

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI MADDALONI - CHIARIMENTI ALLA NORMATIVA DI ATTUAZIONE -

A . MANUTENZIONE ORDINARIA , interventi di opere che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti .

a). intervento attuato dai singoli proprietari sui singoli alloggi .

Opere consentite :

- 1) tinteggiatura
 - 2) sostituzione di pavimenti e rivestimenti;
 - 3) riparazioni o sostituzioni di infissi;
 - 4) integrazioni, rinnovi, sostituzioni, manutenzione degli impianti tecnologici;
- N.B. le rifiniture devono essere integrate o riprodotte ove risultino compatibili con il contesto ambientale, vanno invece sostituite li dove ne risultino in contrasto.

b). intervento attuato dai condomini sull'intero edificio considerato U.M.I.

Sono consentiti gli stessi interventi di cui al punto a) .

Prescrizioni per le parti comuni:

le parti comuni sia dell'alloggio singolo che dell'intero edificio, prospettanti e su strada e all'interno, seguono le seguenti norme:

- 1) in facciata vanno mantenuti e ripresi i partiti architettonici, gli stucchi, gli infissi originari;
- 2) sono vietati tutti i tipi di rivestimento;
- 3) le zoccolature presenti non in contrasto con i caratteri originari vanno mantenute, altrimenti vanno realizzate o in pietra calcarea o in pietra lavica lavorata a puntello o ad intonaco cementizio lavorato in superficie;
- 4) i colori degli intonaci saranno stabiliti dal piano del colore, nelle more della sua redazione si farà riferimento alla redazione già inoltrata dalla Soprintendenza e disponibili presso l'ufficio tecnico comunale;
- 5) gli infissi da sostituire devono rispettare le sagome preesistenti; la loro realizzazione può essere anche in scatolari di alluminio preverniciati o in P.V.C. oltre che in legno;
- 6) riparazioni, rifacimenti e sostituzione di manti di tetto e delle pavimentazioni delle coperture piane e della piccola orditura di tetti, delle pavimentazioni esterne, dei cortili e dei cavedi , delle pavimentazioni esterne dei terrazzi e dei balconi;
- 7) riparazioni o sostituzione di gronde, pluviali e simili;
- 8) ripristino o rappezzi d'intonaco e tinteggiatura della facciata degli edifici;
- 9) riparazione, recinzioni e muretti di cinta senza alterazione delle dimensioni originarie e dei materiali esistenti.

La realizzazione degli edifici relativamente ai punti a) e b) non richiede ai sensi della legge 10/77 concessione o autorizzazione edilizia, tuttavia essa dovrà essere segnalata al Sindaco, con lettera raccomandata specificando l'esatta ubicazione dell'edificio, il titolo del richiedente, la data d'inizio o presunta fine dei lavori, le categorie dei lavori che s'intendono realizzare.

La realizzazione dei lavori relativamente al punto b) dev'essere corredata dalla dichiarazione di assenso dei condomini.

B. MANUTENZIONE STRAORDINARIA, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 31 lett. b) legge 457/78.

Sono consentiti:

- 1) tutti gli interventi di manutenzione ordinaria;
- 2) adeguamenti alla normativa sismica mediante operazioni di sostituzione rifacimento di parti strutturali senza variazione degli interpiani e delle pendenze dei tetti;
- 3) ripristino degli elementi architettonici esterni con apertura dei vani tompagnati ed eliminazione degli elementi in contrasto con le caratteristiche ambientali;
- 4) rifunzionalizzazione della distribuzione interna con spostamenti di muri portanti, ove tecnologicamente possibile, senza alterazione di superficie utile;
- 5) sono consentite soppalcature di parte degli ambienti da individuare nel complesso di rifunzionalizzazione dell'unità eseguite con materiali che garantiscono la reversibilità dell'intervento senza intaccare la tipologia delle strutture portanti;
- 6) sono vietate aperture di finestre sulla facciata principale e secondaria; sono consentite aperture di finestrini da inserire adeguatamente nel contesto dei prospetti ove necessitassero per motivi igienico - sanitari;
- 7) l'aumento di superficie utile derivante dai soppalchi è soggetta al pagamento della Bucalossi;

Non è richiesta la concessione edilizia ma solo l'autorizzazione del Sindaco art.48, Legge 457/78 come già indicato alla lettera b) del precedente articolo.

C1. RESTAURO CONSERVATIVO E TIPOLOGICO, riguarda gli edifici e complessi edilizi di notevole interesse storico, architettonico e tipologico, che non hanno subito notevoli compromissioni e comprende gli edifici monumentali, civili, e religiosi, i complessi conventuali, alcuni palazzi nobiliari, alcune tipologie medioevali e rinascimentali.

E' prescritta la conservazione integrata o le modifiche realizzate con il solo metodo del restauro; ogni intervento deve tendere al ripristino dei valori storico - artistici giustificati e realizzati con il metodo scientifico.

