

COMUNE DI NOCERA TERINESE

(Provincia di Catanzaro)

Piano di Recupero



R3

SCALA

DATA SETTEMBRE 2011

AGGIORNAMENTO

IL SINDACO

Dott. Ing. Luigi FERLAINO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Rolando BARLETTA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Felicia AMATRUDA

PROGETTISTA

Arch. Mariarosaria MATRELLA

CONSULENTE GENERALE

Dott. Pianif. Gino Cesare MAURO

I COLLABORATORI

Arch. Giada FRANCONERI

IL TECNICO COMUNALE

Geom. Luciano ESPOSITO

TITOLO ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- Art. 1 Natura, ambito territoriale del Piano, funzione delle Norme di Attuazione e Riferimenti**
- Art. 2 Elementi costitutivi del Piano di recupero**
- Art. 3 Modalità di attuazione**
- Art. 4 Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici**
- Art. 5 Aree destinate alla Viabilità e Parcheggi**
- Art. 6 Unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico e relative aree destinate a corti, orti, giardini privati e di pertinenza delle attrezzature**
- Art. 7 Aree destinate all'uso pubblico**
- Art. 8 Edifici a destinazione residenziale**
- Art. 9 Edifici a destinazione extraresidenziale**
- Art. 10 Natura e tipologia degli interventi**
- Art. 11 Interventi di Restauro conservativo**
- Art. 12 Interventi di demolizione e ricostruzione composita con aumento di volume e superfici utili**
- Art. 13 Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria con interventi di recupero ai fini abitativi e/o turistico-ricettivi, servizi e commerciali dei sottotetti e piani seminterrati**
- Art.14 Prescrizioni particolari di progetto**
- Art. 15 Criteri progettuali**
- Art. 16 Deroghe alle prescrizioni del Piano di recupero**
- Art. 17 Disposizioni transitorie e di salvaguardia**

Art. 1. Natura, ambito territoriale del Piano, funzione delle Norme di Attuazione e riferimenti

Il Piano di Recupero del Centro Storico è stato redatto in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti in materia e, in particolare, all'art. 28 Legge n° 457/1978 e s.m.i., all'art.30 della L.U.R. n° 19/2002 e s.m.i. e all'art. 6 della Legge regionale n° 21/2010 e s.m.i.

Esso si articola principalmente in:

- Disciplina sulle preesistenze e nuovi interventi a carattere privato;
- Disciplina sulle preesistenze e nuovi interventi di interesse pubblico;

L'area interessata dal Piano di recupero è individuata e perimetrata negli elaborati progettuali. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano gli interventi contemplati nel Piano. Le disposizioni urbanistiche di zona cui attenersi nell'ambito del Piano Recupero sono le stesse fornite dal P.S.C. vigente, mentre quelle edilizie fornite dalle presenti N.T.A. le integrano e le sostituiscono. Quanto non viene esplicitamente considerato dal Piano di Recupero e/o dai suoi rimandi agli strumenti sopra indicati è comunque disciplinato dalle Leggi e dai Regolamenti vigenti nel Comune di Nocera Terinese in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano di recupero

Il Piano di Recupero del Centro Storico di Nocera Terinese si compone dei seguenti elaborati:

- **QUADRO CONOSCITIVO**

Tav. 01 – Inquadramento territoriale ed urbanistico

Tav. 02 – Individuazione area di intervento

Tav. 03 – Analisi della struttura urbana

Tav. 03a – Edifici di culto

Tav. 03b – Palazzi storici

Tav. 04 – Rilievo prospetti assi stradali principali

Tav. 04a – Rilievo prospetti assi stradali principali

Tav. 05 – Analisi del degrado

Tav. 06 – Analisi della consistenza edilizia

- **QUADRO PROGETTUALE**

Tav. 07 – Disciplina sulle preesistenze e nuovi interventi

Tav. 08 – Identificazione degli interventi a carattere privato e di interesse pubblico

Tav. 09 – Progetto del colore e degli elementi di decoro

Tav. 10 – Indicazione ed abaco per gli interventi di interesse pubblico

- **RELAZIONI E NORMATIVA**

R1 – Relazione generale

R2 – Regesto della consistenza edilizia

R3 – Norme Tecniche di attuazione

Art. 3. Modalità di attuazione

1. Nella generalità dei casi, e cioè con gli interventi di recupero edilizio sugli edifici già esistenti, il Piano di Recupero si attua in modo diretto, ottenuto il permesso di costruire e/o presentata la Denuncia di inizio attività o S.C.I.A., secondo la normativa vigente, nel rispetto delle indicazioni del Piano e delle disposizioni contenute nelle presenti Norme.

