

NORME DI ATTUAZIONE

DELL'ISOLATO compreso tra la Via Villa Italia, Via Pistarchi, Via San Francesco D'Assisi e via Croce, ricadente nel CENTRO STORICO, ZONA "A1" (Ambito Storico di conservazione e trasformazione conservativa) DEL P.R.G. di Polistena

Sommario

TITOLO I° -NORME GENERALI, CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO

- Art. 1 -Elaborati del Piano di Recupero
- Art. 2 -Specificità delle previsioni
- Art. 3 -Validità delle norme
- Art. 4 -Linguaggio
- Art. 5 -Definizioni

TITOLO II° -ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

- Art. 6 -Attuazione: intervento privato
- Art. 7 -Unità Minime di Intervento (UMI)
- Art. 8 -Misure incentivanti

TITOLO III° -PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI

- Art.9 - Criteri di intervento
- Art.10 -Individuazione degli interventi consentiti
- Art.11 -Destinazioni d'uso

TITOLO IV° -PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

- Art.12 -Altezza per le nuove costruzioni
- Art.13 -Adeguamento delle strutture al rischio sismico
- Art.14 -Miglioramenti tecnologici e funzionali
- Art.15 -Coperture e sottotetti
- Art.16 -Aperture di finestre, porte
- Art.17 -Infissi esterni
- Art.18 -Balconi, ballatoi e corpi aggettanti
- Art.19 -Trattamento e colorazione delle facciate
- Art.20 -Elementi decorativi

TITOLO VI° -PROCEDURE ATTUATIVE

- Art.21 -Gli atti amministrativi
- Art.22 -Requisiti minimi necessari per il rilascio del Permesso di Costruire
- Art.23 -Documentazione da allegare alle domande di intervento

TITOLO I° -NORME GENERALI, CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO

ART. 1 -ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero (nel seguito chiamato PdR o Piano) si compone dei seguenti elaborati:

TAV. N.	TITOLO	RAPP. DI SCALA
1	STRALCIO DEL P.R.G	PLANIMETRIA 1:2000
2	AEREOFOTOGRAMMETRIA	PLANIMETRIA 1:2000
3	PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA 1:2000
<u>STATO DI FATTO</u>		
TAV. N.	TITOLO	RAPP. DI SCALA
4	SERVIZIO FOTOGRAFICO	
5	CONSISTENZA EDILIZIA (numero dei piani)	PLANIMETRIA 1:200
6	DESTINAZIONE D'USO DEI PIANI TERRA	PLANIMETRIA 1:200
7	CONDIZIONE STATICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	PLANIMETRIA 1:200
8	COSTITUZIONE STRUTTURALE	PLANIMETRIA 1:200
9	TIPOLOGIE DI COPERTURE	PLANIMETRIA 1:200
10	INDICE DI AFFOLLAMENTO	PLANIMETRIA 1:200
11	CONDIZIONE DI ABITABILITA'	PLANIMETRIA 1:200
12	PIANO QUOTATO	PLANIMETRIA 1:200
13	PROSPETTI	PROFILI 1:200
<u>PROGETTO</u>		
TAV. N.	TITOLO	RAPP. DI SCALA
14	TIPOLOGIA D'INTERVENTO	PLANIMETRIA 1:200
15	UNITA' MINIME D'INTERVENTO	PLANIMETRIA 1:200
16	PROSPETTI	PROFILI 1:200
<u>RELAZIONI</u>		
R1	RELAZIONE TECNICA	
R2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
R3	RELAZIONE GEOLOGICA	

ART.2 – SPECIFICITÀ DELLE PREVISIONI

Le presenti norme disciplinano i tempi e le modalità di intervento per tutti gli immobili pubblici e privati e per gli spazi aperti -strade e vicoli, larghi e piazze, giardini e fasce verdi, ecc.-, ricompresi nel perimetro del Piano di Recupero individuato secondo i disposti dell'Art. 31 della Legge n. 457/1978.

