniziativa pubblica e privata.

### **ART.2. OGGETTO DEL PIANO**

Nel rispetto ed in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, le trasformazioni urbanistiche nelle aree ricadenti nell’ambito della “Zona omogenea A” del territorio comunale, così come delimitate dal perimetro del presente piano, sono regolate dai grafici di progetto e dalle norme che seguono, le quali costituiscono parte integrante del Piano di Recupero del centro storico di Maiori.

Le norme disciplinano, nell’applicazione del P.R.G., gli interventi edilizi diretti ed i comparti volontari di iniziativa privata o obbligatori di iniziativa pubblica (da individuare anche in fase di gestione del Piano), le destinazioni d’uso delle aree e degli immobili, le tipologie di intervento e le relative modalità di esecuzione a scala edilizia ed i caratteri ambientali ed ecologici.

I grafici che individuano le tipologie di intervento sugli edifici e sugli spazi, i comparti, le destinazioni d’uso delle aree e degli edifici e più generalmente le tipologie di intervento, hanno carattere prescrittivo; i restanti grafici hanno carattere indicativo o descrittivo.

### **ART.3. EFFICACIA DEL PIANO**

Il Progetto di Piano di Recupero ha efficacia di Piano Particolareggiato.

Il Piano di Recupero definisce e dettaglia l’assetto urbanistico all’interno della zona ad esso assoggettata, integrando le previsioni dello strumento generale, mediante la prescrizione di regole finalizzate:

- al controllo della qualità dell’edificato e dell’ambiente, tanto per le preesistenze, quanto per gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica;
- alla sistemazione ed organizzazione degli allacciamenti e dei collegamenti interni (opere di urbanizzazione primaria).

### **ART.4. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

La realizzazione di ogni intervento ricadente all’interno della perimetrazione individuata dal Piano è assoggettato alla presente Normativa.

La perimetrazione del Piano di Recupero comprende le aree del territorio comunale, ricadenti nella zona territoriale omogenea A del vigente Piano Regolatore Generale, individuate da questo quali 2 – A1, 2 – A2, 4 – A2, 6 – A2.

Per tali aree la presente normativa recepisce le indicazioni del vigente PRG, nel rispetto della Legge regionale n. 35/87.

Ai sensi dell'art. 26 comma 3 della Legge regionale n. 16/04, le specificazioni e le marginali modifiche intervenute nel Piano in ogni caso non costituiscono variante al PRG in quanto riguardanti:

- la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- la precisazione dei tracciati viari;
- le modificazioni del perimetro del P.d.R. rese necessarie da esigenze sopravvenute quali limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n.380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- la diversa dislocazione, nel perimetro del P.d.R., degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.

#### **ART.5. DEFINIZIONE DELLE AREE STRATEGICHE**

Il Piano di recupero individua all'esterno del perimetro delle singole zone sottoposte alla sua disciplina alcune aree ritenute strategiche ai fini della qualificazione del complessivo intervento di recupero.

Tali aree "strategiche" con destinazione ad attrezzature pubbliche, trovano rispondenza nel vigente P.R.G., ma senza che venga specificata la qualifica funzionale delle stesse.

Pertanto, anche se all'esterno del perimetro dei Piani di recupero, si è ritenuto di specificare e selezionare le destinazioni che meglio potessero integrare e valorizzare le azioni di recupero progettate.

Tali proposte, che non assumono valore di variante al P.R.G., costituiscono comunque solo proposte operative, ma prive di valore regolamentare o prescrittivo.

#### **ART.6. DEFINIZIONE DELLE DIMENSIONI E DEI PARAMETRI**

Ai fini dell'attuazione del Piano di Recupero e per i relativi interventi, valgono le definizioni delle dimensioni e dei parametri edificatori presenti nelle N.T.A. del vigente P.R.G. (artt. 2 e 3) e del R.E.C.

Con riferimento al presente Piano di Recupero si specificano, inoltre, le seguenti definizioni:

- **Adeguamento funzionale:** consiste nelle trasformazioni volte ad adeguare un edificio alle esigenze dell'uso.
- **Cambio d'uso:** è la sostituzione di una funzione con un'altra con o senza modifiche edilizie.
- **Pertinenze edilizie:** sono le opere che, pur conservando la propria natura e individualità fisica, sono assoggettate in modo attuale e durevole al servizio o all'ornamento di un'altra cosa immobile, detta



principale, per rendere possibile una sua migliore utilizzazione. Sono pertanto pertinenze: i magazzini-attrezzi, i ripostigli, le autorimesse, i box.

- Parti accessorie: differiscono dalle pertinenze in quanto non possono risultare fisicamente separate dalla cosa principale. Le parti accessorie, intimamente congiunte con la cosa principale e formando con essa un insieme strutturale e organico, costituiscono parte integrante del tutto. La realizzazione di parti accessorie comporta la trasformazione della cosa iniziale con incrementi di volume e di superfici utili.
- Ripostigli: locali destinati a deposito o a sgombero (sia come pertinenze edilizie, che come parti accessorie): sono da valutare quali volumi e superfici utili, se hanno dimensioni maggiore di mq 1,20.
- Sottotetti non abitabili: locali sottoposti alle coperture inclinate con altezza minima alla gronda non superiore a m. 0,30 e altezza media non superiore m 1,70, nel caso di falde con inclinazione non superiore al 35 % e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. Qualora la pendenza sia superiore al 35 % o vengano superate l'altezza minima alla gronda e altezza media il sottotetto partecipa alla determinazione della volumetria e della superficie utili.
- Volumi tecnici: sono i volumi destinati a ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno della parte abitata (torrini scala, impianti idrici, termici, macchine degli ascensori, serbatoi a gas e simili). Non sono considerati volumi tecnici le soffitte abitabili.
- Volumi precari e superfetazioni: è definito volume precario lo spazio coperto, delimitato da elementi, anche se stabili, in aderenza o estraneo ad unità edilizie, e destinato ad attività di ricovero attrezzi e mezzi, deposito, servizi dell'abitazione o del fondo agricolo o pertinenziali di altre attività commerciali o turistico ricettive. Vengono definite superfetazioni anche le tettoie, i pergolati ed altri elementi aggiunti sui prospetti, sui terrazzi, sulle coperture, che non composti organicamente con l'edificio di cui sono pertinenziali, ne alterano l'architettura dello stesso. Inoltre, sono considerate superfetazioni gli elementi pertinenziali di esercizi commerciali e delle attività turistico ricettive che alterano in tutto o in parte elementi architettonici, il decoro o la visione dei prospetti degli edifici. E' definita superfetazione il volume edificato, la cui epoca di costruzione, diversa dal corpo di fabbrica principale, e le scarse caratteristiche di qualitative ne fanno elementi da eliminare, per le unità edilizie di pregio architettonico. Per i volumi precari e le superfetazioni è prescritta la demolizione senza ricostruzione, all'interno degli interventi di riqualificazione (ad es. nel caso di interventi di Restauro, ma anche nel caso delle altre tipologie di intervento ammesse). I volumi precari e le superfetazioni anche se non specificamente individuati nelle cartografie, restano identificabili mediante le definizioni contenute nel presente articolo.
- Superficie utile lorda: misura in mq la somma delle superfici dei piani che fanno parte dell'edificio, con esclusione delle superfici facenti capo ai volumi tecnici: balconi, terrazze, logge, porticati, locali per impianti tecnologici, sottotetti non abitabili, piani seminterrati e interrati non abitabili.
- Altezza minima interna utile: è la misura corrispondente alla distanza dal pavimento finito all'intradosso del **soffitto (in caso di soffitti a volta la distanza andrà assunta alla quota della metà della saetta della volta stessa)**. Tale altezza, non potrà essere inferiore a ml. 2,7 per i locali

residenziali, ed a ml. 3,0 per i locali commerciali. L'altezza per i soppalchi aperti verso locali abitabili, in deroga al vigente Regolamento Edilizio, deve risultare minima di ml. 2,20 tra il piano di calpestio del soppalco e l'intradosso della copertura del vano abitabile.