2. Laddove l'attuazione del Piano di recupero comporta interventi edilizi di demolizione e ricostruzione, con aumento della volumetria e delle superfici utili, e cioè limitatamente agli immobili identificati negli elaborati del Piano, vanno inoltre rispettate le indicazioni fornite al successivo art. 12 delle presenti Norme.

3. Tutti i contenuti dei progetti edilizi di recupero già approvati, sia di singoli edifici che di immobili compresi nei comparti di intervento unitario, sono confermati nei termini sanciti dagli atti di approvazione.

4. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni riportate da tavole o schede in scala diversa fanno testo quelle redatte in scala di maggior dettaglio.

Art. 4 - Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici

Il Piano di Recupero prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- aree destinate alla viabilità e parcheggi;
- unità edilizie di pregio storico-architettonico e relative aree destinate a corti, orti e giardini privati a servizio;
- aree destinate all'uso pubblico:

a) verde pubblico per parco urbano e parco lineare

b) spazi pubblici attrezzati (piazze e zone ad uso pedonale)

- edifici a destinazione residenziale;
- edifici a destinazione extraresidenziale.

Il Piano di recupero, recepisce la prevalente destinazione residenziale del Centro Storico, esclude la possibilità dell'insediamento di attività industriali o produttive non compatibili con la residenzialità e di attività di deposito e conservazione non complementari agli esercizi commerciali e artigianali presenti e ammessi. Sono consentite tutte le altre destinazioni a carattere commerciale, turistico, ricettivo, artigianale non moleste, di servizio e assistenziali.

Art. 5 - Aree destinate alla Viabilità e Parcheggi

Tali aree sono costituite dalla rete viaria esistente e da quella di progetto.

Il Piano di Recupero, ai fini della riqualificazione e valorizzazione del Centro Storico, individua come ipotesi la seguente disciplina del traffico, che dovrà essere definita con specifici atti amministrativi:

- Piazze e zone ad uso pedonale esclusivo o prevalente;
- Percorso storico-artistico e religioso

Il Piano di Recupero individua, altresì, due tracciati ordinatori di nuovo impianto:

- Strada di circonvallazione al centro storico;
- Viabilità a pedonalità assoluta di collegamento al Centro Storico/Valle Cappuccini.

Nelle zone ad uso pedonale esclusivo, prevalente o a pedonalità assoluta, qualora costituite da vie carrabili, l'accesso con mezzo meccanico dovrà essere regolamentato da permessi speciali. Il Piano di recupero prevede, inoltre, la costruzione, il mantenimento ed il ripristino di passaggi pedonali d'uso pubblico. Il Piano di recupero, in relazione alla viabilità proposta ed all'obiettivo di riqualificazione e valorizzazione del Centro Storico propone un sistema di parcheggi precisandone:

- la localizzazione;
- la tipologia (scoperti; totalmente o parzialmente interrati).

Le modalità di realizzazione e d'uso verranno regolamentate da appositi provvedimenti.

Art. 6 - Unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico e relative aree destinate a corti, orti, giardini privati e di pertinenza delle attrezzature.

Per le aree di pertinenza delle unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico è vietata qualsiasi costruzione, anche a titolo precario, con la sola eccezione di manufatti di arredo esterno quali panche, fontane o simili, per i quali è necessario il rilascio di apposita autorizzazione. Ai proprietari è fatto obbligo di curare e mantenere in buono stato tali aree. In esse è consentita la messa a dimora solamente di specie botaniche tipiche dell'ambiente mediterraneo. Tutte le altre aree destinate a corti, orti, giardini e pertinenze, non appartenenti ad unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico, per come individuate dal presente strumento urbanistico, possono essere utilizzate secondo le modalità ed i limiti di ambito, indicati nel Piano di recupero.

