

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 DEFINIZIONE INTERVENTI

Il Piano di Recupero, definito Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dalla nuova normativa regionale urbanistica (L.R. 16/04) è uno strumento urbanistico che – come si evince immediatamente già dalla definizione assegnata in sede di normativa regionale – precisa e definisce gli interventi connessi al recupero del patrimonio edilizio esistente nell’ ambito dell’ area di piano così come perimetrata ed individuata negli elaborati grafici.

Tale strumento attuativo è finalizzato al conseguimento dei seguenti obiettivi :

- a)** conservazione, risanamento, adeguamento, valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, attraverso la tutela e la restituzione dei valori storico artistici e storico-ambientali del patrimonio edilizio, nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto, rappresentativi della storia e della cultura del centro storico stesso;
- b)** adeguamento antisismico del patrimonio edilizio;
- c)** adeguamento funzionale, igienico e tecnologico del patrimonio edilizio degradato;
- d)** risanamento delle infrastrutture a rete esistenti;
- e)** recupero della “memoria storica” dell’ insediamento originario, da interpretarsi anche quale volano per il rilancio socio-economico del paese.

Il presente aggiornamento della normativa tecnica è stato redatto in conformità alle disposizioni contenute nella Legge 5 Agosto 1978, n° 457 e nella Legge Regionale 22 dicembre 2004 n° 16, avente ad oggetto “Norme sul governo del territorio” (Art. 26 comma 2 lettera e), ed INTEGRA, non sostituendole, le precedenti norme.

Il perimetro del Piano di Recupero già approvato e vigente non viene modificato, come pure resta valida la Normativa Tecnica di Attuazione, cui vanno apportate le allegate integrazioni.

Si evidenzia che NON VI E’ ALCUN INCREMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE.

ART. 2 ELABORATI DELL' AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO

N°	Oggetto
01	Relazione generale
02	Programma di Valorizzazione ex L.R. 26/02
03	Progetto - Unità minime e Categorie di intervento
04	Norme tecniche di attuazione

ART. 3 UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

Per **unità minima di intervento (U.M.I.)** si intende un insieme di edifici, o uno solo di essi, e di aree ad essi strettamente pertinenti per il quale gli interventi indicati dal P.R. sono disciplinati da un unico complessivo progetto e programma operativo riguardante la totalità degli elementi componenti.

Le unità minime di intervento sono individuate in apposita tavola allegata, unitamente alle relative categorie di intervento.

Poiché il Centro storico del Comune di Buccino è stato ed è tuttora oggetto di interventi di cui alla L. 219/81 e s.m.i., interventi che riportano – per i singoli fabbricati ricadenti nel suo ambito – quale numero e/o lettera identificativi della unità minima di intervento quello del precedente piano, ai soli fini di un immediato riscontro con la documentazione tecnica in Atti del Comune si è ritenuto opportuno mantenere invariata tale tipologia di individuazione.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 4 EFFICACIA DEL PIANO DI RECUPERO

Le presenti norme attuative integrative del Piano di recupero hanno efficacia prescrittiva ai sensi del Titolo IV della Legge 5 Agosto 1978 n. 457 così come modificata ed integrata dalla Legge Regionale n. 16/04 per gli interventi di recupero ivi previsti.

ART. 5 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi sui fabbricati di cui al successivo art. 9, ad eccezione di quelli relativi alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le singole unità funzionali, si attuano secondo le indicazioni del piano, mediante progetto esecutivo unitario esteso ad una o più unità minime d'intervento.

ART. 6 PROGETTI ESECUTIVI

I Progetti esecutivi devono essere redatti nel rispetto delle disposizioni antisismiche vigenti.

I progetti devono essere redatti in conformità del regolamento edilizio vigente a meno di quanto eventualmente contrasti con le prescrizioni delle presenti norme attuative : in caso di contrasto e/o perplessità di interpretazione, prevale la norma del presente strumento urbanistico attuativo.

I progetti, allegati alle istanze per gli interventi di cui al presente Piano, devono essere costituiti da seguenti elaborati :

- 1- COROGRAFIA 1/5000, 1/2000;
- 2- STRALCIO di ZONIZZAZIONE di P.R. 1/500 e stralcio norme attuative;
- 2- ELABORATO CATASTALE 1/2000;
- 4- TITOLO DI PROPRIETA' (o altro atto attestante la disponibilità dell'immobile);
- 5- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA che ritragga l'immobile oggetto di intervento, il contesto, gli edifici limitrofi, particolari architettonici e decorativi di rilievo (se presenti) , con evidenziazione dei punti di ripresa.

Inoltre, riferiti a stato di fatto e di progetto:

6- PLANIMETRIA GENERALE 1/200 con inquadramento dell'intervento rispetto agli edifici ed alle aree limitrofe;

7- PIANTE 1/50, 1/100, con quote e destinazione di ogni ambiente;

8- PROSPETTI 1/50, 1/100 di ogni lato da cui risultino elementi architettonici e decorativi di rilievo ed i prospetti degli edifici adiacenti;

9- SEZIONI 1/50, 1/100 almeno due da cui risultino le caratteristiche strutturali delle parti portanti, dei solai e delle coperture, quotate all'esterno ed all'interno;

10-PARTICOLARI TECNICI ESECUTIVI DESCRITTIVI riferiti a parti strutturali (muri, solai, coperture) ed a parti di finitura (portali, infissi, cornicioni, balconi, mensole, ornie, etc.).