- Aree di pertinenza: sono le aree inedificate, interne ai tessuti edificati, pavimentate o meno (cortili, giardini, orti, fondi agricoli). Tra queste, quelle non pavimentate caratterizzate da masse arboree o da verde, sia quali pertinenze di edifici pubblici o di uso collettivo sia di edifici privati, rivestono particolare significato nel contesto urbano, per il loro valore ambientale.
- Viabilità e spazi di sosta: sono le aree inedificate utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli e pedoni. Gli spazi destinati alla viabilità, devono essere oggetto di opportuni interventi di miglioramento viabilistico mediante ridisegno della sede stradale, la formazione di marciapiedi ed altro (piccoli slarghi/terrazzi).

#### **ART.7. DEFINIZIONE DEGLI SPAZI APERTI**

Il Piano di recupero provvede a regolamentare, oltre all'edificato, gli spazi pubblici e privati (superfici scoperte).

Si definiscono le seguenti tipologie di spazi:

- Spazi pubblici per viabilità carrabile (inclusi i marciapiedi);
- Spazi pubblici prevalentemente o esclusivamente pedonali: piazze, piazzali, slarghi, belvedere e gradinate;
- Spazi privati pertinenziali: corti, cortili e chiostri (con specificazione di quelli di pregio);
- Spazi privati pertinenziali verde
- Spazi privati pertinenziali parcheggi
- Spazi privati pertinenziali promiscui (con zonazione verticale).

Ciascuna tipologia è contrassegnata dalla relativa modalità di intervento, la cui esplicitazione è affidata ad abachi esemplificativi, che hanno lo scopo di illustrare i criteri ispiratori da assumere nei diversificati casi di intervento (in tal senso detti abachi non hanno valore prescrittivo o regolamentare).

Gli spazi pubblici per viabilità carrabile sono suscettibili, secondo le relative indicazioni grafiche di cui alla Tavola di progetto n. 11A e 11B, di ampliamento o rettifica della sede, e di riqualificazione formale (tipi di pavimentazione, cordonature di marciapiedi, dissuasori, arredi in genere);

Gli spazi pubblici prevalentemente o esclusivamente pedonali, quali piazze, piazzali, slarghi, belvedere e gradinate hanno il valore di aree e percorsi di socializzazione e di rappresentatività delle qualità ambientali dell'insediamento; ad essi andrà pertanto assegnata in fase esecutiva la massima attenzione per gli interventi di restauro e di riqualificazione, secondo quanto indicato e specificato nei successivi Art. 9 e 16.

Gli spazi privati pertinenziali pavimentati quali corti, cortili e chiostri dovranno assicurare il massimo decoro, indipendentemente dalla loro visibilità dagli spazi pubblici; anche ad essi, quindi, andranno applicate le disposizioni generalmente valide per gli spazi pubblici.

Il Piano relativamente a tali spazi ha inteso segnalare, poi, quelli di pregio, il cui interesse rappresentativo può essere connesso ad una azione di valorizzazione, sostenuta dall'Amministrazione, che, ferma restando la proprietà privata delle aree, le possa fare assumere una funzionalità complementare a quella degli spazi pubblici, aprendole ad una accessibilità collettiva.

Gli spazi privati pertinenziali di verde, in uno alle prescrizioni relative alla conservazione e/o alla messa a dimora di essenze ornamentali o frutticole autoctone ed alla costante manutenzione volta ad assicurare condizioni di decoro, si segnala la opportunità che, per quanto possibile, le aree offrano condizioni di fruibilità visiva dagli spazi pubblici.

Gli spazi privati pertinenziali per parcheggi, esistenti da riqualificare o di nuovo impianto al servizio di comparti costituiti a fini di recupero dell'edificato, dovranno rispettare le disposizioni di cui al successivo Art. 16.

Gli spazi privati pertinenziali promiscui sono oggetto di interventi caratterizzati dalla zonazione verticale; in particolare all'interno dei comparti individuati dal Piano (e di quelli individuabili in fase di gestione del Piano) al livello di interrato potranno realizzarsi parcheggi al servizio delle residenze o delle attività, mentre al livello delle coperture, ferma restando la proprietà privata, la fruizione dovrà essere riservata a spazio di pubblica utilità (piazze, verde attrezzato, ecc.).

#### **ART.8. INDICAZIONE DELLE MODALITÀ OPERATIVE**

Per le aree e gli edifici ricadenti all'interno del P.d.R. sono consentite le seguenti opere:

1. Analisi e indagini conoscitive preliminari. La caratterizzazione e la conoscenza delle condizioni di stato del costruito oggetto d'intervento sono perseguibili attraverso la progettazione e l'esecuzione di una campagna di rilevamenti che può comprendere rilievi geometrici, misurazioni, indagini anagrafiche, storiche, catastali, urbanistiche, analisi di vulnerabilità, prove di carico, prove non distruttive, analisi di laboratorio, monitoraggi.
2. Pulitura delle superfici e degli interstizi. Le operazioni di pulitura sono finalizzate alla rimozione di patine, substrati, incrostazioni, depositi superficiali, vegetazione ove presenti sulle superfici.
3. Protezione. La protezione di elementi lapidei, lignei, metallici serve ad assicurare il soddisfacimento dei requisiti di aspetto, controllo igroscopico e igrotermico e il mantenimento dei livelli prestazionali corrispondenti.
4. Riparazione. Le riparazioni si effettuano in presenza di guasti rotture e malfunzionamento di elementi tecnici.
5. Consolidamento. I consolidamenti servono a riportare in efficienza gli elementi tecnici che hanno subito cedimenti, dissesti, lesioni e fratture, assicurandone la rispondenza ai requisiti di stabilità, di tenuta, termici ed igrotermici, ed il mantenimento o l'incremento dei livelli prestazionali corrispondenti.

6. Risanamento dall'umidità. Il risanamento si effettua in presenza di fenomeni di degrado dovuti alla presenza di acqua.
7. Integrazione. Le integrazioni si eseguono in caso di dispositivi, elementi tecnici, unità tecnologiche o unità ambientali mancanti, perduti o richiesti da nuovi usi.
8. Sostituzione. Le sostituzioni si eseguono in caso di dispositivi, elementi tecnici, unità tecnologiche o unità ambientali pesantemente degradati o vetusti, non più in grado di assicurare il mantenimento o l'incremento dei livelli prestazionali richiesti. Le sostituzioni sono per altro richieste in caso di dispositivi, elementi tecnici, unità tecnologiche o unità ambientali in contrasto e lesive della qualità del contesto edilizio ed urbanistico circostante.

## **ART.9. TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

Dal punto di vista operativo il regime di intervento previsto per le zone 2 – A1, 2 – A2, 4 – A2, 6 – A2 del vigente PRG è quello disciplinato dalle specifiche definizioni del DPR n. 380/01 di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d).

**a. Manutenzione Ordinaria** *interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Essa non riguarda gli elementi strutturali.*

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria si effettuano quindi periodicamente sulle parti maggiormente deteriorabili dell'edificio, il cui ciclo di vita impone ispezioni periodiche nel breve e medio periodo e interventi scadenzati (pianificati).

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria possono comprendere le seguenti opere interne:

- la sostituzione e costruzione di rivestimenti, le riprese di intonaci, le opere di pittura e la sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- la riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, termico, di ventilazione e fognario, ancorché sia richiesto per talune opere il nulla osta sanitario), sempre che tali lavori non comportino alterazioni dei locali, aperture fisse nelle facciate e creazione o modifica di volumi tecnici.