Art. 7 - Aree destinate all'uso pubblico

Nelle aree destinate all'uso pubblico il Piano di recupero prevede:

a) VERDE PUBBLICO PER PARCO URBANO E PARCO LINEARE

Tali aree sono destinate alla realizzazione e valorizzazione di due spazi verdi di interesse urbano (Parco Urbano e Parco Lineare), con la previsione di spazi attrezzati per il gioco, lo svago e il tempo libero, e spettacoli all'aperto, nonché eventuali aree necessarie per le soste. E' consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi e piccoli ricoveri per gli attrezzi ed arredi per il verde, aventi altezza massima di mi. 3,50 e una dimensione massima di 40 mq. L'altezza dovrà essere calcolata dalla quota del terreno al punto di incontro della parete verticale con la struttura di copertura. La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purché a livello di esercizio del tempo libero, con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo. Il progetto delle aree in oggetto, dopo un approfondito studio della situazione esistente, dovrà specificare dettagliatamente gli interventi previsti quali percorsi pedonali, punti di sosta e belvedere, messa a dimora di piante, recinzioni, aree di gioco etc.

b) SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (PIAZZE E ZONE AD USO PEDONALE)

Tali spazi sono destinati alla riqualificazione e/o creazione di luoghi di incontro e di sosta (piazze) all'interno del tessuto edificato; la relativa sistemazione, che dovrà essere oggetto di specifico progetto esecutivo, potrà prevedere l'articolazione dello spazio a diversi livelli, con gradonate, panche e simili, da utilizzare anche per eventuali manifestazioni all'aperto. In tali spazi non è consentita alcuna costruzione che ecceda gli interventi di sistemazione esterna e di arredo urbano.

c) PARCHEGGI PUBBLICI

Tali spazi sono destinati alla realizzazione di aree a parcheggio, finalizzate alla valorizzazione ed al contestuale miglioramento della possibilità di fruizione delle attrezzature del centro storico. Le aree a parcheggio si distinguono in parcheggi pubblici scoperti e parcheggi pubblici seminterrati con sovrastante belvedere. Quest'ultimi verranno a configurarsi quali spazi pubblici attrezzati e disciplinati secondo il punto precedente.

Le previsioni di cui ai punti a), b), c), si attuano attraverso intervento unitario preventivo di iniziativa pubblica, con l'obiettivo di coordinare, potenziare e riqualificare la dotazione di attrezzature e servizi. L'Amministrazione Comunale procederà, entro cinque anni dall'entrata in vigore del Piano di recupero, alla redazione ed approvazione di singoli progetti unitari inerenti i progetti di interesse pubblico e l'effettiva realizzazione potrà avvenire, anche per lotti funzionali (eventualmente previsti nella progettazione generale unitaria) sia da parte del Comune che da parte di soggetti privati. I criteri per la gestione delle aree, le modalità operative e temporali saranno regolamentate da apposite convenzioni.

Art. 8 - Edifici a destinazione residenziale

Negli edifici destinati alla residenza sono consentite, oltre alla residenza vera e propria con le relative pertinenze, anche quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

Di norma le destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono le seguenti:

- 1) Servizi commerciali e pubblici servizi
- 2) Laboratori artigianali di servizio e di artigianato tipico e tradizionale
- 3) Uffici e studi professionali
- 4) Uffici pubblici o di interesse pubblico

Le destinazioni complementari sono ammesse su tutti i piani senza particolari limitazioni dimensionali, fermo restando tutte le altre di sporsini legislative e regolamentari che regolano l'insediamento di attività. Negli edifici oggetto di interventi che comportino aumento dei volumi e delle superfici utili, dovranno essere garantiti, per le quote di volume aggiuntivo, le relative aree standard e parcheggi, calcolati nella misura di 18 mq/ab (standard) nonché 1 mq ogni 10 mc (parcheggi privati), che qualora dimostrata l'impossibilità di reperirli nell'area interessata dal progetto e/o in un'altra area di proprietà della stessa ditta, comunque all'interno del perimetro del centro storico, potrà essere monetizzata, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Le aree, eventualmente asservite a standard e/o a parcheggi, dovranno essere rispettivamente cedute o oggetto di apposito vincolo di destinazione, regolarmente registrato, prima del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 9 - Edifici a destinazione extraresidenziale

In tutti gli edifici, fermo restando le specifiche normative di settore, sono consentiti cambi di destinazione per funzioni extraresidenziali:

- attrezzature amministrative e pubblici esercizi;
- attrezzature religiose;
- attrezzature culturali, sociali, ricreative;
- attrezzature sanitarie e assistenziali;
- attrezzature ricettive.