11-RELAZIONE GEOTECNICA se gli interventi sulle strutture comportano un incremento dei carichi in fondazione superiore al 20% del carico complessivo della struttura sulla medesima fondazione.

Il tutto dovrà illustrare compiutamente l'intervento proposto.

Si precisa che, ai fini di una concreta e rapida attuazione degli interventi, nel caso in cui gli interventi previsti vadano ad interessare parti di opere e/o manufatti edilizi comuni a più proprietari, i progetti e la documentazione di cui sopra devono essere corredati dall' AUTORIZZAZIONE DI TUTTI I SOGGETTI INTERESSATI CIVILISTICAMENTE ALL' INTERVENTO, resa nelle forme di legge (delibera di assemblea nel caso vi fosse la formale costituzione del condominio, diversamente autorizzazione dei comproprietari ovvero nulla osta all' esecuzione dei lavori sottoscritto da tutti i soggetti interessati civilisticamente all' intervento).

ART. 7 MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono da considerare opere di "*Manutenzione Ordinaria*" gli interventi che riguardano :

- 1) opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle sole finiture della costruzione;

2) opere indispensabili per mantenere la costruzione stessa in stato di efficienza fisica e per adeguare o eventualmente integrare gli impianti tecnologici esistenti;

3) nell'ambito della manutenzione ordinaria sono da assentire tutti gli interventi che, all'interno delle unità immobiliari, attengano a :

- a- le riparazioni ed i rifacimenti delle pavimentazioni;
- b- il rinnovamento o la sostituzione dei "controsoffitti";
- c- l'allestimento degli arredi fissi;
- d- la riparazione di intonaci e di tinteggiature interne;
- e- la riparazione e sostituzione di pavimenti;
- f- la riparazione e la sostituzione di infissi e serramenti interni;
- g- il rinnovo di servizi igienico sanitari;
- h- gli impianti idraulici;
- i- gli impianti elettrici;
- j- gli impianti di riscaldamento;
- k- gli impianti di ventilazione;
- l- gli impianti per la fornitura del gas;
- m- l'installazione di canne fumarie, purché non comportino la costruzione di locali od il cambio della destinazione d'uso degli stessi;
- n- l'eliminazione di fenomeni di umidità;
- o- l'eliminazione di inconvenienti causati da : insufficiente coibenza termica, insufficiente coibenza acustica, insufficiente ventilazione.

All'esterno delle unità stesse, a:

- p- la sola riparazione o parziale sostituzione, con materiali aventi la stessa natura di quelli preesistenti :
 - dei manti impermeabilizzanti o delle pavimentazioni delle coperture piane;
 - delle pavimentazioni di cortili e cavedi;
 - delle pavimentazioni di scale ballatoi e simili;
- q- il ricorso, con materiali come sopra, del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
- r- le riparazioni e le sostituzioni di grondaie e pluviali e simili a condizione che sia garantita l'immissione nella fognatura cittadina;

- s- la riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili purché dello stesso tipo e materiale di quello esistente;
- t- si considerano lavori di manutenzione ordinaria anche quelli in cui è presente la contemporaneità di uno o più interventi di cui ai punti precedenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici o parti di essi ricadenti all' interno del perimetro di Piano secondo quanto riportato nelle seguenti norme.

ART. 8 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si intendono interventi di *Manutenzione straordinaria* le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici al fine di conseguire l' adeguamento antisismico, 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 non comportino modifiche alle destinazioni d' uso.

Tali interventi, comprensivi delle opere di manutenzione ordinaria, si intendono così limitati :

- 1) modifica o nuova costruzione di tramezzi interni;
- 2) consolidamento e/o sostituzione di parti delle strutture portanti verticali esterne e/o interne, mantenendo la loro originaria funzione e posizione nel sistema costruttivo e distributivo dell' edificio, senza alterare le caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso;
- 3) consolidamento e/o sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali con le prescrizioni di cui al successivo art. 23;
- 4) consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi strutturali di collegamenti verticali;
- 5) rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- 6) sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diverse, delle strutture di copertura con l'obbligo di non superare le quote di imposta e di colmo delle falde, nonché della loro direzione di pendenza;
- 7) realizzazione totale dell'intonaco esterno;

- 8) rifacimento totale del manto di copertura, dei tetti e dei sistemi di raccolta e di smaltimento delle acque piovane con le prescrizioni relative all'uso dei materiali di cui al successivo art. 20;
- 9) rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione ed i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane con le prescrizioni di cui al successivo articolo 20;
- 10) le modifiche del sistema distributivo delle unità abitative attraverso l'apertura o la chiusura di porte purché nel rispetto della statica della fabbrica muraria;
- 11) la destinazione o il riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici ed impianti tecnici generali, purché siano simultaneamente soppressi eventuali servizi igienici pensili (o aventi carattere di superfetazione) senza alcun recupero di volume o superficie d'uso e con il ripristino di eventuali preesistenze compromesse da quanto rimosso come ballatoi, superfici, cortili e simili, aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia verticalmente che orizzontalmente o accorpamenti di vani con mantenimento dell'attuale destinazione d'uso;

e, all'esterno delle singole unità:

- 12) la tinteggiatura e/o pulitura di facciate;
- 13) il ripristino o il rifacimento degli intonaci di queste ultime;
- 14) parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento di strutture orizzontali – solai e coperture – senza variazioni delle quote di imposta e delle pendenze delle strutture stesse; l'eventuale impiego di materiali diversi da quelli esistenti o tradizionali è ammesso soltanto nel caso di grave deterioramento, debitamente giustificato e dettagliato;
- 15) il ripristino di singoli elementi di facciata e di altre parti comuni;
- 16) la sostituzione delle pavimentazioni di parti comuni con i materiali preesistenti o tradizionali.

