

**Oggetto : Seconda variante al Piano di Recupero del Centro Storico**

(Prima Variante come da Delibera della Giunta Comunale n. 64 del 26aprile 2017)  
per conto della ditta Grotto Mario e Grotto Vittorio

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI**

“Commento alle schede di progetto punto 3 interventi edilizi”

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SECONDA VARIANTE CON  
INDIVIDUAZIONE DELLE VARIAZIONI**

“Commento alle schede di progetto punto 3 interventi edilizi”

Il Tecnico

I richiedenti

.....  
geometra Antonio Giuseppe Dall'Igna

.....  
Grotto Mario

.....  
Grotto Vittorio

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI**

(Prima Variante approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 64 del 26.04.2017)

“Commento alle schede di progetto punto 3 interventi edilizi”

### **3 - Interventi edilizi**

Ai sensi dell'art. 13 delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G., il grado di proiezione è così definito:

**Grado di protezione 1** - edifici di notevole interesse e valore storico e/o artistico, di cui si voglia mantenere integralmente ogni parte sia interna sia esterna.

**Grado di protezione 2** - edifici di interesse e valore storico e/o artistico, di cui si vogliono mantenere determinati elementi interni o esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia coinvolgere la totalità dell'edificio.

**Grado di protezione 3** - edifici di interesse storico e/o artistico di cui si vogliono mantenere inalterati tutti (3a) o parte (3b) gli elementi esterni caratterizzanti l'immagine dell'edificio stesso.

**Grado di protezione 4** - edifici di nessun interesse particolare dei quali non si escluda la possibilità di completa demolizione con recupero del volume (4a) o di evidente carattere di superfetazione per i quali si prescrive la demolizione senza ricostruzione (4b).

**Manutenzione straordinaria** - si riferisce ad interventi che comprendono:

- le opere di sostituzione e rinnovamento di parti anche strutturali degli edifici;
- le opere necessarie per allestire e/o integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;

Si sottolinea che possono essere sostituite solo parti dell'edificio e che comunque non vi deve essere modifica dei volumi, delle destinazioni d'uso, del taglio delle unità immobiliari con demolizione o costruzione di pareti interne ed esterne, spostamento di vani che non siano direttamente funzionali all'allestimento o integrazione dei servizi igienici o tecnologici.

La manutenzione ordinaria è comunque sempre ammissibile ai sensi delle leggi vigenti e pertanto non viene normata.

**Restauro** - tali interventi tendono alla conservazione della costruzione, delle sue qualità e dei suoi valori, mediante la demolizione delle superfetazioni degradanti, il consolidamento degli elementi costruttivi e l'inserimento di accessori ed impianti così da recuperarne l'uso anche con modifica della destinazione d'uso purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione.

**Ristrutturazione** - comprende tutti gli interventi volti a trasformare un edificio esistente, ripristinare o sostituire alcuni elementi costitutivi dell'edificio, modificare o inserire nuovi elementi o impianti, cambiare la destinazione d'uso. Il tutto senza aumenti di volume o di superficie utile, né modifica dell'area di sedime. Per una tutela più puntuale questa definizione è stata suddivisa in:

**Ristrutturazione con mantenimento dell'involucro** - comporta il mantenimento delle strutture esterne, con prevalenza di quelle lungo strada e per quelle con elementi significativi da tutelare; sostituzioni di elementi strutturali esterni sono ammesse se in quantità irrilevante nel complesso dell'intervento e non riguardanti le parti più significative dell'edificio.

**Ristrutturazione totale** - comporta il rifacimento anche delle strutture esterne dell'edificio; in taluni casi (a giudizio della Commissione Edilizia) può comportare la demolizione e fedele ricostruzione per motivi di miglioramento statico, termico-igrometrico, di sicurezza o altro.

**Sopraelevazione** - si intende l'ampliamento in senso verticale dell'edificio senza modifica né ampliamento dell'area di sedime. Viene sempre indicato un parametro quale volume, altezza massima, numero di piani, allineamento delle cornici o altro elemento di riferimento per determinare i limiti dell'intervento.

**Demolizione** - comporta la rimozione dell'edificio o della parte di edificio indicata.

**Riqualificazione architettonica** - comporta interventi di intonacatura, coloritura, sostituzione o rimozione di elementi o materiali esterni, riproporzionamento delle aperture, tesi ad una maggiore integrazione dell'edificio con le caratteristiche ambientali del sito.

**Ampliamento** - comporta l'aumento della superficie coperta; in alcuni casi viene prescritto l'allineamento delle linee di gronda e/o delle coperture rispetto ai fabbricati vicini; vengono inoltre indicati il numero dei piani abitabili e/o l'altezza massima della linea di gronda.

L'area di sedime dovrà corrispondere il più possibile a quella indicata nella planimetria di progetto, salvo eventuali limitate modifiche conseguenti alla definizione esecutiva del progetto o a questioni riguardanti vincoli o distanze dai confini o fabbricati.

Salvo casi di dimostrata impossibilità, è vincolante il rispetto degli allineamenti indicati, in particolare lungo le vie pubbliche.

Qualora una nuova costruzione si sovrapponga ad un edificio esistente, questo potrà essere inglobato nella costruzione o demolito.

In alcuni casi la nuova costruzione viene subordinata alla demolizione di altri corpi di fabbrica dei quali si intende recuperato (ed eventualmente ampliato) il volume.

**Sostituzione edilizia** - con demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione con diversa articolazione e collocazione nella stessa area di appartenenza del Piano di Recupero del Centro Storico.

**Nuovo volume** - è il massimo volume realizzabile in seguito ad interventi di nuova costruzione, sopraelevazione, ampliamento.