Art. 10 - Natura e tipologia degli interventi

Il Piano di Recupero stabilisce per ogni unità edilizia le modalità operative generali per il recupero, in relazione sia alle caratteristiche storico-culturali che alle condizioni di degrado fisico-strutturale e/o igienico-funzionale. La natura degli interventi, così come definita all'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 viene specificata ed ulteriormente articolata dalle presenti norme in relazione alla particolarità delle situazioni ed alle finalità del recupero stesso. Il Piano prevede le seguenti modalità di intervento:

- Interventi di Restauro conservativo;
- Interventi di demolizione e ricostruzione composita con aumento di volume e superfici utili;
- Interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria o interventi di ristrutturazione con recupero ai fini abitativi e/o turistico-ricettivi, servizi e commerciali dei sottotetti e piani seminterrati;

In tutti gli ambiti, nel caso sia dimostrato che non esistono altre soluzioni tecniche e che l'intervento sia strettamente funzionale all'impianto senza ulteriori compromissioni alla tipologia dell'edificio, sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione finalizzati e limitati al superamento e/o abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 11 Interventi di Restauro conservativo

Detta tipologia di intervento è prescritta per tutte le unità edilizie di particolare pregio storico-architettonico, individuate nel P.S.C. e recepite nel Piano di Recupero.

I singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante conservano le caratteristiche organizzative, dell'impianto fondiario, nonché strutturali, tipologiche e formali originarie, nonché i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione.

In detti edifici è prescritta:

- la conservazione delle individuate caratteristiche, mediante la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;
- il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate.

Per unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico, si intendono le unità edilizie che, per l'insieme delle loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e dei loro elementi, rappresentano esemplari altamente significativi, sotto il profilo del valore artistico, della cultura architettonica. Esse consistono sia in unità edilizie residenziali (palazzi signorili) che in unità

edilizie specialistiche, ed in questo secondo caso sia a struttura unitaria (chiese, teatri, e simili) sia a struttura modulare (conventi e simili). A questa categoria appartengono i manufatti indicati negli elaborati progettuali. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico comprendono:

A) il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

- a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui è previsto il mantenimento;
- a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;
- a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;
- a5. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

B) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;

C) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

D) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

Le trasformazioni fisiche ammissibili in tali unità edilizie devono in ogni caso assicurare la conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

a) alle coperture;

b) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

c) agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante tecniche appropriate;

d) alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;

e) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo conforme parere della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali finestre ad arco in pietra, patere, formelle, cornicioni ecc.

E' altresì prescritta in ogni caso:

a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali;

b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.

In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:

a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee, per come definite nel Piano del Colore;

b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
- b) nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

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

- a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
- b) impianti tecnologici di servizio;
- c) antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano lo spessore della muratura di più del 10 per cento, salva dimostrazione sia della necessità di una maggiore riduzione che del suo non comportare rischi per la stabilità della struttura verticale;
- e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
- f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

Art. 12 – Interventi di demolizione e ricostruzione composita con aumento di volume e superfici utili

Gli Interventi di demolizione e ricostruzione composita con aumento di volume e superfici utili si applicano agli edifici o parte di edifici crollati o demoliti o in uno stato di degrado particolarmente elevato, la cui ricostruzione risulti funzionale alla completezza del tessuto urbano. Detti edifici sono privi di particolare valore e in condizioni di degrado tali da poter richiedere la completa sostituzione dell'organismo edilizio, anche con incrementi volumetrici, finalizzata alla ricomposizione del tessuto urbano ed alla completa sostituzione dell'organismo edilizio, consentendo operazioni di ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento. Gli interventi dovranno comunque garantire i limiti dimensionali massimi dell'edificio esistente, incrementato per un massimo del 20% ed un'altezza massima pari a quella più elevata rilevata negli edifici insistenti sul medesimo asse viario. L'intervento edilizio dovrà, inoltre, garantire l'utilizzo di materiali, finiture e tecnologie conformi a quelle del contesto edilizio tradizionale

Art. 13 Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria con interventi di recupero ai fini abitativi e/o turistico-ricettivi, servizi e commerciali dei sottotetti e piani seminterrati.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria con interventi di ristrutturazione con recupero ai fini abitativi e/o turistico-ricettivi, servizi e commerciali dei sottotetti e piani seminterrati, sono quelli definiti dell' art. 3 del D.P.R. N° 380/01 e s.m.i.