I lavori di manutenzione straordinaria sono eseguibili qualunque sia la classificazione dell'unità edilizia definita negli elaborati progettuali.

I lavori di manutenzione straordinaria sono eseguibili mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.) e fatte salve le prescrizioni in materia di trasformazione delle destinazioni d'uso, delle quali al titolo terzo delle presenti norme.

ART. 9

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi relativi al restauro e risanamento conservativo sono quelli 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 essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

Nell'ambito del restauro e risanamento conservativo sono da assentire tutti gli interventi che attengano a :

1. il consolidamento e il risanamento di strutture portanti, verticali e orizzontali, nonché di scale, ballatoi, coperture, cornici di gronda, a condizione che siano mantenute (o reintegrate) le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, nonché il rispetto dell'uso dei materiali originari;
2. la razionalizzazione distributiva dell'organismo mediante la conservazione degli elementi costitutivi dell'assetto tipologico (come androni, portici, scale, ballatoi e ogni altro ambiente saliente), il ripristino di quelli alterati e l'eventuale ricorso ad elementi integrativi purché non sostituenti quelli originari;
3. l'adeguamento tecnologico ed igienico e la razionalizzazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari a condizione che siano rispettate caratteristiche architettoniche e decorative della struttura;
4. la demolizione di "superfetazioni", nonché delle sopraelevazioni e degli ampliamenti, che non formino riferimento essenziale e consolidato nella stratificazione storica della fabbrica muraria;
5. la demolizione e sostituzione di solai estranei alla tecnologia organica della costruzione;
6. il rifacimento di coperture, purché contraddistinto da quote, sagome, eventuali aperture e materiali esterni identici a quelli originari;
7. l'eventuale modifica delle quote dei solai è vietata quando trattasi di elementi a volta, lignei, decorati o comunque in rapporto con decorazioni parietali e con elementi architettonici rilevanti quali archi, architravi, balconi, ballatoi e simili;

8. L'eventuale variazione di aperture verso l'esterno è consentita quando ripristini elementi originari o di completamento del disegno della facciata;
9. L'uso di materiali e tecnologie deve essere sempre adeguato alle prescrizioni, delle quali ai successivi artt. n° 18,19,20;
10. Sono ammissibili aumenti di superficie d'uso a condizione che :
 - a- siano operati nei sottotetti, purché i requisiti di aero-illuminazione dei vani ricavativi vengano assicurati attraverso aperture o preesistenti o di nuova realizzazione ma queste ultime prive di aspetti turbativi dell'architettura della costruzione e dell'ambiente circostante;
 - b- siano ottenuti mediante soppalchi, la superficie dei quali non superi 2/3 della superficie del vano in cui vengono realizzati, e purché entrambe le superfici (quella esistente più quella del soppalco che si va a realizzare) siano proporzionate alle aperture disponibili nel vano medesimo;
 - c- l'altezza netta tra piani di calpestio e soffitti non deve essere inferiore a 2.20 ml. né possono essere occultati o manomessi, oltre gli elementi dei quali nel precedente art. 8, altri (come camini, portali e simili) di analogo pregio od organici alla storia dell'edificio; nel caso che le nuove strutture orizzontali intersechino finestre o balconi di prospetti va osservata una distanza non inferiore a metri 1.00 tra la parete finestrata e la proiezione orizzontale del soppalco.

Si precisa che tale distanza non inferiore a m. 1.00 deve essere intesa quale distacco tra la parete in cui si apre la finestra od il balcone ed il bordo del soppalco e va misurata ortogonalmente al muro in cui sono ubicate le aperture; mentre lateralmente alle aperture deve essere lasciato un distacco minimo dal bordo del soppalco di m. 0.30.

E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati a deposito con altezza massima di metri 1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente a condizione che l'altezza utile dell'ambiente sottostante il soppalco non sia inferiore a m. 2.20.

11. Sono da considerare di "restauro organico" e, pertanto, da disciplinare per analogia, gli interventi di riordino e sistemazione riguardanti:

- parchi e giardini;

- spazi comunque scoperti in quanto facciano parte integrante dell' unità edilizia per la quale le presenti norme prescrivano il restauro ed il risanamento conservativo;

I lavori di Restauro e Risanamento conservativo sono attuabili mediante D.I.A. ovvero Permesso a costruire, fatte salve le prescrizioni in materia di trasformazione d'uso, delle quali al titolo IV delle presenti norme.

ART. 10 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Si suddividono in:

D1 - Ristrutturazione edilizia di tipo D1:

Si applica a quegli edifici di valore architettonico ed ambientale che non presentano sostanziali alterazioni e che per caratteristiche tipologiche ed architettoniche concorrono alla formazione del tessuto edilizio unitario del centro storico, ricadendo in ambiti urbani ad esso limitrofi (ossia non ricadenti in zona A).