**Numero dei piani** - è il massimo numero dei piani realizzabile in conseguenza dell'intervento ammesso.

**Altezza** - è la massima altezza in gronda realizzabile, misurata dalla quota marciapiede alla linea di gronda.

Quando sono indicati più parametri, va comunque rispettato il più restrittivo.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SECONDA VARIANTE CON INDIVIDUAZIONE DELLE VARIAZIONI

“Commento alle schede di progetto punto 3 interventi edilizi”

### **Norma da eliminare**

#### **3 - Interventi edilizi**

Ai sensi dell'art. 13 delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G., il grado di proiezione è così definito:

**Grado di protezione 1** - edifici di notevole interesse e valore storico e/o artistico, di cui si voglia mantenere integralmente ogni parte sia interna sia esterna.

**Grado di protezione 2** - edifici di interesse e valore storico e/o artistico, di cui si vogliano mantenere determinati elementi interni o esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia coinvolgere la totalità dell'edificio.

**Grado di protezione 3** - edifici di interesse storico e/o artistico di cui si vogliano mantenere inalterati tutti (3a) o parte (3b) gli elementi esterni caratterizzanti l'immagine dell'edificio stesso.

**Grado di protezione 4** - edifici di nessun interesse particolare dei quali non si escluda la possibilità di completa demolizione con recupero del volume (4a) o di evidente carattere di superfetazione per i quali si prescrive la demolizione senza ricostruzione (4b).

**Manutenzione straordinaria** - si riferisce ad interventi che comprendono:

- le opere di sostituzione e rinnovamento di parti anche strutturali degli edifici;
- le opere necessarie per allestire e/o integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;

Si sottolinea che possono essere sostituite solo parti dell'edificio e che comunque non vi deve essere modifica dei volumi, delle destinazioni d'uso, del taglio delle unità immobiliari con demolizione o costruzione di pareti interne ed esterne, spostamento di vani che non siano direttamente funzionali all'allestimento o integrazione dei servizi igienici o tecnologici.

La manutenzione ordinaria è comunque sempre ammissibile ai sensi delle leggi vigenti e pertanto non viene normata.

**Restauro** - tali interventi tendono alla conservazione della costruzione, delle sue qualità e dei suoi valori, mediante la demolizione delle superfetazioni degradanti, il consolidamento degli elementi costruttivi e l'inserimento di accessori ed impianti così da recuperarne l'uso anche con modifica della destinazione d'uso purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione.

**Ristrutturazione** - comprende tutti gli interventi volti a trasformare un edificio esistente, ripristinare o sostituire alcuni elementi costitutivi dell'edificio, modificare o inserire nuovi elementi o impianti, cambiare la destinazione d'uso. Il tutto senza aumenti di volume o di superficie utile, né modifica dell'area di sedime. Per una tutela più puntuale questa definizione è stata suddivisa in:

**Ristrutturazione con mantenimento dell'involucro** - comporta il mantenimento delle strutture esterne, con prevalenza di quelle lungo strada e per quelle con elementi significativi da tutelare;

sostituzioni di elementi strutturali esterni sono ammesse se in quantità irrilevante nel complesso dell'intervento e non riguardanti le parti più significative dell'edificio.

**Ristrutturazione totale** - comporta il rifacimento anche delle strutture esterne dell'edificio; in taluni casi (a giudizio della Commissione Edilizia) può comportare la demolizione e fedele ricostruzione per motivi di miglioramento statico, termico-igrometrico, di sicurezza o altro.

**Sopraelevazione** - si intende l'ampliamento in senso verticale dell'edificio senza modifica né ampliamento dell'area di sedime. Viene sempre indicato un parametro quale volume, altezza massima, numero di piani, allineamento delle cornici o altro elemento di riferimento per determinare i limiti dell'intervento.

**Demolizione** - comporta la rimozione dell'edificio o della parte di edificio indicata.

**Riqualificazione architettonica** - comporta interventi di intonacatura, coloritura, sostituzione o rimozione di elementi o materiali esterni, riproporzionamento delle aperture, tesi ad una maggiore integrazione dell'edificio con le caratteristiche ambientali del sito.

**Ampliamento** - comporta l'aumento della superficie coperta; in alcuni casi viene prescritto l'allineamento delle linee di gronda e/o delle coperture rispetto ai fabbricati vicini; vengono inoltre indicati il numero dei piani abitabili e/o l'altezza massima della linea di gronda.

L'area di sedime dovrà corrispondere il più possibile a quella indicata nella planimetria di progetto, salvo eventuali limitate modifiche conseguenti alla definizione esecutiva del progetto o a questioni riguardanti vincoli o distanze dai confini o fabbricati.

Salvo casi di dimostrata impossibilità, è vincolante il rispetto degli allineamenti indicati, in particolare lungo le vie pubbliche.

Qualora una nuova costruzione si sovrapponga ad un edificio esistente, questo potrà essere inglobato nella costruzione o demolito.

In alcuni casi la nuova costruzione viene subordinata alla demolizione di altri corpi di fabbrica dei quali si intende recuperato (ed eventualmente ampliato) il volume.

**Sostituzione edilizia** - con demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione con diversa articolazione e collocazione nella stessa area di appartenenza del Piano di Recupero del Centro Storico.

**Nuovo volume** - è il massimo volume realizzabile in seguito ad interventi di nuova costruzione, sopraelevazione, ampliamento.

**Numero dei piani** - è il massimo numero dei piani realizzabile in conseguenza dell'intervento ammesso.

**Altezza** - è la massima altezza in gronda realizzabile, misurata dalla quota marciapiede alla linea di gronda.

Quando sono indicati più parametri, va comunque rispettato il più restrittivo.