È consentito, inoltre, il recupero ai fini abitativi, commerciali, di servizio e turistico-ricettivo, dei sottotetti e dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

- a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
 - b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai $\frac{2}{3}$ della superficie laterale del piano;
 - c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai $\frac{2}{3}$ della superficie laterale del piano;
- purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:
- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5/11/1971;
 - altezza media ponderale di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
 - rapporti pari a $\frac{1}{15}$ tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
 - di interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra

locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.;

- la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A. o S.C.I.A. secondo quanto prescritto dalla normativa vigente;
- il Piano, ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, prevede che gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico, volti al recupero dei sottotetti potranno comportare la modificazione delle linee di colmo e di gronda ma non potrà modificare le originarie pendenze delle falde di copertura, allo scopo di uniformarsi con gli edifici limitrofi e garantire un allineamento plani-altimetrico e tipologico dei fronti stradali. L'altezza massima, la linea di gronda e quella di colmo sarà quella dell'edificio più alto posto in aderenza;
- L'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti non potrà, comunque, essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
- è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

-
per i seminterrati e gli interrati:

- altezza interna non inferiore a metri 2,70;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario-commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;
- gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A..

3. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun Comune per le opere di urbanizzazione.
4. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.
5. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968

è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

Art.14 - Prescrizioni particolari di progetto

In aggiunta e ad integrazione delle modalità di intervento indicati al precedente articolo, per ogni unità edilizia vengono precisate prescrizioni particolari, se necessarie, relative ad operazioni di dettaglio o per l'unità edilizia nel suo complesso o per tutta una serie di elementi costitutivi dell'unità edilizia stessa. Tali prescrizioni, articolate in un insieme di operazioni che sono da applicare sia ai singoli elementi (coperture, paramenti di facciata, partiture decorative, aggetti, protezioni, aperture, infissi, collegamenti esterni, canalizzazioni esterne, superfetazioni, barriere), sia all'intera unità edilizia sono da considerarsi quali obblighi per qualsiasi tipologia di intervento. In caso di aumento di volume e/o superfici utili o recupero del sottotetto con eventuale sopraelevazione, l'altezza del nuovo corpo dovrà essere tale che l'ampliamento diventi elemento volumetrico unico con il resto dell'edificio. L'intervento completato dovrà avere copertura unitaria realizzata secondo quanto previsto dalle prescrizioni generali di cui al successivo art.15 Per l'uso dei materiali e degli elementi di finitura dovranno essere rispettate tutte le indicazioni di cui all'art.15 è prescritta per tutti gli edifici il mantenimento del paramento di facciata originario sia in pietra o caratterizzato da decorazioni poiché testimonianza della componente essenziale delle caratteristiche tipologiche-formali e costruttive dell'edificio. La colorazione dell'edificio è indicata nell'elaborato "Progetto di colore", stralcio del Piano del colore del Comune di Nocera Terinese, e viene differenziata in relazione all'ambito di appartenenza. Ancorché non precisate dal Piano, valgono comunque per gli elementi costitutivi le prescrizioni risultanti dall'applicazione dei criteri progettuali generalizzati di cui al successivo articolo.

Art. 15 - Criteri progettuali

Piano di recupero individua alcuni criteri progettuali generalizzati e comuni a tutto il patrimonio edilizio esistente. Per ogni elemento significativo dell'organismo edilizio i criteri progettuali forniscono le modalità prescrittive di intervento, fatto salvo quanto eventualmente diversamente specificato negli elaborati grafici di progetto.