Gli interventi ammessi comprendono opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna, senza modificare le volumetrie ed in particolare, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono prescritte:

- a) la demolizione di eventuali elementi superfetativi;
- b) il ripristino degli elementi architettonici delle facciate;
- c) l' introduzione dei servizi igienici e di cucine all' interno del volume esistente;
- d) il mantenimento del corpo scala o il suo rifacimento nella posizione e nella forma di quello originario.
- e) l' adeguamento dell' altezza utile interna dei vani abitativi, con possibilità di traslazione verticale degli orizzontamenti mantenendo inalterati i volumi e l' andamento delle coperture.

D2 - Ristrutturazione edilizia di tipo D2:

Si applica ad edifici che, se pur di impianto storico, risultano profondamente alterati rispetto alla loro configurazione originaria; per questi edifici, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed agli interventi di tipo D1, sono ammessi:

integrazione e realizzazione, ove possibile, di servizi igienici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa senza ampliamento volumetrico.

- a) l' accorpamento e/o la disaggregazione di più unità funzionali e la loro conseguente riorganizzazione interna;
- b) l' adeguamento dell' altezza utile interna dei vani abitativi, con possibilità di traslazione verticale degli orizzontamenti mantenendo inalterato l' andamento delle coperture e delle partizioni di facciata;
- c) l' adeguamento dell' altezza utile interna delle soffitte non abitabili con possibilità di traslazione verticale e variazione della quota d' imposta dei solai di sottotetto.
- e) realizzazione di nuove aperture esterne e/o adeguamento delle aperture esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti.

D3 – Interventi di tipo D3: Demolizione e ricostruzione

Si intendono quegli interventi riferiti ad edifici che non presentino caratteristiche storico-artistiche e che risultino in stato di precarietà statica e funzionale : è attuabile solo ed esclusivamente per quelle unità minime di intervento ricadenti al di fuori del perimetro del Centro Storico.

E' possibile la demolizione e la successiva ricostruzione in sito dei volumi preesistenti, nell' osservanza delle norme previste per le zone sismiche.

Si precisa che in caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la riorganizzazione della superficie in pianta, nel pieno rispetto delle norme civilistiche come già richiamate, superficie che potrà anche non coincidere con quella preesistente, fermo restando comunque che il volume di progetto non potrà superare il preesistente.

In sintesi è consentita la ricostruzione in pianta nei limiti dei confini di proprietà, ed anche la riorganizzazione del perimetro di base dei manufatti edilizi, comunque a fronte di un ampliamento della superficie in pianta corrisponderà inevitabilmente la diminuzione ovvero il pedissequo mantenimento delle altezze preesistenti.

D4 – Interventi di tipo D4: Demolizione senza ricostruzione

Si intendono quegli interventi riferiti ad edifici che, oltre a non presentare caratteristiche storico-artistiche e risultare in stato di precarietà statica e funzionale, creano problemi di interferenza con la qualità ambientale del Centro Antico: per tali edifici è quindi prevista la demolizione senza ricostruzione.

ART. 11 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l' esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si inseriscono in questa classe di intervento gli interventi di VALORIZZAZIONE PREVISTI ED APPROVATI NEL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE, di attuazione pubblica e/o pubblico-privata.

Tali variazioni e/o modifiche troveranno attuazione previa redazione di specifici progetti esecutivi che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune.

Quindi urbanisticamente sono fatte salve tutte le scelte progettuali già operate prima dell' adozione del presente piano, fermo restando che le variazioni alle opere già approvate seguiranno la normativa dello stesso.

Tali interventi, oltre a mirare alla valorizzazione dell' intero centro storico, tendono a far conseguire al medesimo un elevato grado di fruibilità ed a completare quindi il suo concreto recupero : essi sono rivolti prevalentemente a:

- riqualificazione della viabilità del centro storico, attraverso la realizzazione di pavimentazioni in pietra locale,
- completamento della pubblica illuminazione con lampioni e lanterne a muro in ghisa artistica,

- realizzazione di spazi attrezzati per il tempo libero e la socializzazione,
- realizzazione di spazi per lo sviluppo socio-economico della comunità buccinese,
- realizzazione delle piazze e dei parcheggi.

Il Comune, ai sensi dell'art. 25 della legge 457/78 e s.m.i., può attuare gli interventi del P.R., mediante esproprio ed occupazione temporanea, previa attivazione della corrispondente procedura con i proprietari interessati.

ART. 12 **AREE LIBERE DI PROPRIETA' PRIVATA**

Le aree libere comprese nel Piano di Recupero e non interessate da interventi di interesse pubblico, così come evidenziati nelle tavole di progetto, restano soggette alle norme del P.U.C. già adottato ed alle prescrizioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Per tali aree è auspicabile – da parte dei privati proprietari – un intervento finalizzato alla loro sistemazione anche con destinazione – laddove possibile – a spazi di sosta e parcheggio, attesa l' estrema utilità dei predetti.

Il Comune valuterà i progetti esecutivi che verranno proposti

ART. 13 **PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI ALL' ESECUZIONE DEI LAVORI**

Sono soggette a D.I.A. su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto delle presenti norme, tutte le opere di manutenzione ordinaria di cui all'art. 7 e straordinaria di cui all'art. 8.