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria possono comprendere le seguenti opere esterne:

- la pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, il ripristino degli intonaci, il consolidamento e la riparazione degli elementi tecnici e di finitura (elementi decorativi) eseguiti senza modificare aggetti preesistenti, ornamenti o partizioni architettoniche; le opere devono riguardare in ogni caso l'intero prospetto dell'edificio;
- la tinteggiatura, la riparazione e la sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificare materiali e partiture;

- la sostituzione di pavimentazioni delle terrazze e degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini, soglie e copertine, compresa l'impermeabilizzazione), senza alcuna alterazione dell'aspetto e delle caratteristiche originarie;

Per gli edifici destinati alla produzione di beni e servizi sono interventi di manutenzione ordinaria le riparazioni degli impianti e dei macchinari utilizzati per la produzione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione di opere sopra richiamate e gli interventi tesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico, sempre che tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria riferiti agli spazi aperti possono comprendere le seguenti opere:

- la riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi) e di elementi e attrezzature di arredo urbano (pavimentazioni, panche, fontane, elementi di arredo urbano, attrezzature delle aree verdi);
- la tinteggiatura, la riparazione, la sistemazione e la sostituzione di recinzioni, parapetti, muretti, senza modificare materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture;
- la pulitura, la riparazione e la sostituzione delle opere di sistemazione idraulica e delle sponde degli alvei e dei fossi.

**b. Manutenzione Straordinaria** *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.*

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria si effettuano in seguito a guasti e imprevisti o in occasione di avanzato degrado.

La Manutenzione Straordinaria non riguarda il mutamento della struttura tipologica delle singole unità, e accorpamenti o frazionamenti interni. Il rinnovo e la sostituzione delle parti strutturali deve avvenire mantenendo la funzione precedente di queste all'interno del sistema strutturale.

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria possono comprendere le seguenti opere interne:

- il consolidamento, la sostituzione, il rifacimento di parti strutturali deteriorate delle strutture di fondazione, di quelle verticali portanti, di quelle orizzontali (solai, balconi e volte) e delle scale; per le strutture orizzontali e le scale è possibile la modifica dei materiali ma senza modifica di quota;
- il rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo), con o senza modifica dei materiali;
- la modifica dell'apertura e della chiusura di porte;
- la demolizione con ricostruzione di tramezzi (murature verticali con sola funzione dividente);

- l'adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- l'installazione di impianti solari.

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria possono comprendere le seguenti opere esterne:

- il rifacimento e la realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- la realizzazione di sistemi di protezione (isolamento termico, acustico impermeabilizzazioni), finalizzati all'eliminazione dell'umidità; anche con interventi di adeguamento delle fondazioni, delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai, da effettuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio.

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria riferiti agli spazi aperti possono comprendere le seguenti opere:

- la modifica e il rifacimento di manufatti (vasche, fontane, piscine scoperte, recinzioni, parapetti e muretti) senza intervenire sull'assetto complessivo dello spazio aperto;
- il rifacimento delle pavimentazioni con sostituzione dei materiali senza alterare l'assetto complessivo dello spazio aperto e la superficie permeabile;
- la realizzazione e la modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio.

**c. Risanamento Conservativo**, *interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, nel rispetto della sagoma planivolumetrica. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Gli interventi di Risanamento Conservativo, considerati in riferimento al presente P.D.R., relativamente ai fabbricati possono comprendere le seguenti opere:

- la pulitura, la protezione e la riparazione di elementi e dispositivi tecnici;
- il consolidamento, il risanamento, l'eliminazione e l'integrazione e la sostituzione di elementi tecnici, unità tecnologiche e unità ambientali;
- l'installazione di finestre in falda nei sottotetti;
- la creazione di aperture nelle facciate;
- la modifica o la realizzazione di volumi tecnici;

- la modifica alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero degli orizzontamenti, solo se essa rispetta i minimi di altezza interna degli ambienti precedentemente prescritti o, qualora non fosse possibile, comunque ad un miglioramento della situazione igienica relativa all'altezza. Tale modifica non dovrà dar luogo ad un aumento del carico urbanistico, in termini di nuove unità immobiliari.
- la realizzazione di sopralcature interne, che per loro natura non costituiscono incremento del numero degli orizzontamenti;
- l'accorpamento o il frazionamento di unità immobiliari;
- le modifiche di destinazioni d'uso;
- la realizzazione di sottotetti a falde quali volumi tecnici (senza caratteristiche di abitabilità);
- la variazione, per motivi di protezione, della quota di imposta degli edifici (e della relativa superficie pertinenziale), qualora questa risulti ad un livello inferiore a quello di sicurezza rispetto ad un adiacente corso d'acqua .

Il Risanamento Conservativo degli spazi aperti riguarda:

- interventi sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici sterrate, su elementi di arredo;
- la realizzazione di piscine scoperte.

Le operazioni di Risanamento Conservativo escludono i seguenti interventi:

- le alterazioni volumetriche e planimetriche;
- l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti con caratteristiche meccaniche estranee a quelle degli elementi o dei materiali originari;
- l'uso di materiali dei quali non è nota la compatibilità con i materiali originari.

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

Gli interventi di Restauro Scientifico sono finalizzati ad adeguare tipologicamente, strutturalmente, funzionalmente e sotto l'aspetto igienico sanitario l'organismo edilizio.

Il Restauro Scientifico comprende altresì il ripristino del manufatto edilizio, o di sue parti, crollate o demolite, ove sussista adeguata documentazione dello stato di fatto originario (ricostruzione

filologica), che ne consenta il rifacimento, riproducendone le caratteristiche, con l'utilizzazione dei materiali e delle tecnologie preesistenti.

La progettazione dell'intervento di Restauro Scientifico, pertanto, deve essere obbligatoriamente estesa all'intera unità edilizia.

Gli interventi di Restauro Scientifico dei manufatti edilizi possono comprendere le seguenti opere:

- la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, il risanamento, il consolidamento, il rinnovamento, di qualsiasi finitura esistente, anche costitutivo, del manufatto edilizio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- il rifacimento e la sostituzione delle dette finiture, qualora per le condizioni di degrado tali azioni non siano possibili, con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- l'eliminazione delle superfetazioni, ovvero degli elementi aggiunti all'organismo edilizio originario se deturpanti o storicamente non significativi, ed il ripristino delle caratteristiche originarie;
- il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte in contrasto con il decoro dell'immobile;
- la creazione di nuove aperture esterne per sopravvenute e documentate esigenze tecnico-funzionali: tali nuove aperture dovranno inserirsi armonicamente, per proporzioni e distanze, nella composizione della facciata esistente;
- il consolidamento delle strutture di fondazione;
- il consolidamento, il rifacimento, la sostituzione delle strutture verticali portanti, delle principali strutture orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale;
- l'inserimento di elementi accessori (soffittature, scale interne, soppalchi, e simili);
- le modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative e l'eventuale riapertura di finestre preesistenti;
- le installazioni di impianti tecnici che non comportino aumenti di volume;
- l'inserimento di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi) senza aumento di volume
- le modifiche di destinazioni d'uso compatibili con i caratteri ed il pregio dell'organismo edilizio.

Le operazioni di Restauro Scientifico escludono i seguenti interventi:

- le alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti
- l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti con caratteristiche meccaniche estranee a quelle degli elementi o dei materiali originari;

- l'uso di materiali dei quali non è nota la compatibilità con i materiali originari.

Il Restauro Scientifico degli spazi aperti riguarda:

- interventi sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici sterrate, su elementi di arredo;
- l'eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, vetrine, baracche, costruzioni precarie e simili);
- il consolidamento e il recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità e la irreggimentazione delle acque superficiali;
- la conservazione e sistemazione della piantumazione e/o della pavimentazione esistente di parchi e giardini con le relative aree di pertinenza, comprese le attrezzature ivi esistenti; tale intervento potrà attuarsi, anche nelle zone di tutela assoluta, mediante progetti unitari di "Restauro del paesaggio" e nel rispetto dei vincoli archeologici esistenti;
- la riparazione, il risanamento, il consolidamento, il rinnovamento di manufatti di interesse storico culturale, ovvero degli elementi costruiti aventi importanza per il significato storico-culturale, o per la particolare fattura o ancora per l'uso tradizionale che svolgono, quali: fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi; capitelli votivi, edicole, crocifissi; archi, stemmi, porticati; croci, cippi, elementi vari di importanza storico-tradizionale.