- Murature e paramenti esterni

E' fatto obbligo di:

- restaurare e ripristinare la muratura originaria a mattoni a faccia a vista o in pietra locale con le relative partiture decorative, con esclusione di quelle più recenti e non inseribili nel sistema architettonico e tipologico dell'edificio;
- utilizzare, per il rifacimento totale o parziale delle murature perimetrali, materiale di risulta da demolizione di manufatti in mattoni pieni o pietra del luogo;
- eseguire la stuccatura dei giunti a raso utilizzando malta di calce e sabbia;
- tinteggiare le superfici intonacate con tinte di composizione e colorazione conformi a quelle tradizionali del Centro Storico, così come indicate nell'elaborato "Progetto di colore", tavola stralcio del piano del colore.
- In casi particolari è consentito: utilizzare, negli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali non risulti possibile reperire sufficiente materiale di risulta, mattoni di nuova produzione o pietra locale purché, di dimensioni, tonalità e grado di finitura analoghi a quelli delle murature tradizionali;
- mantenere l'intonaco qualora la demolizione dello stesso risulti irrealistica per estensione della zona interessata e/o per il cattivo stato delle murature sottostanti. In tal caso, nelle operazioni di recupero, vanno messi in evidenza, ripristinando la faccia a vista, eventuali elementi architettonici, quali fasce marcapiano, cornici, archi, lesene e simili.

In ogni caso non è ammesso:

- realizzare murature a faccia a vista con materiali diversi dal mattone in cotto o della pietra locale (quali blocchi di cemento, tufo e simili), l'uso di rivestimenti di facciata con listelli in laterizio, gres o altri;
- l'intonaco con materiali plastici e/o con finiture diverse da quelle tradizionali (a spruzzo, graffiato, bucciato e simile).

- Coperture e manti di copertura

E' fatto obbligo di:

- restaurare e ripristinare il manto in coppi di laterizio con l'uso di elementi di risulta;
- adottare, nel caso della ricostruzione delle falde di copertura, pendenze non inferiori al 30% e non superiori al 35%, salvo particolari esigenze di raccordo con le falde di unità adiacenti;
- realizzare i canali di gronda e i pluviali in rame;
- installare una unica antenna di ricezione televisiva per ogni fabbricato;
- la realizzazione della falda-parapetto per i terrazzi realizzati in copertura pressoché a filo delle murature perimetrali e costituenti alterazione della originaria conformazione del fabbricato; tale prescrizione è finalizzata alla ricostituzione o costruzione della falda di copertura per una profondità dal filo delle murature perimetrali di almeno ml. 1,50, con il mantenimento del terrazzo per la parte incassata nella falda di copertura.

In casi particolari è consentito:

- l'uso, nei rifacimenti integrali dei manti di copertura, di coppi di nuova produzione purché di dimensioni, tonalità e grado di finitura analoghi a quelli delle coperture tradizionali;
- l'installazione, per particolari esigenze di illuminazione e ventilazione del sottotetto, di lucernari complanari alle falde, della dimensione massima di 2,00 mq. ciascuno e per una superficie complessiva non superiore al 10% del sottotetto di pertinenza;
- la realizzazione negli interventi di demolizioni con ricostruzione, di terrazza incassata nelle falde di copertura purché arretrate di almeno mt. 2.20 dal filo esterno delle murature perimetrali e di una superficie non superiore al 20% della superficie di proiezione della copertura, con un massimo di dimensione per terrazza di 10 mq.

In ogni caso non è ammesso:

- l'uso, per la realizzazione del manto di copertura, di qualsiasi altro materiale che non sia il coppo tradizionale in laterizio, di tonalità analoga a quella predominante nel centro storico, salvo l'impiego di materiali speciali (lastre in rame, piombo e simili) per casi particolari (coperture di cupole e altre superfici curve);
- l'inserimento o la persistenza in copertura di canne fumarie a vista; queste vanno inserite all'interno di camini da realizzare con tipologie e tecnologie tradizionali;
- la installazione sulle terrazze di copertura di strutture prefabbricate.

- Aperture

E' fatto obbligo di:

- restaurare e ripristinare i vani originali e le relative finiture (quali cornici, architravi, davanzali, ecc.), utilizzando per queste materiali e tecnologie analoghi a quelle tradizionali.