La denuncia di inizio attività, redatta ai sensi del D.P.R. 380/01 e della L.R. 19/01 e s.m.i., dovrà contenere tutte le indicazioni per l' esatta individuazione dell' unità oggetto dell'intervento, nonché la generalità del richiedente ed il titolo di godimento con la precisazione, sotto la personale responsabilità del richiedente, che gli interventi da realizzare non comportano la modifica delle destinazioni d' uso in atto.

La domanda dovrà essere corredata da una relazione tecnico – illustrativa dei lavori da eseguire con particolare riferimento ai materiali esistenti e da impiegare e quanto altro previsto dal regolamento edilizio comunale.

Sono soggetti a Permesso a costruire gli interventi di cui agli artt. 9 e 10; la relativa istanza, i cui contenuti sono specificati nell' art.14, deve essere presentata al

Responsabile del Servizio su richiesta degli aventi titolo.

ART. 14

D.I.A. E PERMESSO A COSTRUIRE

I contenuti della D.I.A. e del PERMESSO A COSTRUIRE sono quelli specificati dalle normative vigenti.

In ogni caso le relative istanze dovranno contenere i seguenti dati:

- 1) generalità e domicilio del richiedente (persona fisica) o la ragione sociale, la sede ed il legale rappresentante (persona giuridica);
- 2) toponomastica e numero civico relativo a ciascun accesso dell'immobile dagli spazi pubblici;
- 3) titolo di godimento dell'immobile e la destinazione d'uso attuale e di progetto,
- 4) la categoria d'intervento dei lavori che si intendono effettuare;
- 5) l'indicazione delle unità abitative oggetto dell'intervento;
- 6) l'impegno a comunicare le date di inizio ed ultimazione dei lavori, il nome del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori e le eventuali variazioni.

ed i seguenti elaborati:

- 7) stralcio della mappa catastale in scala non inferiore a 1 : 2000, con indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 8) planimetrie ed inquadramento in scala non inferiore a 1 : 500, con rappresentazione dell'isolato nel quale è contenuto l'intervento e le arre e gli edifici rilevabili nel raggio di ml. trenta (30) dal perimetro del fabbricato interessato; essa deve contenere le principali quote altimetriche e gli elementi di arredo urbano, la rappresentazione completa delle dipendenze di uso esclusivo e/o comune (giardini, orti, chiostrine, spazi all'aperto) e di quanto occorre a chiarire i rapporti tra l'unità edilizia interessata ed il suo intorno urbano;
- 9) disegni relativi allo stato di fatto e di progetto, nella scala non inferiore ad 1 : 100, delle piante di tutti i piani entro e fuori terra e dei sottotetti e delle coperture indicando le quote planimetriche ed altimetriche, le superfici nette di ogni locale, le dimensioni delle aperture, gli apparecchi igienici ed i relativi ingombri, le centrali termiche e le canne fumarie, le strutture portanti, distinguendo con campiture diverse le strutture che si intendono conservare, demolire e ricostruire, inserire ex novo, strutture ad arco ed a volta, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, pozzi,

essenze vegetali relativamente alle dipendenze; le piante delle coperture devono contenere il verso delle falde e le pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i punti di calata delle pluviali, i lucernari, ecc.;

- 10) disegni quotati relativi allo stato di fatto e di progetto, nella scala non inferiore ad 1 : 100, delle sezioni dell' unità di intervento messe in relazione agli edifici fronteggianti, tali sezioni saranno almeno due e comunque in numero tale da rendere pienamente comprensibile in ogni parte l'opera, ed almeno dovrà contenere gli eventuali collegamenti verticali, le tracce di tali sezioni saranno chiaramente riportate nelle piante, e le sezioni stesse saranno debitamente quotate (altezza netta dei locali, spessore dei solai a rustico e al finito, sporti, balconi, gronde, colmi, canne fumarie, abbaini, volumi tecnici, ecc.);
- 11) disegni, nella scala non inferiore a 1 : 100, relativi ai prospetti dello stato di fatto e di progetto, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali sistemazioni. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture complete di ornate e serramenti, delle opere in ferro, delle balaustre, delle cornici e cornicioni di gronda, della copertura, dei camini, degli abbaini, dei volumi tecnici;
- 12) disegni, in scala non inferiore a 1 : 20, di elementi decorativi e di particolari architettonici anche se isolati, nonché di particolari esecutivi dei materiali impiegati;
- 13) documentazione fotografica dell'unità di intervento nel suo insieme e nei dettagli architettonici e decorativi esterni, ed, ove occorra interni, nel formato minimo 13 x 18 cm ed a colori;
- 14) relazione tecnico – illustrativa delle opere da eseguire con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione e la definizione delle tecniche costruttive, dei materiali da impiegare e del tipo di finanziamento;
- 15) tutti gli elaborati prescritti saranno forniti in triplice copia.

Si precisa che, ai fini di una concreta e rapida attuazione degli interventi, i progetti e la documentazione di cui sopra, nel caso in cui gli interventi previsti vadano ad interessare parti di opere e/o manufatti edilizi comuni a più proprietari, deve essere tassativamente corredata dall' AUTORIZZAZIONE DI TUTTI I SOGGETTI INTERESSATI CIVILISTICAMENTE ALL' INTERVENTO, resa nelle forme di legge (delibera di assemblea dei comproprietari nel caso vi fosse una formale costituzione del condominio, diversamente autorizzazione dei comproprietari ovvero nulla osta all' esecuzione dei lavori sottoscritto dai soggetti interessati).