**e. Restauro Filologico**, *interventi rivolti a restituire un organismo edilizio ormai compromesso ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.*

Il Restauro filologico consiste nel ripristino del manufatto edilizio crollato, ove sussista adeguata documentazione dello stato di fatto originario (ricostruzione filologica), che ne consenta il rifacimento, riproducendone le caratteristiche, con l'utilizzazione dei materiali e delle tecnologie preesistenti.

Gli interventi di Restauro Filologico dei manufatti edilizi possono comprendere le seguenti opere:

- il consolidamento, il rifacimento delle strutture di fondazione;
- il consolidamento, il rifacimento, la sostituzione delle strutture verticali portanti, delle strutture orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale;
- la realizzazione delle parti dell'edificio crollate;
- la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, il risanamento, il consolidamento, il rinnovamento, di qualsiasi finitura esistente, anche costitutivo, del manufatto edilizio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;

- l'eliminazione delle superfetazioni, ovvero degli elementi aggiunti all'organismo edilizio originario se deturpanti o storicamente non significativi, ed il ripristino delle caratteristiche originarie;
- il ripristino di aperture originarie;
- la creazione di nuove aperture esterne per sopravvenute e documentate esigenze tecnico-funzionali: tali nuove aperture dovranno inserirsi armonicamente, per proporzioni e distanze, nella composizione della facciata esistente;
- l'inserimento di elementi accessori (soffittature, scale interne, soppalchi, e simili);
- le modifiche distributive interne;
- le installazioni di impianti tecnici che non comportino aumenti di volume;
- l'inserimento di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi) senza aumento di volume;
- le modifiche di destinazioni d'uso compatibili con i caratteri dell'organismo edilizio.

Le operazioni di Restauro Filologico escludono i seguenti interventi:

- le alterazioni volumetriche e planimetriche dell'edificio, così come documentate
- l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti con caratteristiche meccaniche estranee a quelle degli elementi o dei materiali originari;
- l'uso di materiali dei quali non è nota la compatibilità con i materiali originari.

**f. Realizzazione o riorganizzazione di opere di facile amovibilità, interventi rivolti a razionalizzare, mediante sostituzioni o nuove realizzazioni, la collocazione e le dimensioni dei manufatti precari volti alla fruizione commerciale e per pubblici esercizi.**

Gli interventi di realizzazione o riorganizzazione di opere di facile amovibilità possono comprendere le opere di nuova realizzazione o di demolizione e ricostruzione parziale o totale di manufatti, adeguati alle caratteristiche strutturali e tipologiche delle attrezzature di "facile amovibilità" o "mobili", così come definite nel successivo Art. 10.

**La realizzazione di interventi di è subordinata all'attivazione di un opportuno piano di allertamento da trasmettere all'Autorità di Bacino territorialmente competente, ed al Settore Protezione Civile Regionale<sup>1</sup>.**

**g. Demolizione senza ricostruzione, interventi rivolti ad eliminare corpi di fabbrica fatiscenti e/o incongrui con la qualità ambientale.**

---

<sup>1</sup> Art. modificato in base al Decreto n. 04/01 del 24/02/2012 dell'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele

**Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riconducono le aree di sedime e le pertinenze ad aree libere, la cui proprietà può restare al privato, o essere trasferita all'Amministrazione: potendosi fare conto sulla conservazione dei pesi insediativi esistenti (contemplati nel P.R.G. vigente) nel primo caso è data la facoltà al proprietario di trasferire in altra zona del territorio comunale la volumetria eliminata (sommandola a quella eventualmente realizzabile nella zona di "atterraggio" ai sensi della NTA del P.R.G.); nel secondo caso, se la cessione dell'area all'Amministrazione avviene a titolo gratuito, potrà farsi valere la premialità del raddoppio della volumetria preesistente, da localizzare.**

#### **ART.10. DEFINIZIONE DI FACILE AMOVIBILITÀ DELLE STRUTTURE**

Tutti i manufatti per strutture di servizio, ristoro e ricreative dovranno essere caratterizzati dal criterio della precarietà e della facile rimovibilità, con strutture collegate mediante innesti e bullonature.

Sono opere di facile amovibilità quelle che possono essere eseguite con montaggio di parti elementari, come quelle ad esempio costruite con strutture a scheletro in acciaio, o in legno, o con pannelli prefabbricati e tompagni, pavimentazioni e coperture smontabili.

Le fondazioni, diffuse o isolate, debbono essere recuperabili e riproponibili altrove con semplice rimontaggio e senza che la rimozione comporti necessariamente la distruzione parziale o totale del manufatto.

Si intende, in particolare, per precario e di facile rimozione ogni fabbricato che abbia le seguenti caratteristiche:

- possibilità di smontaggio senza intervento di demolizione o rottura, da attuarsi con semplici operazioni di sollevamento effettuate con mezzi meccanici di uso corrente;
- facile trasportabilità dei componenti con mezzi di uso corrente;
- collegamento con soluzione di continuità tra fondazione e struttura in elevazione, realizzato ad innesto o con bulloni;
- struttura ad elementi con collegamenti ad incastro, o con bulloni e viti, senza saldature strutturali metalliche o di conglomerato cementizio.

Dovrà essere evitata qualsiasi escavazione al disotto del piano di calpestio ad esclusione di quella necessaria per la realizzazione dei servizi primari nonché per il posizionamento dei plinti di fondazione; le fondazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati in nessun caso gettati in opera.

Va fatto comunque prioritariamente uso di forme, tecnologie e materiali tipici dei luoghi.

La facile rimovibilità delle strutture non comporta l'obbligo della loro rimozione nel periodo invernale. La stagionalità di esse, ovvero l'obbligo della loro periodica rimozione, è affidata ad apposite disposizioni dell'Amministrazione in fase di gestione del P.d.R. e dei piani/regolamenti demaniali.

## **ART.11. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

Il Piano si attua attraverso intervento edilizio diretto ad esclusione delle aree e degli edifici per i quali s'intende ricorrere alla costituzione di Comparti edilizi unitari, d'iniziativa pubblica o privata, che contenga precise disposizioni tipologiche, formali e costruttive e che comprenda anche le aree e gli edifici immediatamente circostanti.

Le tipologie di intervento adottate dal Piano di Recupero alle quali è possibile far ricorso per la sua attuazione, sono definite nelle specifiche indicazioni di cui all'Art. 3 del DPR N. 380/01.

Si è considerato, inoltre, l'intervento unitario mediante "comparto".

Le tipologie di intervento attuativo, come indicate nei comma che precedono, sono quindi articolate tra azioni singole o unitarie.

Per l'intervento singolo mediante manutenzione ordinaria e straordinaria l'unità minima di intervento è individuata nella singola particella o in più particelle catastali costituenti unità immobiliari o edilizie.

Per l'intervento singolo mediante Restauro o mediante Risanamento Conservativo l'unità minima di intervento è individuata in una o più particelle catastali costituenti comunque un complesso architettonico organico ed unitario.

L'intervento unitario mediante comparto si attua con ricorso a specifica approvazione comunale, avente anche valore di permesso di costruire; l'unità minima di intervento, costituente il comparto proposto dai privati o individuato dall'Amministrazione, è individuata nell'aggregato edilizio e fondiario composto da più unità immobiliari, eventualmente anche non contigue.

Le forme autorizzative delle attività edilizie sono disciplinate secondo le seguenti definizioni, che localmente specificano e dettagliano quelle indicate dal PRG e dal RE ed in caso di contrasto, prevalgono su esse.

Non è soggetta a rilascio di titolo abilitativi la Manutenzione ordinaria (non occorre comunicare l'inizio lavori al Comune).