Per l'isolato delimitato fra Villa Italia, Via Pistarchi, via San. Francesco D'Assisi e via Croce, anche se ai sensi dell'Art. 32 delle N.T.A. del P.R.G. tale zona è individuata come "zona A1", **il presente piano di recupero con riferimento ai valori storici e ambientali degli edifici, ha accertato con le indagini tecniche e fotografiche e riportate negli allegati elaborati, che gli edifici trattati costituiscono organismi edilizi privi di elementi formali, tipologici e strutturali di interesse storico e ambientale a causa delle radicali trasformazioni e modifiche subite negli anni, e/o la loro "relativamente recente" costruzione. Pertanto sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione, con la possibilità di realizzare piani interrati ed in alcun casi l'allineamento dei fabbricati mediante l'ampliamento in pianta e sopraelevazione al piano primo, manutenzione ordinaria e straordinaria, questi due tipi di interventi sono possibili anche nell'ordinarietà edilizia per gli organismi prima descritti.**

Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti, siano essi di iniziativa pubblica o privata, saranno di manutenzione ordinaria (A1), di manutenzione straordinaria (A2), di restauro e di risanamento conservativo (A3), di ristrutturazione edilizia (A4) e di ristrutturazione urbanistica (A5). Gli strumenti attuativi, inoltre, nei casi di compatibilità con le presenti Norme, potranno prevedere, ove non in contrasto con i ritiri dai fabbricati esistenti e con i vincoli statici ed igienico-sanitari, l'adeguamento dell'edificio esistente ad un solo piano alle caratteristiche prevalenti dell'isolato, con la realizzazione di ampliamenti al piano terra per allineamento con altri fabbricati e la sopraelevazione al piano primo, con copertura a tetto o a terrazzo o in parte a tetto ed in parte a terrazzo confacendosi alle tipologie prospicienti Via Villa Italia. E' possibile realizzare il piano terra rialzato per ospitare piccole aperture finestrate per illuminare o aerare gli eventuali locali seminterrati che si vogliano realizzare. Sono consentiti l'integrazione di balconi, e verande, e nel rispetto dei limiti e delle volumetrie previste dalla Legge Regionale cosiddetto "Piano Casa" la loro chiusura con vetrate o altro materiale.

E' prevista la possibilità di realizzare piani interrati.

Le presenti norme come gli elaborati grafici di progetto, prevalgono sulle disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio, facendo salvi i diritti di terzi acquisiti e di fatto oggettivamente esistenti all'atto dell'adozione del presente Piano di Recupero di iniziativa privata e nel rispetto della giurisprudenza corrente. In particolare, nelle sopraelevazioni sono tutelati i diritti di affaccio dei fabbricati antistanti.

Possono essere concesse deroghe all'osservanza delle norme tecniche di cui all'Art. 3 della Legge n. 64/74, così come disposto nell'Art. 12 della stessa legge, poiché sussistono le ragioni particolari, dovute all'esigenza di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici.

Diversamente per quanto non espressamente disposto, valgono le norme ed i regolamenti comunali, regionali e nazionali vigenti in materia.

Gli elaborati grafici, planimetrie illustrative e prescrittive con gli abachi e le presenti Norme, fissano le categorie degli interventi edilizi ammessi, le destinazioni d'uso, il progetto di suolo degli spazi aperti e l'uso dei materiali che costituiscono vincolo progettuale per l'attuazione del piano.

ART. 3 -VALIDITÀ DELLE NORME

Le presenti Norme, complementari agli elaborati di cui all'Art. 1, costituiscono le direttive per il recupero della porzione del Centro Storico di Polistena ricadente nel vigente P.R.G. in zona omogenea A1 (Ambito Storico di conservazione e trasformazione conservativa), in attuazione del PRG vigente, approvato con DDG n. 322 del 27.9.2000.

Tale Comparto, interessa le particelle catastali riportate nella Tav. 3 degli elaborati con una superficie territoriale di circa 800,00 mq, delimitata dalla Via Villa Italia, Via Pistarchi, Via San. Francesco D'Assisi e via Croce.