Nel caso di Permesso a costruire il termine per l' inizio dei lavori non può essere

superiore ad un anno dalla data del rilascio ed il termine entro cui l'opera deve essere ultimata non può superare i tre anni dalla data anzidetta.

ART. 15 ATTUATORI DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di iniziativa privata possono essere attuati con intervento edilizio diretto.

ART. 16 UNITÀ DI INTERVENTO

L'intervento edilizio unitario si attua su una o più unità minime di intervento, così come definite e secondo le categorie di intervento per ciascuna di essa assegnate.

Esso può avere per oggetto una o più unità funzionali e di intervento nel caso in cui le opere da realizzare riguardino strutture o parti strutturali ad esse comuni.

In tal caso gli interventi edilizi unitari sono subordinati alla preventiva formazione di un progetto esecutivo esteso a tutte le unità funzionali interessate che comprenda anche la sistemazione delle eventuali dipendenze (spazi comuni, aree a giardino, parcheggi, ecc.) in relazione a quanto disposto negli art. 35 e 36 delle presenti norme; il progetto esecutivo potrà prevedere l'accorpamento e/o la ricomposizione della proprietà anche in alternativa alle proposte del presente Piano.

Possono essere escluse dal progetto, previa rinuncia scritta dei proprietari, quelle unità ristrutturate ai sensi della L.219/81, o per le quali vi siano lavori in corso d'opera o siano state oggetto di permesso ad edificare prima dell'adozione del presente Piano.

ART. 17 DESTINAZIONI D'USO

Nei diversi immobili all'interno del perimetro del piano di recupero sono consentite e localizzate le seguenti destinazioni d'uso :

R – residenza

Essa è di norma esclusa nei piani terreni degli edifici : quelle già presenti nelle costruzioni esistenti dovranno, ove ciò sia reso possibile dagli interventi previsti dal Piano di Recupero, essere trasferite in sopraelevazione.

Quando manchi tale possibilità, le residenze al piano terreno dovranno essere

tali da consentire e garantire i necessari requisiti di igiene e salubrità anche mediante gli interventi descritti agli articoli delle presenti norme.

S – Servizi afferenti le residenze

Si intendono : locali per deposito, garage, cantine, centrali termiche e depositi di serbatoi con autoclave, legnaie ecc., e sono ubicati di norma ai piani cantinati, ai piani terra e nei sottotetti;

A – artigianato

L' artigianato può essere di servizio, artistico, produttivo, comunque con esclusione delle lavorazioni nocive, moleste, che producono inquinamento, o comunque non compatibili con la residenza;

C – Commerciali

Si intendono : negozi di vendita di merci a largo e generale consumo, depositi di prodotti durevoli o specializzati, sale di esposizione e rappresentanze;

T – Servizi terziari

Si intendono : attività amministrative, creditizie, assicurative, ricreative, professionali, associative ecc.;

E - Pubblici esercizi

Si intendono quelli per ospitalità e ristoro: bar, ristoranti, trattorie, locande, pensioni, alberghi, locali agrituristici/ricettivi, ecc.;

P - Servizi ed attrezzature collettive

I locali interrati, seminterrati o terranei possono essere utilizzati per le attività di tipo artigianale (lettera A) e/o commerciale (lettera C) a condizione che abbiano buoni requisiti di igienicità e siano sufficientemente aerati ed isolati da umidità ed infiltrazioni.

I locali di sottotetto possono essere utilizzati per residenza o attici a condizione che siano termicamente isolati e che abbiano altezze utili medie non inferiori a mt. 2.00.

TITOLO III – USO DEI MATERIALI

ART. 18 SUPERFICI ESTERNE

Le superfici esterne delle murature degli edifici dovranno essere trattate con intonaco fratazzato, ruvido o lavorato, escluse le muratura in pietra; le eventuali colorazioni dovranno essere scelte tra la gamma delle "terre" con la prevalenza dei colori chiari : sul punto dovrà farsi espresso riferimento alle prescrizioni del Piano del Colore, e qualora tale strumento non fosse ancora operativo alla data di entrata in vigore del presente Piano, vale l'obbligo – per gli operatori – di effettuare idonea campionatura soggetta a preventiva accettazione da parte dell' Ufficio Tecnico.

E' prescritta la progressiva sostituzione degli intonaci esistenti realizzati in contrasto con le presenti norme.

ART. 19 SERRAMENTI ESTERNI

E' prescritta la conservazione, il restauro e/o il rifacimento di serramenti di particolare pregio.

I serramenti delle aperture dei vani porta e finestra incorniciati con pietre da taglio, dovranno essere realizzati in legno o in alluminio colorato non lucido, con colori caratteristici del luogo, ossia o in colore verde scuro o in colore legno castagno con venature a vista, e ripetendo, ove possibile, le forme ed i motivi originari.

I serramenti avvolgibili in metallo (serrande) sono tassativamente esclusi.

E' prescritta la progressiva sostituzione di tutti gli infissi esterni realizzati in alluminio anodizzato e la loro realizzazione in legno o in alluminio colorato cos' come specificato al precedente comma 2.

ART. 20 MANTI DI COPERTURA

Per tutti gli edifici è prescritta la conservazione, quando già esistente, del manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio del tipo tradizionale o a coppi e tegole piane.

I manti di copertura di cui al punto precedente dovranno essere utilizzati negli

interventi di restauro.