In casi particolari è consentito:

- realizzare, ove ammesso dalla normativa del grado di intervento, nuove aperture o comporre le esistenti; le nuove aperture debbono comunque uniformarsi (per posizione, numero e dimensione) alla partitura originaria dell'edificio;
- realizzare, negli interventi di demolizione e ricostruzioni ammesse, aperture diverse per partitura e dimensioni da quelle tradizionali, purché le stesse costituiscano parte integrante di soluzioni architettoniche qualificate.

In ogni caso non è ammesso:

- realizzare aperture di dimensioni e partiture totalmente estranee alle tipologie tradizionali ricorrenti, fatto salvo, quanto consentito, nel caso particolare di cui al precedente punto.

- Balconi

È fatto obbligo di evitare la realizzazione di nuovi balconi in tutti gli interventi.

In casi particolari è consentito:

- mantenere quelli esistenti quando non diversamente specificato dalle prescrizioni particolari;
- realizzare affacci con la creazione di porte finestre e sporti con ringhiera, contenuti nelle dimensioni massime di ml. 1,20 di lunghezza e ml. 0,60 di sporgenza.

In ogni caso non è ammesso:

- realizzare balconi con soluzioni e dimensioni diverse consentito nei casi particolari, sopra descritti.

- Infissi

E' fatto obbligo di:

- utilizzare infissi in legno o comunque che garantiscono un “effetto legno” analoghi a quelli tradizionali per tipologia, colorazione e ferramenta;
- mantenere, previo restauro e ripristino, i portoni in legno esistenti. Qualora ciò non sia possibile per l'elevato degrado, gli stessi vanno ricostruiti in legno con disegno analogo a quello preesistente o a quelli tradizionali;
- realizzare in legno o con materiali che garantiscano un “effetto legno”, a due o più ante, con disegno analogo alle tipologie ricorrenti, i portoni per le nuove aperture consentite (ingressi a garages, depositi ecc.).

E' consentito:

- utilizzare profilati metallici di adeguata colorazione da concordare preventivamente per i materiali e colorazioni con l'U.T.C. per infissi di aperture ai piani terra per vetrine e/o ingressi di attività commerciali; quanto sopra si estende anche ai portoni dei garages ed ai portoncini delle abitazioni ed alle finestre e finestroni nei casi di demolizioni con ricostruzione e in tutti gli altri interventi oggetto di Piano di Recupero, ad esclusione degli edifici di pregio storico-architettonico, per i quali è già indicata specifica normativa;
- utilizzare portoni del tipo basculante per le aperture dei garages, purché in legno o rivestiti in doghe di legno o altro materiale che garantisca un “effetto legno”.

In ogni caso non è ammesso:

- l'uso di infissi in alluminio al naturale o anodizzato.

- Sistemi di oscuramento, vani contatori e chiusure di sicurezza

E' fatto obbligo di:

- usare sistemi di oscuramento del tipo a persiane in legno o effetto legno, con verniciatura analoghe a quelle tradizionali per tipologia, colorazione e ferramenta;
- utilizzare sportelloni in legno o effetto legno riducibili per la chiusura di vetrine;
- usare inferriate in ferro di disegno analogo a quelle tradizionali;
- realizzare le chiusure dei vani contenitori per contatori di acqua e gas con l'utilizzo di sportelli metallici rivestiti a vista in cotto, in pietra, in ferro battuto o in intonaco omogeneo con la facciata compatibilmente con le esigenze tecniche e di sicurezza poste dall'ente erogatore.

E' consentito:

- utilizzare, per la chiusura di sicurezza delle vetrine, cancelletti riducibili o serrande avvolgibili a maglia in ferro verniciato.

In ogni caso non è ammesso:

- usare serrande di sicurezza in lamiera, cancelletti ed inferriate in alluminio naturale o anodizzato,

- Caldaie, apparecchi esterni per condizionamento e climatizzazione

E' fatto obbligo di:

- evitare il posizionamento su pareti o balconi o aggetti con affaccio su pubbliche vie o su spazi pubblici o comunque in posizione visibile da vie o spazi pubblici o aperti al pubblico uso;
- è consentita l'installazione delle apparecchiature in apposite nicchie ricavate nelle murature perimetrali chiuse con idonee griglie in rame o ferro battuto a maglie strette o con murature forate omogenee rispetto al paramento esistente.