Le previsioni di Piano devono essere attuate entro dieci anni dalla sua approvazione definitiva. Trascorso tale termine, rimane fermo solo l'obbligo di rispetto degli interventi edilizi (Tav. 14), degli allineamenti e delle prescrizioni di zona previste dal PRG.

ART. 4 – LINGUAGGIO

Nelle presenti Norme, come negli elaborati grafici di progetto, sono utilizzati alcuni termini specifici che definiscono ed esplicano il linguaggio del piano e il campo d'azione dello stesso.

- Unità minima di Intervento, *individua l'estensione minima di territorio: edifici e spazi aperti da sottoporre ad unico intervento secondo i tempi e le modalità previste nelle presenti norme e negli elaborati grafici di progetto.*
- Destinazione d'uso, *si intende il complesso delle funzioni previste ed ammesse negli immobili e negli spazi aperti.*

Per quanto riguarda la definizione dei tipi di intervento ammessi valgono le indicazioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 fermo restando il rispetto della sagoma planimetrica e il volume consentito per come indicato negli elaborati grafici allegati:

- **A1** - Interventi di manutenzione ordinaria, riguardanti opere di:
 - riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici ed igienico sanitari, quali:
 - pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazione sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni;
 - recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali o delle tinte o delle tecnologie originarie;
 - rifacimento totale o parziale di rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte e delle tecnologie originarie;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici ed igienico-sanitari che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per tali impianti;
 - tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci e rivestimenti interni;
 - riparazione e sostituzione di infissi, rivestimenti e pavimenti interni. L'unità minima per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e la singola unità immobiliare (appartamenti, negozi, etc.). tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.
- **A2** - interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- **A3** - interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi 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;

- **A4** - Interventi di **ristrutturazione edilizia** sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi di cui non sia riconoscibile e/o significativo l'impianto tipologico (pur essendo organici o comunque compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano), mediante l'insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi possono comprendere oltre l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, il ripristino, la sostituzione o la modifica degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, la realizzazione di nuovi elementi, la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali ed il rifacimento dell'interno anche con variazione delle quote dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;

- **A5** - Interventi di **ristrutturazione urbanistica** sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportino anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali interventi consentono di trasformare il tessuto urbano, anche con il ridisegno dei corpi di fabbrica, degli isolati e del sistema viario; nell'ambito di essi non è comunque consentito alcun incremento di cubatura. Gli interventi stessi tendono a trasformare aree pubbliche o di uso pubblico attraverso la ridefinizione delle stesse dal punto di vista della giacitura e conformazione, con l'obiettivo di adeguarle a norme di tutela paesistica e di consentire il reperimento di superfici da destinare a parcheggi ed a verde pubblico. In attesa della redazione dei Piani di Recupero sono consentiti, mediante intervento diretto e per tutte le unità edilizie ricomprese nelle sottozone suddette, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, con vincolo di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.
Sono anche consentiti, in caso di comprovata necessità derivante da problemi di salubrità, ed assentibili mediante concessione edilizia, gli interventi relativi al ripristino/integrazione o all'integrazione di coperture a tetto purché le stesse abbiano le seguenti caratteristiche:
 - *ripristino/integrazione*: Il tetto conserva in ogni caso l'inclinazione ed il piano d'imposta originari. Costruttivamente, può essere con orditura grossa o minuta di legno o in laterizio armato. Per i fabbricati stilisticamente definiti: manto di copertura desunto da quello originario, sottogronda come l'originario, canali di lamiera di ferro zincato o di rame, pluviali di ferro zincato o di rame. Per i fabbricati stilisticamente non definiti: manto di copertura in coppi o in tegole di cemento di colore rosso o bruno, sottogronda di travetti e assito, canali e pluviali di lamiera di ferro zincato, di rame o di plastica a sezione circolare.
 - *integrazione*: E' consentita unicamente per i fabbricati stilisticamente non definiti. Il piano d'imposta dovrà essere quello dell'estradosso dell'attuale copertura a terrazzo e l'inclinazione non potrà superare la pendenza massima del 35%. Il manto di copertura in coppi o in tegole di cemento di colore rosso o bruno, sottogronda di travetti e assito, canali e pluviali di lamiera di ferro zincato, di rame o di plastica a sezione circolare. Possibilità di realizzare la copertura dei lastrici solari con tetto a falde inclinate con pendenza massima del 35% e con obbligo di adottare per la copertura tegole in argilla, ed **interventi di sopraelevazione**, ove ricorrano le condizioni specificate ai precedenti articoli, di un secondo piano fuori terra nel rispetto degli attuali ingombri planimetrici come previsto dall' Art. 32 del P.R.G. con aumento della cubatura.