Sono soggetti a Comunicazione al Comune gli interventi di:

- Manutenzione straordinaria senza interventi sulle strutture
- Manutenzione straordinaria senza interventi sulle strutture su beni con vincolo storico-artistico o paesaggistico (Comunicazione con nulla-osta)

Sono soggetti a Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) gli interventi di:

- Manutenzione straordinaria con interventi sulle strutture;
- Risanamento Conservativo che non modificano l'edificio ai sensi art. 10 TUE;
- Restauro (di edifici non vincolati)

Sono soggetti altresì a S.C.I.A. gli interventi di:

- costruzione di tettoie rimovibili, aperte almeno su tre lati, che coprano una superficie inferiore al 10% di quella degli edifici esistenti di cui esse saranno di pertinenza;
- nuove costruzioni, sostituzioni, ampliamenti sopraelevazioni, modificazioni, demolizioni di: muri di cinta, cancellate e altre recinzioni;
- installazione, modifica e rimozione di: elementi di servizio (chioschi, edicole, distributori automatici), elementi per il commercio e l'impresa (insegne commerciali, insegne pubblicitarie e cartelli, targhe, decorazioni e addobbi esterni anche temporanei, tende esterne), elementi di arredo urbano (panchine, fontanili, corpi illuminanti, contenitori per rifiuti, fioriere, dissuasori di sosta).

Sono soggetti a Permesso di costruire gli interventi di:

- Manutenzione straordinaria con interventi sulle strutture su edifici vincolati;
- Restauro su edifici vincolati;
- Recupero funzionale dei sottotetti in applicazione della L.R. 15/2000 e della LR 1/2011 nei limiti temporali da quest'ultima definiti;
- Collocamento, modificazione e rimozione di fontane, monumenti, chioschi ed edicole.

Sono soggetti a progetti unitari, aventi valore di permessi di costruire per ciascuna delle diverse unità immobiliari costituenti, i Comparti edilizi, intesi come unità minime di intervento tanto sotto l'aspetto edilizio quanto funzionale.

Per i comparti individuati dal Piano di recupero l'intervento singolo diretto è consentito soltanto se è trascorso inutilmente (ovvero senza che sia concretamente avviata la attuazione del comparto) un periodo di tre anni a partire dall'entrata in vigore del Piano stesso.

## **ART.12. ARTICOLAZIONE GESTIONALE DEL PROGETTO**

L'attuazione del Piano di Recupero è affidata ai privati mediante interventi singoli o unitari. Questi ultimi possono essere individuati in comparti volontari o comparti obbligatori.

I comparti possono individuarsi come volontari, se di iniziativa privata, o obbligatori se di iniziativa dell'Amministrazione (o comunque conseguenti all'attivazione delle procedure coattive assunte dall'Amministrazione).

Ai privati è riservata la facoltà della costituzione di comparti volontari di intervento unitario.

L'Amministrazione Comunale, di propria iniziativa o su sollecitazione di uno o più privati interessati, che non riescono a conseguire la formazione del comparto volontario, ha la facoltà di attivare comparti obbligatori in fase di attuazione del Piano di Recupero.

### **ART.13. CONTENUTO TECNICO DEI COMPARTI**

I comparti volontari sono costituiti con la partecipazione di tutti i proprietari in essi compresi; ai sensi della legge regionale 16/04 è possibile procedere all'attuazione del comparto anche solo da parte dei detentori di una quota proprietaria pari ad almeno il 51%.

La loro individuazione e delimitazione, oltre che dalle indicazioni del Piano di recupero, può derivare dalla volontaria iniziativa dei privati.

Il comparto obbligatorio può inoltre essere definito e delimitato in fase di gestione del Piano di recupero anche dall'Amministrazione.

L'iniziativa per l'attuazione degli interventi del P.d.R. è affidata ai privati proprietari, tanto nel caso di interventi singoli, quanto di quelli unitari.

Tuttavia, l'Amministrazione potrà esercitare la facoltà promuovere e determinare l'attuazione degli interventi unitari con comparti obbligatori o su sollecitazione di uno o più privati interessati, che non riescono a conseguire la formazione del comparto volontario o su propria iniziativa.

Il momento di attuazione dell'intervento unitario è riconosciuto nel ricorso al comparto edificatorio.

Rispetto a tale strumento operativo l'Amministrazione può procedere in prima istanza invitando i proprietari alla costituzione del comparto. Successivamente, in caso di inerzia, si provvederà alla diffida, ed, infine, all'acquisizione dei beni ed all'affidamento di essi ad altri operatori interessati.

Il contenuto tecnico del comparto deve corrispondere ad un insieme di diversi progetti edilizi congiunti e coordinati.

In aggiunta alla documentazione richiesta dal Regolamento Edilizio per il rilascio dei permessi di costruire e/o per le D.I.A. dei diversi progetti edilizi, ai fini della valutazione della idoneità delle richieste nel loro complesso, queste dovranno essere corredate da uno schema dell'intervento, dal quale siano deducibili con chiarezza l'assetto funzionale e la modalità di fruizione delle superfici utili ai vari piani, le qualità tipologiche degli edifici, i caratteri ambientali ed ecologici e le relative azioni di tutela e valorizzazione.

Il comparto, inoltre deve essere corredato da una bozza di convenzione, da stipulare con l'Amministrazione Comunale con la quale i privati costituenti il comparto assumono impegno e disciplinano gli oneri posti a loro carico, i rapporti interni tra i privati proponenti, le sanzioni per le inosservanze, i tempi e modi di realizzazione delle opere e tutto quanto altro necessario.

### **ART.14. SOGGETTI ATTUATORI**

Il Piano di Recupero si attua attraverso interventi d'iniziativa pubblica o privata.

L'Amministrazione Comunale è l'Ente preposto all'attuazione degli interventi realizzati con finanziamenti pubblici. Per gli interventi cofinanziati o da realizzarsi con risorse interamente private possono aderire al Piano di Recupero i seguenti soggetti:

- Proprietari o loro delegati, pubblici o privati, singoli o riuniti in consorzio, soci o temporaneamente associati con progetti individuali su singoli edifici o gruppi di edifici costituenti comparti;

- Enti pubblici e privati e società miste, cooperative, associazioni di categoria, istituti di credito, fondazioni, associazioni culturali, imprese singole o riunite in consorzio, ATI, ATP, con progetti unitari su singoli edifici o gruppi di edifici costituenti comparti;
- Società di trasformazione urbana, con prevalente presenza pubblica (ed in particolare dell'Amministrazione Comunale, ponendo a frutto il proprio patrimonio immobiliare ed eventuali specifici finanziamenti)

#### **ART.15. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI**

I comparti e le singole unità immobiliari devono indicare la specifica destinazione funzionale delle superfici utili lorde, articolata per livelli.

Gli edifici hanno carattere residenziale o produttivo e di servizio, esclusivo o anche in commistione.

Le residenze possono avere caratteristiche anche di ricettività turistica a rotazione d'uso.

I locali con destinazione di servizio turistico in genere, potranno ospitare attrezzature per attività ricreativa, pubblici esercizi, ristoro e svago.

Le destinazioni turistiche ricettive a rotazione d'uso possono svilupparsi in forma distribuita tra diverse unità immobiliari e logistiche.

I locali per attrezzature private ed attività di servizio potranno accogliere uffici privati, studi professionali e spazi di rappresentanza.

I locali commerciali possono svolgere funzione di punti di vendita al dettaglio e di distribuzione di generi di largo consumo. E' ammessa, inoltre, l'installazione di uffici, rimesse, piccoli depositi e laboratori ed attrezzature connesse all'attività produttiva commerciale.

I progetti di recupero di edifici degradati o abbandonati possono prevedere la destinazione ad uso commerciale dei locali situati al piano terreno dell'edificio da recuperare, compresi i vani aventi accesso da cortili interni ed androni.