Ogni eventuale integrazione o riparazione di manti di copertura esistenti dovrà essere realizzata con materiali simili a quelli esistenti.

Nei casi in cui non è possibile conservare il manto originario si dovranno impiegare coppi del tipo tradizionale.

I colori dei nuovi manti di copertura dovranno essere del tipo tradizionale.

ART. 21 PAVIMENTAZIONI DEI CORTILI ESTERNI

Il rifacimento e/o l'integrazione delle pavimentazioni esterne delle corti e dei cortili dovrà essere realizzato, quando è possibile, con l'impiego di materiali uguali a quelli preesistenti sia nella forma che nella composizione del disegno.

TITOLO IV – NORME PARTICOLARI

ART. 22 NUOVE COSTRUZIONI

Per le nuove costruzioni e nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici le strutture di fondazione dovranno essere realizzate in conformità alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica ($S= 12$), previa redazione di perizia geologica.

Per le riparazioni degli edifici in muratura, prima di procedere alle riparazione delle strutture in elevazione deve essere accertato lo stato di consistenza delle fondazioni in relazione alla natura del terreno e conseguentemente si deve provvedere alla esecuzione delle necessarie opere di consolidamento.

ART. 23 CONSOLIDAMENTO DELLE STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

E' consentita l'utilizzazione di strutture intelaiate nel caso di demolizione totale e ricostruzione totale degli edifici.

Nel caso di degrado irrimediabile della muratura è ammessa la sostituzione o l'integrazione dei tratti di muratura, con nuova muratura, anche se realizzata con pietre di diversa qualità, oppure la totale demolizione e ricostruzione delle parti di muratura interessata dal degrado.

Sono consentiti interventi rivolti al consolidamento statico ed all'adeguamento antisismico delle strutture (cordoli, tiranti, architravi, paretine di cemento armato, iniezioni di miscele leganti ecc.) nel rispetto formale ed estetico degli edifici.

ART. 24 CONSOLIDAMENTO DELLE STRUTTURE ORIZZONTALI DEGLI EDIFICI

E' ammessa la sostituzione dei solai le cui parti risultino deteriorate anche con materiali diversi, mantenendo, compatibilmente alle esigenze dell'intervento, la stessa tessitura di quello sostituito.

Tutte le strutture a volta e ad arco interne ad edifici per i quali si prospettano interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, devono essere conservate o recuperate, la staticità delle stesse dovrà essere assicurata con idonei e compatibili interventi.

Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo le strutture dei solai costituite dalle travi di legno e dal tavolato soprastante, dovranno essere conservate ed adeguate alle norme antisismiche, anche tramite la realizzazione di soletta in cemento armato ancorata alle murature perimetrali esistenti.

Sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento antisismico di tutte le strutture.

ART. 25 RECUPERO STATICO E ABITATIVO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

E' ammessa la ricostruzione totale o parziale delle coperture degli edifici con facoltà di sostituzione degli elementi strutturali e con l'obbligo del rispetto delle quote di imposta e di colmo e delle direzioni di pendenza, salvo quanto prescritto nella normativa riferita alle varie categorie di intervento.

E' prescritta nei casi di sostituzione delle strutture di copertura in edifici a struttura portante in muratura, la realizzazione di cordoli di sottotetto in cemento armato a metà spessore di muratura.

Non sono ammesse strutture spingenti in copertura.

E' ammesso il recupero anche abitativo dei sottotetti esistenti in attuazione delle condizioni, modalità di intervento e quanto altro previsto dalla Legge Regionale n° 15 del 28/11/2000 (pubblicata sul BURC n.° 56 del 04/12/2000).

Ai fini del godimento delle bellezze naturali circostanti, anche nell'ottica dello sviluppo sostenibile del territorio basato sul turismo, così come chiaramente indicato nell'idea forza del P.I. "Antica Volcei – Itinerari Turistico-culturali Minori" di cui il Capofila è proprio il Comune di Buccino), si precisa esplicitamente che nel caso in cui i privati proprietari adibissero la propria residenza ovvero parte della stessa ad attività turistico-ricettiva, alberghiera, "bed & breakfast", case per vacanze e per il tempo libero, struttura ricettiva a basso costo o altra attività simile, è consentita la trasformazione dei relativi sottotetti oltre che in superfici utili a servizio della struttura predetta, anche in "terrazze panoramiche" in misura non superiore al 35% della superficie complessiva del sottotetto corrispondente.

Tali terrazze dovranno comunque essere arretrate di minimo 1 metro dalla linea della gronda esistente, ed essere lateralmente profilate da timpani di chiusura in

muratura, la cui pendenza riconfiguri spazialmente la precedente falda di tetto.

Tali timpani devono avere spessore non inferiore a metri 0,50.

Per la realizzazione degli interventi di cui sopra dovrà essere acquisito il nulla-osta dei comproprietari interessati laddove necessari.

ART. 27 **MODIFICA DELLE APERTURE ESISTENTI**

E' prescritta la conservazione di tutte le aperture esistenti incorniciate con pietre da taglio (quali portali trilitici o con architrave ad arco, portali con lunetta, ovali, finestre con ornate in pietra monolitica) per gli edifici assoggettati ad interventi di cui agli artt. 7,8 e 9 delle presenti norme.

La modifica o l'inserimento di nuove aperture deve essere fatta esclusivamente su facciate prive di originario valore architettonico curando gli allineamenti in verticale e in orizzontale con quelle esistenti e ripetendone le dimensioni e le forme.