Art. 5- E' consentito l'ampliamento in pianta e quindi la sopraelevazione al piano primo dei fabbricati che risultano con ingombro ritirato rispetto all'allineamento generale dell'intero comparto.

ART. 5 -DEFINIZIONI

- Superficie Fondiaria (SF)

Misura in mq. la porzione di superficie d'intervento sulla quale è consentita l'edificazione; si ricava dalla Superficie territoriale, sottraendo da questa le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; l'unità minima in cui la superficie fondiaria è suddivisibile è il lotto edificabile..

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IFF)

E' il rapporto (mc/mq) tra il Volume edificabile e la Superficie fondiaria.

- Isolato Urbano (IU)

E' una di porzione di tessuto edilizio delimitata da strade pubbliche (o private aperte al pubblico transito) o da spazi pubblici in genere, esistenti o previsti dal PRG e/o dal presente PdR.

- Lotto (L)

- a) Superficie fondiaria delimitata per almeno due lati da edifici esistenti e, per almeno uno dei restanti lati, da superfici o altri spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal PRG o da uno strumento attuativo.
- b) Superficie fondiaria delimitata per almeno un lato da un edificio esistente e, per almeno due dei restanti lati, da superfici o altri spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal PRG e/o da presente PdR.

- Fronte Costruito (FC)

E' la porzione ortogonale sul piano verticale delle porzioni di facciata più esterne di una costruzione, escluse le sporgenze che rivestono esclusivamente funzione ornamentale.

- Superficie Utile Lorda (SUL)

Misura in mq. la superficie risultante dalla somma delle superfici (calcolate al lordo degli elementi perimetrali) dei singoli piani f.t., indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

- Unità Edilizia (UE)

Immobile che presenta caratteri strutturali, morfologici e tipologici unitari; l'UE può contenere uno o più alloggi.

- Unità Minima di Intervento (UMI)

Comprende una o più Unità Edilizie tra loro omogenee, nonché i relativi ambiti di servizio e di pertinenza. Necessita di una progettazione unitaria per un corretto recupero edilizio e/o urbanistico.

TITOLO II° -ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

ART. 6 -ATTUAZIONE: INTERVENTO PRIVATO

Per gli edifici sottoposti ad interventi di recupero (Manutenzione ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione), individuate nelle UMI, è fatto obbligo ai proprietari, entro la validità del Piano di presentare domanda di permesso di costruire; diversamente, scaduto il termine si procederà secondo quanto disposto dall'art. 28 lettera b), punto 3 della Legge n. 457/1978.

Per gli edifici che devono essere sottoposti eventualmente ad intervento di solo restauro e di risanamento conservativo, il termine per l'esecuzione delle opere è pari al tempo di validità del PdR.

ART. 7 -UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (UMI)

Negli elaborati grafici di progetto sono individuate con apposito codice, le unità minime d'intervento corrispondenti alle unità edilizie rilevate.

L'intervento di recupero deve riguardare una intera o più unità minime d'intervento.

E' consentita la fusione di più unità minime d'intervento.

Negli edifici sottoposti a manutenzione straordinaria, è consentito rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, mentre modesti volumi per servizi tecnologici essenziali non vanno computati nella volumetria complessiva.

Negli edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, sono consentiti interventi edilizi, che mirano alla demolizione e ricostruzione o nuova costruzione e/o sola sopraelevazione senza la demolizione del piano preesistente, nel rispetto degli attuali ingombri planimetrici ed inoltre previsto per gli immobili ad un solo piano fuori terra di realizzare un secondo piano fuori terra articolato in altezza nel precedente art. 4.