I locali con funzione artigianale possono ospitare laboratori per produzioni di qualità e per la fornitura di servizi; è consentita, inoltre, l'installazione di uffici, magazzini, depositi, rimesse, di attrezzature connesse all'attività produttiva e di eventuali locali di esposizione. Non sono ammesse attività che producano rumori o emissioni moleste.

Nell'area del Piano di Recupero in dettaglio sono quindi ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza stabile
- Residenza temporanea individuale;
- Residenza a rotazione d'uso;
- Attività Commerciali in unità di vicinato;
- Attività Artigianali che non producano inquinamenti atmosferico, acustico, luminoso;
- Uffici e Studi professionali e direzionali;

- Laboratori artistici;
- Attrezzature di studio, la ricerca e la formazione;
- Attrezzature di servizio a sostegno delle attività produttive turistiche;
- Attrezzature di servizio a sostegno delle attività produttive artigianali;
- Centri di servizi logistici per le attività ricettive turistiche;
- Attrezzature sportive;
- Attrezzature per la socializzazione e le attività culturali;
- Attrezzature per il culto;
- Attrezzature pubbliche di servizio di interesse locale;
- Parcheggi a raso o interrati.

Sono invece vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività Commerciali in medie e grandi strutture;
- Attività Artigianali che producano inquinamenti atmosferico, acustico, luminoso;
- Attività Industriali;
- Residenze al piano terra

Il piano interrato o seminterrato, potrà accogliere cantinati, depositi ed autorimesse, destinazioni che sono altresì ospitabili ai piani terra dei fabbricati.

Per i seminterrati non sono precluse destinazioni funzionali diverse, quali quelle per attività economiche, se appositamente ed adeguatamente motivate e giustificate anche in termini di compatibilità.

Le superfici scoperte, al di fuori delle aree destinate a piazzale, rampe e parcheggi privati, debbono essere sistemati e mantenuti a giardino.

Per le aree destinate a parcheggi interrati all'interno dei comparti individuati dal Piano, la fruizione delle coperture dovrà essere riservata a funzioni e fruizione di pubblica utilità (piazze, verde attrezzato, ecc.).

Sono sempre possibili i cambi di destinazione d'uso all'interno di quelle ammesse nel presente articolo. Il cambio di destinazione d'uso è possibile tramite:

- Permesso a Costruire, se il caso di cambio di destinazione d'uso prevede la realizzazione di opere;
- D.I.A. onerosa, se il caso di cambio di destinazione d'uso non prevede la realizzazione di opere.

---

## SEZIONE SECONDA – PARTE PRIMA: MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI - INTERVENTI A SCALA URBANA

### ART.16. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI A SCALA URBANA E MODALITÀ PER LA LORO ESECUZIONE

Sono di iniziativa pubblica e privata gli interventi sui seguenti elementi urbani:

1. Spazi urbani. Negli interventi di riparazione, integrazione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti di piazze e slarghi, così come nelle costruzioni di nuovi spazi urbani è possibile utilizzare esclusivamente pietre naturali con preferenza per la pietra locale. Le modalità di posa in opera devono accordare preferenza per i magisteri locali, in continuità o congruenza con le orditure esistenti. Sono ammessi inserti in colori differenti per la creazione di motivi e disegni.
2. Percorsi. Negli interventi di riparazione, integrazione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti di strade carrabili e pedonali, gradonate, scale, passaggi coperti e porticati, così come nelle costruzioni di nuovi percorsi urbani, è possibile utilizzare esclusivamente pietre naturali con preferenza per la pietra locale. Le modalità di posa in opera devono accordare preferenza per i magisteri locali, in continuità o congruenza con le orditure esistenti. Sono ammessi inserti in pietra di colori differenti per la creazione di motivi e disegni.
3. Reti impiantistiche e tecnologiche. Gli interventi di riparazione o sostituzione di cavi e terminali della rete fognaria comunale, della rete della pubblica illuminazione, della rete dell'approvvigionamento idrico, devono essere eseguiti in modo tale da non danneggiare l'aspetto ed il decoro esteriore dei fabbricati, le urbanizzazioni primarie e più in generale dell'ambiente; dopo eventuali scavi devono essere ripristinate le condizioni originarie delle sedi stradali e delle pertinenze degli edifici circostanti. I componenti necessari per eseguire gli impianti devono rispettare le normative vigenti in materia. Tutti i cavi dismessi o non utilizzati devono essere rimossi dalle facciate; i cavi funzionanti devono essere, ovunque possibile, raggruppati e riposizionati lungo le direttrici geometriche principali delle facciate (orizzontali di cornicioni e fasce, verticali di spigoli, rientranze, cantonali), adeguatamente protetti e adeguati alle norme vigenti. Identiche prescrizioni valgono per la posa in opera di cavi e terminali della Rete dell'approvvigionamento del gas metano e della Rete cablata.
4. Aree di parcheggio. Nella realizzazione delle aree di parcheggio è impedita la posa in opera di manti bituminosi impermeabilizzanti su grandi superfici; la pavimentazione in pietre naturali, con preferenza per la pietra locale, può essere alternata, esclusivamente per ragioni di risparmio economico, a betonelle autobloccanti, alternate a porzioni di prato, per le superfici destinate a posti auto.
5. Spazi verdi attrezzati e giardini pubblici. Per la sistemazione delle aree a verde attrezzato e per i giardini pubblici valgono le seguenti prescrizioni: i viali pedonali di attraversamento dovranno essere realizzati in terra battuta stabilizzata o in pietra locale; il verde, costituito da essenze arboree e spazi cespugliati e a prato, potrà ospitare elementi costruiti, scultorei e architettonici destinati ad

esclusiva destinazione di arredo formale e funzionale per la più gradevole fruizione degli spazi esistenti;

6. Fontane. Le fontane ornamentali possono essere esclusivamente in pietra.
7. Installazioni di servizi. Nella realizzazione di chioschi ed edicole devono utilizzare strutture prefabbricate in legno, acciaio e finiture in pietra. L'installazione di distributori di carburante nelle aree ricadenti all'interno del perimetro del Piano di Recupero è vietata.
8. Elementi di arredo urbano. Le panchine dovranno essere in pietra naturale e acciaio, o in pietre artificiali e legno. Le fontanine dovranno essere in ghisa; i contenitori gettacarte in lamiera o alluminio; le Fioriere in pietra o in legno. Le paline della pubblica illuminazione dovranno essere in ghisa, o in alluminio. I dissuasori di sosta dovranno essere di piccole dimensioni, realizzati o rivestiti in materiali lapidei o metallici.

Sono affidati ai soggetti attuatori di cui all'Art. 11 della presente Normativa gli interventi sui seguenti elementi urbani:

1. Spazi di pertinenza degli edifici. Negli interventi di riparazione, integrazione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti di corti e cortili, così come nelle costruzioni di nuovi spazi di pertinenza degli edifici è possibile utilizzare esclusivamente pietre naturali con assoluta preferenza per la pietra locale. Le modalità di posa in opera devono accordare preferenza per i magisteri locali, in continuità o congruenza con le orditure esistenti. Sono ammessi inserti in colori differenti per la creazione di motivi e disegni.
2. Percorsi privati. Negli interventi di riparazione, integrazione e sostituzione delle pavimentazioni esistenti di strade carrabili e pedonali, gradonate, scale, passaggi coperti e porticati di utilizzazione privata, così come nelle costruzioni di nuovi percorsi privati, è possibile utilizzare esclusivamente pietre naturali con assoluta preferenza per la pietra locale. Le modalità di posa in opera devono accordare preferenza per i magisteri locali, in continuità o congruenza con le orditure esistenti. Sono ammessi inserti in pietra di colori differenti per la creazione di motivi e disegni.
3. Reti impiantistiche e tecnologiche. Gli allacci degli impianti alle reti impiantistiche urbane devono essere eseguiti in modo tale da non danneggiare l'aspetto ed il decoro esteriore dei fabbricati, le urbanizzazioni primarie e più in generale dell'ambiente; dopo eventuali scavi devono essere ripristinate le condizioni originarie delle sedi stradali e delle pertinenze degli edifici circostanti. I componenti necessari per eseguire gli allacci devono assolutamente rispettare le normative vigenti in materia. Tutti cavi dismessi o non utilizzati devono essere rimossi dalle facciate; i cavi funzionanti devono essere, ovunque possibile, raggruppati e riposizionati lungo le direttrici geometriche principali delle facciate (orizzontali di cornicioni e fasce, verticali di spigoli, rientranze, cantonali), adeguatamente protetti e adeguati alle norme vigenti. Le antenne televisive e/o satellitari devono essere condominiali.
4. Aree di parcheggio di pertinenza. Nella realizzazione delle aree di parcheggio è impedita la posa in opera di manti bituminosi impermeabilizzanti; la pavimentazione in pietre naturali, con preferenza per la pietra locale, può essere alternata, esclusivamente per ragioni di risparmio



economico, a betonelle autobloccanti, alternate cioè a porzioni di prato, per le superfici destinate a posti auto, a percorsi carrabili e a spazi di manovra.