- Reti di distribuzione

E' fatto obbligo di:

- di inserire nelle pareti, con adeguate canalizzazioni, tutte le reti di distribuzione qualora ciò sia consentito dalle norme di sicurezza vigenti;
- di rimuovere, sempre nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza, gli elementi esistenti sulle facciate degli immobili oggetto di restauro e risanamento conservativo.

In casi particolari è consentito:

- di installare esternamente le tubazioni, ottemperando alle vigenti norme di sicurezza, preferibilmente su pareti non prospicienti vie e spazi pubblici. Qualora ciò non sia possibile, per motivi di interesse generale, occorre favorire l'installazione che tenga conto delle caratteristiche architettoniche delle facciate. Eventuale colorazione delle tubazioni dovrà essere realizzata con colori conformi a quelle previste nell'elaborato "Progetto di colore", stralcio del Piano del colore.

- Arredo urbano

Pavimentazioni stradali

Per le pavimentazioni stradali di tutte le strade e piazze, interne alla perimetrazione del Centro Storico, salvo quelle che previste senza limitazione di traffico non limitato, è fatto obbligo di impiegare esclusivamente selciato preferibilmente con pietra naturale del tipo tradizionale e locale, secondo gli schemi indicativi indicati nell'elaborato contrassegnato con il n° 10; pertanto si dovrà provvedere alla graduale eliminazione delle pavimentazioni realizzate con materiali non conformi, quali cemento e asfalto.

Insegne e targhe

Di norma è fatto obbligo di realizzare le insegne, all'interno del vano vetrina; in casi particolari è consentito installare insegne a parete purché di modeste dimensioni e complanari al fronte e realizzate con lettere staccate in metallo con colorazione adeguata al centro storico; l'insegna potrà essere eventualmente retroilluminata con luce ad elevata resa cromatica nei casi di installazione su fabbricati senza particolare pregio storico-architettonico. Le targhe (indicatrici o professionali) dovranno essere installate entro il vano vetrina o portone; nei casi non ci sia tale possibilità

potranno essere installate sulle facciate dei fabbricati e dovranno risultare complanari al fronte e realizzate in ottone o rame o su supporto in plexiglass trasparente distanziato con rivetti in ottone. Le nuove targhe dovranno uniformarsi a quelle esistenti sul fronte nel caso queste siano conformi alle presenti norme.

Spazi liberi privati

Di norma è fatto obbligo mantenere in ordine tutti gli spazi privati, in particolare quelli retrostanti le abitazioni, evitando la presenza di manufatti precari, superfetazioni, ecc. ad eccezione di gazebo in legno, amovibili e provvisori, con copertura a teli.

Recinzioni

Tutte le recinzioni dovranno essere coerenti con il contesto e realizzate con materiale tradizionale del luogo e forme che dovranno rifarsi ai tipi più ricorrenti ed adeguati.

Vasi e fioriere a vista

Eventuali vasi e fioriere a vista dovranno essere realizzati in muratura, a faccia a vista, con mattoni vecchi o di tipo invecchiato, oppure con l'utilizzo di pietra naturale del tipo tradizionale e locale oppure in vasi di terracotta o in ferro battuto.

Antenne tv e parabole per ricezione satellitare

E' fatto obbligo di evitare il posizionamento su pareti o balconi o oggetti con affaccio su pubbliche vie o su spazi pubblici.

Art. 16 Deroche alle prescrizioni del Piano di recupero

Nei limiti stabiliti dalle disposizioni nazionali, sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano di recupero esclusivamente per spazi, edifici e impianti pubblici o di pubblico interesse. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco con deliberazione del Consiglio Comunale e previa il nulla osta dei competenti organi, ai sensi dell'articolo 3 della L. 1357/55 e s.m.i.

Art. 17 Disposizioni transitorie e di salvaguardia

Le prescrizioni del presente PdR hanno valore esecutivo dalla data della sua approvazione. Nel periodo transitorio tra l'adozione e l'approvazione del PdR si applicano le norme di salvaguardia prescritte dalla legge n° 1902/1952 e s.m.i.. Le opere già denunciate o concesse e non ancora eseguite o in corso di esecuzione alla data di adozione del presente PdR non sono soggette alle prescrizioni dettate dalle presenti Norme, sempre che l'inizio dei lavori avvenga nei termini di legge.

Il progettista incaricato
dr. Arch. Mariarosaria Matrella