ART. 8 -MISURE INCENTIVANTI

Il Piano di Recupero ha una validità di 10 anni e per una sua migliore attuazione saranno disposte agevolazioni di varia natura. Gli interventi potranno usufruire:

- di contributi economici per la realizzazione di alloggi da destinare alla residenza;
- di contributi economici per il mantenimento e lo sviluppo delle attività artigianali;
- di contributi economici per il mantenimento e lo sviluppo delle attività commerciali;
- di contributi economici per l'installazione di pannelli solari e per l'adeguamento alle norme previste per il risparmio energetico.

Potranno usufruire di detti contributi e agevolazioni, le singole unità minime di intervento, gli stessi, saranno disciplinati da eventuale apposita convenzione o atto d'obbligo.

TITOLO III° -PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI

ART. 9 -CRITERI DI INTERVENTO

Il Piano è basato sulla ristrutturazione edilizia dell'isolato.

Per quanto possibile, persegue la conservazione delle morfologie e delle funzioni abitative e delle altre attività presenti negli edifici, con il mantenimento delle superfici utili, l'adeguamento delle volumetrie alle norme di legge vigenti, nonché lo scoraggiamento di eventuali superfetazioni non consentite. .

ART. 10 -INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI CONSENTITI

Per tutte le Unità Minime (U1,U2,U3,U4,U5.), sono consentiti gli interventi A1(Manutenzione ordinaria), A2 (Manutenzione Straordinaria), A3 (Interventi di restauro e di risanamento conservativo) ed A4 (Interventi di Ristrutturazione edilizia) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. Per l'unità U5 sono previsti anche interventi di tipo A5(ristrutturazione urbanistica).

Ciò, ad esclusione di quei casi ove, opportunamente e puntualmente documentato, si rende necessaria la demolizione, si potrà riedificare nel rispetto della tipologia architettonica originaria rispettando le altezze dell'edificato esistente senza alcuna modifica né della sagoma né della volumetria e le indicazioni di linguaggio architettonico contenuti nel precedente articolo 2. Inoltre

per le necessità organizzative, di rifinitura e funzionali, vanno rispettate le condizioni di cui al precedente art. 4.

ART. 11 -DESTINAZIONI D'USO

Per tutte le unità immobiliari, oltre alla residenza, sono consentite le destinazioni ad attività commerciali, assistenziali ecc. non oltre il 50% della superficie complessiva dell'intero isolato oggetto d'intervento ad esempio:

- negozi e botteghe;
- uffici e studi professionali e commerciali;
- private;
- centri culturali ed assistenziali;
- attività artigianali .

Queste ultime attività e simili possono essere ammesse, in subordine alle esigenze della residenza, purchè non nocive né moleste nel rispetto delle norme fissate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n.303.

Non sono ammesse attività tra quelle elencate nel D.M. 19 novembre 1981 come insalubri di prima e seconda classe.

TITOLO IV° -PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 12 -ALTEZZA PER LE SOPRAELEVAZIONI

Altezza max, (da considerarsi come media dell'altezza massima e di quella minima, in caso di più quote altimetriche), misurata dal calpestio alla linea di gronda. La possibilità di ricostruzione di immobili fino a due piani fuori terra per l'altezza rappresentata dal fabbricato adiacente esistente per un costante allineamento dei fronti, è data anche per le abitazioni ad un solo piano fuori terra che dovrà livellarsi con le gronde dei fabbricati adiacenti, nel rispetto delle altezze massime ammesse dalle vigenti norme urbanistiche e sismiche, in funzione della larghezza stradale dei vari fronti.

Art. 13 -Adeguamento delle strutture al rischio sismico.