5. Elementi per il commercio e l'impresa. Sono vietate Insegne commerciali in plastica o luminose al neon, sovrapposte o fuoriuscenti i vani di apertura dei negozi. Le Insegne commerciali dovranno essere rigorosamente a bandiera, in acciaio, ferro e lamiera. Sono ammesse, incassate nel vano di apertura dei negozi, ulteriori insegne dipinte o in vetro. Le Vetrine devono essere contenute nel vano di apertura dei negozi; non sono ammesse sporgenze dal filo esterno delle facciate. Vi è obbligo di utilizzo per l'allestimento dei locali di vendita e delle vetrine, nonché per la realizzazione delle insegne di materiali costruttivi e finiture di tipo tradizionale ed eventuali altri materiali compatibili con il contesto ambientale. Gli esercizi commerciali di riconosciuta tipicizzazione, nonché di valore storico-sociale locale (che operano da oltre 30 anni) sono vincolati alla permanenza d'uso e della categoria merceologica, nonché della indicazione e denominazione: gli arredi interni ed esterni, i complementi di arredo e la grafica comunicativa vanno mantenuti inalterati nei loro aspetti essenziali. Le Targhe di segnalazione di uffici, studi e laboratori dovranno essere esclusivamente in legno, in alluminio satinato, in rame o ottone. Non è consentita l'installazione e/o l'affissione di Insegne e cartelli pubblicitari al di fuori degli spazi appositamente predisposti dall'Amministrazione Comunale. All'interno di questi, sono vietate le segnalazioni e i cartelli pubblicitari al neon. Sono consentite segnalazioni luminose su schermi piatti e scritte digitali. Le Decorazioni e gli addobbi esterni anche temporanei, in occasione, ad esempio delle festività nazionali o locali, devono rispettare l'aspetto degli edifici e non interferire con i caratteri architettonici delle facciate o danneggiare il costruito esistente. Sono da preferire illuminazioni temporanee con fibre ottiche o a luce concentrata sempre disposta dal basso verso l'alto, luminarie disposte lungo le direttrici geometriche principali delle facciate. I Distributori automatici devono essere assolutamente ed esclusivamente contenuti nei vani di apertura degli esercizi commerciali. Non sono ammesse sporgenze dal filo esterno delle facciate e sovrapposizioni ai basamenti degli edifici. Sono ammesse Tende esterne di protezione dalla luce solare o dalla pioggia aggettanti rispetto al filo esterno dei paramenti murari di una profondità massima di ml. 2.00. La struttura di sostegno e di movimentazione (che può essere anche elettrica) dovrà essere metallica e la tenda in fibre naturali.

## **SEZIONE SECONDA – PARTE SECONDA: MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI – INTERVENTI A SCALA EDILIZIA**

### **ART.17. CONDIZIONI ED ESIGENZE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI**

L'insieme delle azioni di trasformazione edilizia dovrà mirare a mitigare gli impatti negativi ambientali dello sviluppo urbano, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per l'immagine e la funzionalità del territorio.

In linea generale finalità qualitativa degli interventi dovrà essere quella della rifunzionalizzazione e ristrutturazione edilizia, migliorando la qualità degli immobili, con specifica attenzione per quelli in grado di svolgere funzioni produttive turistiche, in particolare nelle situazioni di degrado e destrutturazione del paesaggio edificato.

Ai fini della verifica delle condizioni e del rispetto delle esigenze qualitative degli interventi è prescritto che nelle istanze abilitative siano sempre presenti grafici di rilievo, vegetazionale ed ambientale dell'area e tipologico formale degli edifici presenti, rispetto al quale introdurre le simulazioni delle integrazioni con il contesto delle variazioni da introdurre, estese ad un settore territoriale di almeno m 100 di raggio, a partire dal confine della unità immobiliare interessata.

### **ART.18. INSERIMENTO AMBIENTALE E DECORO DEGLI EDIFICI**

Per il recupero del patrimonio esistente, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti al riconoscimento e alla valorizzazione degli impianti originari, all'eliminazione degli elementi in contrasto ed alla lettura delle eventuali diverse fasi costruttive.

Il Comune, ha facoltà di indirizzare, con congrua motivazione, a soluzioni progettuali specifiche, linee architettoniche e forme decorative; può altresì disporre la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Le coperture a falda devono essere con tegole conformi alla tradizione; le fasce basamentali degli edifici possono essere rivestite in pietra locale; gli infissi, rifiniture e strutture complementari devono essere in legno o profilati preverniciati.

Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, ornate e tapparelle: si prescrive che negli interventi di manutenzione o ristrutturazione assunti dai privati o prescritti dall'Amministrazione tali elementi vengano rimossi e sostituiti.

Le aree libere inedificate di pertinenza degli edifici, devono essere convenientemente mantenute; è fatto divieto di procurarne e consentirne lo stato di abbandono; è altresì vietata la formazione di accumuli di materiali o rifiuti.

Dal filo di fabbrica delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti, nel rispetto del Regolamento Edilizio.

La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dal Comune anche per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

Il proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e le singole parti dello stesso, nonché le aree di pertinenza, in buono stato di conservazione per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.

Chi intende eseguire sulla facciata delle case, o su altre pareti esposte alla pubblica vista, pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti o collocarvi stemmi od insegne pubblicitarie deve previamente concordare con il Comune i caratteri dell'intervento, allegando gli elaborati o i bozzetti rappresentativi.

Nel recupero degli edifici o di parti di essi, il Comune può imporre di provvedere alla conservazione ed al ripristino di insegne ed arredi superstiti, nonché di iscrizioni e fregi.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura, rivestimento e di ritinteggiatura delle facciate degli edifici delle quali intervenga il deterioramento o che sia in contrasto con il decoro della zona.

L'Amministrazione ha la facoltà di richiedere l'esecuzione dei detti lavori e, nel caso di inadempienza del privato, di eseguirli in danno, previa ufficiale diffida.

#### **ART.19. RISPETTO DELLE ESIGENZE DI NATURA ECOLOGICA**

Tutti gli impianti produttivi, e segnatamente artigianali, dovranno opportunamente documentare tutti gli aspetti attinenti alla sicurezza e salubrità delle attività.

Oltre alle documentazioni relative al rispetto delle relative normative generali vigenti in materia, gli operatori dovranno esibire apposita relazione illustrativa dalla quale far risultare tutti i dati attinenti all'entità, al controllo ed all'abbattimento degli agenti inquinanti ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

E' fatto divieto di insediare attività che implicino per il loro svolgimento creazione di eccessivo rumore e/o emanazione di fumi.

I locali di abitazione permanente devono essere completamente fuori terra e isolati da emissione di radon con appositi drenaggi e/o sistemi idonei.

E' obbligatorio rispettare le norme vigenti in materia di igiene, sicurezza ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Si segnala il ricorso a tecnologie qualificanti e sostenibili (es. illuminazioni ad energia rinnovabile, fognature duali per il riciclo delle acque, utilizzo collettivo di tecnologie innovative sulle reti di servizi).