E' possibile la modifica di finestre in balconi alla romana, con sporgenze massima della soglia non superiore a cm. 50 e con ringhiera metallica a giorno, solamente nei casi dettati da necessità di ordine igienico e di recupero abitativo.

Le eventuali ornate e cornici di nuova fattura dovranno essere realizzate con materiali compatibili con quelli delle aperture esistenti.

L'adeguamento delle aperture esistenti e la formazione di nuove aperture devono essere fatte conformemente alle disposizioni delle norme tecniche vigenti in zona sismica.

ART. 28 **CANNE FUMARIE E VOLUMI TECNICI**

La sistemazione dei volumi tecnici la cui realizzazione si rende necessaria al recupero funzionale degli immobili deve essere curata in modo da non costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

E' consentita la realizzazione di canne fumarie all'esterno degli edifici nei casi in cui la loro realizzazione non sia possibile all'interno degli edifici medesimi (o perché andrebbero a creare pregiudizievoli servitù per le unità immobiliari da esse attraversate, o perché non avrebbero un idoneo andamento finalizzato al loro buon funzionamento) o per disposizioni di legge o infine perché il consolidamento delle

strutture portanti richieda l'eliminazione all'interno delle murature dei vuoti dei condotti.

ART. 29
RISPETTO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

Per gli edifici assoggettati agli interventi di cui agli art. 7, 8, 9 e 10 delle presenti norme è fatto obbligo di conservare, ripristinare o integrare tutti gli elementi architettonici e decorativi degli edifici, anche se isolati quali : cornici sagomate e cornicioni di gronda, stemmi, fregi, lapidi, decorazioni ad intonaco o a stucco ed ogni altro elemento di pregio.

ART. 30
PARCHEGGI

E' ammessa la realizzazione di parcheggi nelle modalità e condizioni disciplinate dalle Legge n.° 122 del 24 marzo 1989 (pubblicata in G.U.I. n.° 80 del 6/04/89).

In ogni caso si dovrà verificare la fattibilità geotecnica dell' intervento, con approfondite indagini geognostiche.

ART. 31
RICOSTRUZIONE FUORI SITO

Coloro che nell'ambito del Piano di Recupero non possono ricostruire in sito i volumi demoliti o da demolire in tutto o in parte, hanno diritto ad edificare un volume pari a quello non ricostruibile in sito :

- a) su altra area di proprietà dell' interessato ricadente in zona agricola semplice di estensione e forma tali da rendere l' edificazione ammissibile secondo le norme dello strumento urbanistico generale;
- b) su altra area di proprietà dell' interessato ricadente in zona omogenea residenziale tipo B o C di estensione e forma tali da rendere l' edificazione ammissibile secondo le norme dello strumento urbanistico generale.

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 32 MANUTENZIONE SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

Tutti gli edifici e relative aree di pertinenza devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

E' prescritta l'eliminazione dei locali igienici ed altre superfetazioni esterne alle abitazioni.

L'Amministrazione Comunale predisporrà l'apposizione e la manutenzione di appositi spazi pubblicitari.

ART. 33 IMPIANTI TERMICI

Gli impianti termici dovranno essere installati in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia, con particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico, all'inquinamento acustico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità, fermo restando quanto prescritto al precedente articolo 28.

ART. 34 INTERVENTI PUBBLICI

Il recupero o la realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature previste dal presente Piano, nonché la manutenzione e l'arredo di piazze, vie e spazi pubblici esistenti, è affidato al Comune sulla base di progetti esecutivi conformi alle prescrizioni del Piano stesso.

Le indicazioni grafiche del Piano hanno valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere.

ART. 35 DECORRENZA E VALIDITA' DEL PIANO DI RECUPERO – NORME DI SALVAGUARDIA

Sono fatte salve tutte le concessioni edilizie ovvero i permessi a costruire e le

denunce di inizio attività rilasciati e ritirati dagli interessati prima dell'adozione del Piano e per le quali i lavori siano stati già iniziati, come da comunicazioni di inizio lavori protocollate al Comune.

Tali lavori dovranno essere terminati nei termini di legge e le eventuali varianti dovranno uniformarsi alle norme del presente Piano in quanto applicabili.

ART. 36 RIFERIMENTO A NORMATIVE SISMICHE

Per quanto non esplicitamente specificato nelle norme di attuazione del presente Piano, si fa riferimento alle norme vigenti nei comuni sismici.

ART. 37 OBBLIGO DELLE INDAGINI GEOGNOSTICHE

In tutti gli interventi con interessamento delle fondazioni è fatto obbligo di rispettare tutte le prescrizioni riguardanti le indagini geologiche e geognostiche da effettuare con le modalità e le estensioni prescritte dalle normative vigenti.

ART. 38 DISPOSIZIONI FINALI

Ai fini di una spedita applicazione del presente strumento urbanistico, nell'interesse del Comune e della cittadinanza e quindi per fini di pubblica utilità, qualora dovessero sorgere eventuali dubbi od incertezze sull'interpretazione delle presenti Norme e del Piano, l'estensore del medesimo resta obbligato a rendere, su richiesta dell'Ente e nel congruo termine di giorni 20 dalla medesima, idonea relazione tecnica esplicativa, la quale avrà valore consultivo e comunque non vincolante.