Gli interventi di cui al Titolo III dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa per le costruzioni in zona sismica di cui alla Legge n.64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Stante la necessità di risoluzione dei problemi statici relativi all'adeguamento della normativa succitata, appare opportuno individuare idonee soluzioni tecniche, omogenee per tipologie edilizie, da mettere a disposizione dei privati nell'attuazione degli interventi. In tal senso, l'Amministrazione, potrà promuovere uno "Studio di dettaglio" sulle tipologie di intervento più rispondenti ai caratteri del tessuto edilizio del Comparto.

Art. 14 -Miglioramenti tecnologici e funzionali

Nella realizzazione degli impianti tecnologici si dovrà tener conto di quanto segue:

- è vietata, sulle pareti esterne, la sistemazione di tubi di adduzione di acqua, gas, scarichi di acque luride, ventilazioni, nonché di cavi elettrici, televisivi, telefonici, ecc., che dovranno essere previsti, esclusivamente sottotraccia o in appositi incassi (non murati solo nel caso delle tubazioni del gas);
- sono da escludere tassativamente gli impianti igienico-sanitari realizzati a sbalzo;
- è vietata l'installazione di cassoni, caldaie, condizionatori in posizioni visibili dall'esterno;
- le antenne televisive dovranno essere centralizzate per ogni isolato o, quantomeno, per ogni UMI e dovranno essere collocate nella parte più interna delle UE;
- le canne fumarie e quelle delle eventuali aerazioni forzate, dovranno essere raggruppate abbinando almeno se possibile le UE contigue e dovranno essere adeguatamente studiate dal punto di vista architettonico qualora rimangano in vista.

In tutti gli edifici nei quali sia riscontrabile un eccessivo grado di umidità o siano evidenti assorbimenti di acqua da parte delle murature, dovranno essere eseguite opere di bonifica atte ad eliminare gli inconvenienti lamentati.

In caso contrario la destinazione d'uso dei locali interessati potrà essere solo quella di magazzino o di deposito, con esclusione anche di attività artigianali e commerciali.

Ogni unità abitativa dovrà essere dotata almeno di un bagno completo composto di vasca o doccia, lavabo, wc e bidet. Ogni unità commerciale o artigiana dovrà essere dotata di un servizio igienico composto almeno di un wc e un lavabo.

Art. 15 -Coperture e sottotetti

Il piano d'imposta dovrà essere quello dell'estradosso dell'attuale copertura a terrazzo e l'inclinazione non potrà essere superiore al 35%;

Vanno mantenute o ripristinate le tradizionali coperture a tetto nel rispetto dei materiali e tipi di laterizi originali.

Negli interventi consentiti, possono essere realizzate le coperture a tetto sui lastrici solari purchè l'altezza alla gronda non sia superiore a quella massima consentita e la pendenza non superiore al 35%, devono essere mantenute inalterate la forma, le quote di imposta e di colmo, pendenza.

Il manto di copertura deve essere costituito da laterizi di forma e colore tradizionali, con esclusione di qualsiasi altro materiale. I comignoli dovranno avere foggia e colore tradizionali.

I canali di gronda e i pluviali devono essere previsti in rame o in lamiera verniciata in colori tradizionali.

Le coperture piane possono sostituire quelle originarie a tetto, se funzionali e organici alla nuova progettazione, la nuova proposta architettonica dovrà risultare armonicamente inserita nel contesto architettonico dell'isolato e dell'ambiente circostante.

Art. 16 -Apertura di finestre, porte.

Negli interventi di RE dc possono essere realizzate aperture di nuove porte e finestre anche diverse da quelle precedentemente esistenti, quando ne è dimostrata la necessità ai fini funzionali ed igienici. Le aperture dovranno essere armonizzate con quelle esistenti in base allo studio dei rapporti tra pieni e vuoti del prospetto interessato.

La forma delle finestre dovrà essere di proporzioni omogenee a quelle delle finestre antistanti. Le riquadrature e le soglie devono essere costruite in osservanza ai caratteri tipici originari.

Art. 17 -Infissi esterni

Gli infissi esterni dovranno essere di tipo tradizionale preferibilmente in legno, alluminio o, alternativamente in ferro verniciato. Dovranno avere un serramento a battente con una o più ante.