I sistemi di illuminazione esterna dovranno assicurare l'assenza di fenomeni di abbagliamento e dovranno essere contenuti nei limiti di condizioni di sufficiente visibilità.

Al fine di promuovere l'utilizzo delle energie alternative, il Comune deve regolamentare, previa concertazione con le strutture di tutela, ove necessario, l'inserimento di pannelli fotovoltaici sui tetti a falde; in assenza di regolamento, l'inserimento dei predetti impianti deve essere concordato con gli uffici comunali, tenuto conto delle indicazioni fornite dalle competenti strutture regionali.

In ogni caso i pannelli dovranno risultare complanari alle falde dei tetti a spioventi e non emergenti da queste.

E' possibile introdurre e privilegiare forme di contenimento dei consumi energetici con strutture passive (muri solari, isolamenti naturali) e lo sviluppo di tecniche di bioarchitettura.

Particolare attenzione è richiesta nell'introduzione di tecniche innovative compatibili e in ogni forma di risparmio energetico ed idrico a partire dall'utilizzo di impianti e emettitori di energia a basso consumo e di miscelatori di acqua/aria per il risparmio idrico.

Per tutti gli interventi, quale che sia la destinazione funzionale, vanno adottati appositi accorgimenti, da illustrare e documentare, relativamente ai risparmi energetici ed a quelli idrici (ad esempio la realizzazione di cisterne e di accumuli per usi non potabili).

In ogni caso per tutti gli interventi da attuare si dovrà tenere conto delle indicazioni contenute negli "Indirizzi della Regione Campania in materia energetico – ambientale", di cui Deliberazione N. 659 del 18.04 2007.

Le condizioni di rispetto e tutela dei caratteri ambientali ed ecologici vanno assicurate anche nelle fasi transitorie costruttive e di realizzazione degli interventi.

Il titolare del titolo abilitativo prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o comunque adottare gli accorgimenti tecnici idonei a garantire oltre la sicurezza, anche il decoro e l'assenza di condizioni di fastidio quali imbrattamenti, il sollevamento di polveri e rumori.

Tali condizioni vanno assicurate anche, ed a maggior ragione, per gli interventi di scavi e demolizioni.

## **ART.20. SISTEMAZIONI ESTERNE**

Le recinzioni interposte tra i lotti e quelle lungo le strade pubbliche di servizio dovranno essere realizzate con muri di altezza inferiore a m 1,20, sormontate da cancellate metalliche.

Le sistemazioni esterne nel loro complesso ed i corpi di fabbrica dovranno assicurare condizioni di ordine, di buona manutenzione e decoro.

Le recinzioni, i cancelli e le serrande devono adeguarsi alle tipologie ed ai materiali in uso nell'ambito in cui si collocano; al fine di mantenerne l'unità compositiva, devono presentare aspetto decoroso e devono essere dimensionate in stretta aderenza alla funzione che svolgono.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione, la piena accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico su cui si affacciano e devono consentire lo svolgimento di tutti i servizi pubblici o di interesse pubblico.

Gli accessi pedonali e carrai devono aprirsi all'interno della proprietà; eventuali apparecchiature elettriche, citofoniche e di apertura automatica devono essere opportunamente riparate ed inserite nel contesto della struttura.

Gli elementi complementari degli immobili, quali pensiline, verande, tettoie, vani scala, serre, coperture amovibili, depositi di attrezzi e simili devono essere realizzati nel rispetto del decoro e del contesto circostante.



Si definiscono manufatti amovibili quei manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee.

Tali manufatti devono essere costruiti con materiali leggeri di copertura, anche impermeabilizzati, ancorati con montanti non stabilmente fissati al suolo.

I chioschi, le edicole e gli altri elementi di arredo urbano, anche se di tipo precario e temporaneo devono corrispondere a criteri di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Tali elementi devono rispettare le disposizioni contenute nelle vigenti leggi; devono inoltre consentire ed agevolare la libera circolazione degli utenti dei percorsi pedonali, con particolare riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche e di ogni elemento di pericolo o di ostacolo, anche potenziale, rispetto alla piena fruibilità degli spazi interessati.

L'apposizione anche provvisoria di mezzi di comunicazione visiva (insegne, bacheche o cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri o professioni) all'interno e all'esterno, esposti alla pubblica vista, è assentita dal Comune ove non alteri gli elementi architettonici dell'edificio, si armonizzi con l'ambiente e non sia in contrasto con eventuali soluzioni conformi di cui il Comune si dota.

#### **ART.21. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Relativamente all'abbattimento delle barriere architettoniche si prescrive che non meno del 5% delle unità abitative siano riservate a residenti diversamente abili.

Le caratteristiche edilizie di tali unità immobiliari dovranno rispettare la disposizioni della D.M. 14.06.89 n. 236 tanto in termini di distribuzione interna quanto di accessibilità esterna.

## **SEZIONE TERZA: DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART.22. OBBLIGAZIONI**

L'Amministrazione richiederà un atto di obbligazione agli operatori che propongono progetti per l'esecuzione del Piano, nel quale risultino gli obblighi per la costruzione, la gestione, la manutenzione degli edifici, o per altri eventuali oneri.

### **ART.23. VINCOLI**

Nelle aree assoggettate ad eventuali vincoli di carattere generale, ogni intervento edilizio attuativo del Piano di Recupero va sottoposto a preventiva autorizzazione da parte degli Organi competenti.

### **ART.24. DEROGHE**

L'Amministrazione, per motivate esigenze di insediamento che richiedono variazioni della individuazione planimetrica del comparto, o su richiesta dei privati, ha facoltà di adeguare la stessa, con ricorso a modifiche senza valore di variante.

Ulteriori motivate rettifiche, assumibili senza ulteriori formalità, potranno riguardare gli aspetti attuativi del P.d.R. regolati dalla presente normativa che non presentano incidenza sulle quantità di edificato preesistente.

Sono pertanto ammesse deroghe al progetto per quanto riguarda le destinazioni d'uso e le tipologie di intervento, ma non sono ammesse deroghe per quanto riguarda le altezze, la collocazione, e la sagoma planovolumetrica preesistente.

Le variazioni, giustificate da motivate esigenze possono consentire il ricorso ad adeguamenti senza valore di variante, sempre che la deroga non pregiudichi la corretta utilizzabilità e l'aspetto dell'edificato circostante.

Dette eventuali motivate richieste di modificazioni, in fase di rilascio dei titoli abilitativi, dovranno essere preventivamente vagliate ed approvate dall'Amministrazione, che, controllata l'ammissibilità, validerà il progetto relativo.

Il progetto dovrà essere esteso all'intera unità edilizia interessata, o al comparto edilizio o a più unità edilizie se di un unico attuatore del Piano, nonché alle sue aree di pertinenza, onde conservare la congruenza funzionale a contorno.

### **ART.25. NORME EDILIZIE**

L'Amministrazione Comunale, a mezzo dei suoi Organi Tecnici, rilascerà i permessi di costruire o istruirà le D.I.A. relativamente agli interventi diretti, che dovranno essere comunque estesi ad una intera unità immobiliare, ivi compresi gli spazi e le attrezzature di pertinenza.



L'Amministrazione Comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai P.d.R. mediante comparti.

Poiché sotto l'aspetto tecnico i comparti (volontari o obbligatori), ai sensi del precedente Art.10, assumono anche la veste di un insieme di diversi progetti edilizi congiunti e coordinati, i relativi singoli permessi di costruire e le D.I.A. saranno rilasciati o istruite dagli Organi Tecnici comunali, ma solo successivamente alla sottoscrizione della convenzione tra i proponenti e l'Amministrazione e subordinando tali permessi all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico.

Nella convenzione sarà esplicitamente indicata la prassi che i privati titolari dei detti titoli abilitativi dovranno seguire per ufficializzare la data da cui far decorrere i tempi regolamentari per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.