Per l'oscuramento sono ammesse persiane in legno, mentre sono da escludere avvolgibili, veneziane e sportelloni se esterni, mentre sono possibili quelli tradizionali interni.

La colorazione dovrà essere quella naturale del legno oppure quella tradizionale sempre ben inserito nel contesto architettonico generale.

Le inferriate a protezione delle finestre, saranno in ferro tondo (di disegno tradizionale). protezione delle porte, delle vetrine dei negozi, delle botteghe artigiane di altre attività al piano terra, è consentito l'uso di inferriate mobili (o di avvolgibili) metalliche a maglie verniciate.

Art. 18 -Balconi e corpi aggettanti

Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali mensole balconi, cornici (ad eccezione di quelli di gronda) ecc. sul suolo pubblico o vincolati all'uso pubblico sono regolamentati nel seguente modo:

1. fino a m. 4,50 di altezza sono ammessi, solo se esiste il marciapiede, per sporgenze non superiori a cm. 30,00;

2. oltre m. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di mt. 1,50. Nelle vie di larghezza inferiore a mt. 6,00 è vietato ogni aggetto sull'area stradale superiore a cm. 20,00.

I balconi ed i ballatoi esistenti, se non sono frutto di interventi recenti, nonchè in evidente contrasto con l'ambiente, devono essere integralmente conservati e liberati da qualsiasi superfetazione.

Nel caso di balconi realizzati con mensole e lastre di pietra lavorata, è prescritto il consolidamento o la sostituzione con altri dello stesso tipo, della stessa foggia e dello stesso materiale.

Le ringhiere vanno realizzate in ferro con quadrelli verticali e piattine di collegamento secondo la foggia tradizionale, e colorate di bruno. Eventuali ringhiere realizzate in altri materiali vanno sostituite in occasione di interventi di manutenzione straordinaria e recupero edilizio.

In ogni caso sono da evitare balconi in laterizio intonacato o realizzati con solette in c.a..

E' vietata la chiusura, anche con elementi mobili, di balconi e corpi aggettanti; è, infine, vietata la realizzazione di bow windows.

Art. 19 -Trattamento e colorazione delle facciate

Le tinteggiature dovranno essere del tipo a malta o a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata; devono essere estese all'intero edificio da cielo a terra.

La colorazione deve il più possibile avvicinarsi a quella originaria. In caso di forte degrado e d'impossibilità di risalire al colore originario, questo deve essere conformato a quelli tipici locali.

Eventuali murature in conci di pietra o in mattoni a faccia vista, vanno opportunamente consolidate, liberate da intonaci e/o rivestimenti non originari, integrate nelle parti mancanti o deteriorate e restituite al loro aspetto originario attraverso adeguate tecniche di restauro.

Le murature di materiale incoerente o di mattoni non a faccia vista, dopo il necessario consolidamento, vanno intonacate con intonaci simili a quelli originari sia per impasto che per colore con la tassativa esclusione di intonaci plastici.

La composizione degli intonaci esterni deve essere fatta con impasto di calce spenta, sabbia e terre naturali locali. L'intonaco andrà finito liscio o a frettazzo fine, comunque di aspetto gradevole e ben armonizzato nell'insieme.

Non sono ammessi rivestimenti, anche parziali, con materiali estranei alla tradizione (granigliati, graffiati e operati al quarzoplastico, lamiere, ecc.); ove siano stati applicati in epoca recente, dovranno essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria e sostituiti con quelli prescritti dal presente articolo.

Art. 20 -Elementi decorativi

E' obbligatorio il ripristino di elementi architettonici e/o decorativi (davanzali, cornicioni, portali, lesene, fregi, stemmi, piastrelle della numerazione civica, ecc.), restaurandoli con adeguate tecniche ed intervenendo, nel caso di necessità di sostituzione, con tecnologie di lavorazione tradizionali.

Eventuali finiture in intonaco trattato ad imitazione di paramento murario vanno, in caso di sostituzione, ripristinate. Sono altresì da mantenere le paraste, i marcapiani ed i cornicioni, o i portali realizzati in materiale povero (intonaco).

TITOLO V° -PROCEDURE ATTUATIVE

ART. 21 -GLI ATTI AMMINISTRATIVI

Premesso che il cambiamento di destinazione d'uso e l'incremento dei volumi e/o sagome e/o superfici comporta la necessità di richiedere il rilascio del "Permesso di costruzione" oneroso anche in assenza di opere, sono individuati i seguenti atti amministrativi:

a) Manutenzione Ordinaria: è prescritta una “Comunicazione” agli uffici preposti e, nel caso di immobile vincolato ai sensi delle leggi 1089/39 e/o 1497/39, l'acquisizione dello specifico nulla-osta da parte degli Organi competenti (Soprintendenza alle Belle Arti o Assessorato regionale competente).

Con la predetta comunicazione, da effettuare, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, dovranno essere indicati tutti i lavori che si intendono eseguire.

b) Manutenzione Straordinaria: è prescritta la “Denuncia di Inizio Attività” (D.P.R. n. 380/2001 art. 22-comma 1) e successive modifiche ed integrazioni, purchè l'intervento non modifichi la destinazione d'uso. Nel caso che ciò avvenga, anche per effetto delle prescrizioni di Piano, si prevede la richiesta e l'ottenimento di regolare “permesso di costruzione”, secondo quanto indicato dalle disposizioni del Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione di PRG vigenti.

d) Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione: è prescritto il rilascio del Permesso di Costruire o la “Denuncia di Inizio Attività” (D.P.R. n. 380/2001 art. 22-comma 1) quest'ultima in caso di interventi su edifici esistenti che non incidono sulla superficie, sui volumi e sulla sagoma e non modificano la destinazione d'uso dell'immobile.

Gli interventi di cui ai precedenti punti, dovranno essere eseguiti rispettando le prescrizioni del presente Piano (comprese quelle relative all'impiego di materiali e colori) e del Regolamento Edilizio vigente.

La non ottemperanza a tali prescrizioni comporta la sospensione dei lavori o l'obbligo di adeguamento pena l'esecuzione d'ufficio a cura del Comune e il successivo recupero dei relativi oneri secondo le procedure di legge.

Per quanto non espressamente menzionato sarà fatto riferimento al Regolamento Edilizio Comunale Vigente nel Comune di Polistena.

ART.22- REQUISITI MINIMI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio del Permesso di Costruire rimane comunque subordinato alla verifica della presenza o meno di attività edificatoria non in atto assistita da titolo abilitativo. In caso venga riscontrata attività edificatoria incompatibile con le norme di piano nonché con il regolamento edilizio comunale e la vigente legislazione in materia, gli uffici competenti attiveranno tutte le procedure necessarie al ripristino della conformità.

ART.23-DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE D'INTERVENTO

Tutte le domande intese ad ottenere il Permesso di costruire o l'autorizzazione e le denunce di inizio attività per poter eseguire interventi edilizi nell'ambito della zona di che trattasi, devono essere corredate, oltre che dalla normale documentazione richiesta da norma regolamentare o altre normative dirette alla tutela di interessi diversi, della seguente documentazione:

- a) – rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio)
- b) – sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti in scala non inferiore a 1:200 compiutamente quotato;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno solo per particolari architettonici significativi;
- d) rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne se di valore architettonico significativo, quali infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.

- e) progetto esecutivo in scala 1:50 o 1:100 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati, costituito dal rilievo dello stato attuale, dalla previsione di progetto e da elaborati comparativi, questi ultimi con la distinzione –anche a colore- delle demolizioni e delle nuove opere; per intervento di ristrutturazione edilizia di modesta entità gli elaborati comparativi possono essere omessi, in tal caso le demolizioni sono indicate sui rilievi mentre le nuove opere sono indicate sugli elaborati di progetto; per interventi di manutenzione possono essere presenti i soli elaborati comparativi, purchè quotati;
- f) - relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani;
- g) - individuazione delle destinazioni d'uso.

Il Tecnico
Dott. Geom. Giancarlo Cannata