Sono consentiti :

- 1) la voce A. e B. ;
- 2) il consolidamento delle strutture nel rispetto della tipologia originaria ;
- 3) il ripristino o il rinnovo degli elementi costituenti l'edificio;
- 4) l'eliminazione degli elementi estranei (superfetazioni);
- 5) sono comunque consentite opere interne che nel rispetto delle tipologie formali e strutturali consentono un uso ad esse compatibili e migliorino il grado di fruibilità degli edifici.

I soli interventi strutturali episodici e localizzati , ricoprenti carattere di urgenza e improrogabilità sono soggetti alla sola autorizzazione sindacale.

C2 . RISANAMENTO CONSERVATIVO , riguarda gli edifici di interesse architettonico – tipologico che non hanno subito nel tempo notevoli compromissioni e comprende tutti quegli edifici residenziali testimonianza dello sviluppo storico della città . L'intervento è teso alla conservazione dell'organismo edilizio attraverso il risanamento igienico – sanitario e l'adeguamento funzionale, nel pieno rispetto della configurazione tipologica, formale e strutturale. Vanno conservati in particolare gli elementi distributivi che costituiscono parte integrante della lettura tipologica (quali androni, scale, ballatoi, cortili, porticati. . .) , le volte, i soffitti, gli archi, le ornate, i portali, ed elementi costruttivi.

Opere consentite :

- 1) la voce A. E B.;
- 2) il consolidamento e/o il rinnovo degli elementi costituenti l'edificio con il ripristino degli elementi originari sulle facciate;
- 3) l'inserimento di eventuali collegamenti verticali ed orizzontali (ascensori da alloggiare prioritariamente nel vano scala, in linea subordinata nella corte, scale interne e/o esterne, passetti, ballatoi);
- 4) l'aumento di superfici utili mediante soppalcature nella misura massima di 4/5 della superficie esistente del vano legato all'alloggio e senza modificare le luci esistenti;
- 5) è consentito ribassare il solaio di calpestio del sottotetto al fine di rendere fruibile lo stesso e comunque senza modificare le luci e la sagoma del fabbricato, con possibilità di inserimento nel piano delle falde di luci;
- 6) la redistribuzione delle unità immobiliari senza stravolgere la tipologia preesistente;
- 7) il cambio d'uso del sottotetto senza alterare la sagoma architettonica;
- 8) sono consentite modeste integrazioni in ragione del 5 % della superficie utile della singola unità abitativa evidenziando la successione storica dell'intervento.

D1 . RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA , la relativa normativa ha lo scopo preciso di dar luogo ad un fabbricato che recuperi funzionalità ed igiene.

Normativa di attuazione.

E' consentita la redistribuzione dell'unità o dell'intero fabbricato con aumento volumetrico del 20 % del volume preesistente da ricavare nel sottotetto anche con variazione delle quote ,della falde e/o sul terrazzo esistente (ove questo sia di copertura di sezione o dell'intero fabbricato).

Il volume va inteso come volume totale preesistente al netto del solo corpo scala calcolato,con l'esclusione dei muri perimetrali.Si fa obbligo dell'attintatura dei prospetti su strada.

Sono consentiti :

1) l'abbassamento del solaio di calpestio del sottotetto fino alla quota delle piattabande dei vani preesistenti sempre che gli ambienti sottostanti rimangano di altezza netta non minore di mt . 2,70; la falda del tetto su strada deve avere analoga pendenza di quella preesistente anche se traslata; la pendenza della falda lato interno può variare tra il 25 % e il 40 % ;

2) il mantenimento del cornicione nel suo assetto originario senza modifica della forma;

3) il muro perimetrale di sopraelevazione sul fronte strada se appiombato su quello sottostante non può superare l'altezza di 1,50 mt. al di sopra del livello c'è lo sporto massimo del cornicione; le vedute potranno essere ricavate e nel piano della falde e nel muro sopraelevato ricalcando la scansione sottostante;

4) il muro perimetrale di sopraelevazione , se rientrante con formazione di terrazzino, potrà avere aperture e vedute dirette; la linea di falda idealmente prolungata, dovrà risultare impostata nei limiti del muro appiombato di sopraelevazione di cui al punto 3) ;

5) l'U.M.I. non è determinante.

6) gli interventi di cui sopra sono a titolo oneroso.

Sono consentiti gli interventi di cui alle voci :A. , B. , C1 , C2.

D2 . RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA , la normativa di attuazione relativa, mira al recupero igienico funzionale e statico dei corpi di fabbrica all'interno delle corti, espressioni di stratificazioni edilizie recenti, di scarso interesse a completamento e/o ampliamento dell'organismo preesistente.

Normativa di attuazione.

E' consentita ,a parità di superficie coperta, la ristrutturazione parziale o totale dei corpi fatiscenti all'interno delle corti, con aumento volumetrico del 20 % di tali corpi.

Il volume va inteso come volume totale preesistente ,comprendente anche la

pertinenza ed accessori. Nella valutazione della superficie coperta concorrono anche le superfici relative ai volumi tecnici e quelle relative alle pertinenze ed accessori purchè delimitate da almeno tre lati. L' organismo edilizio ristrutturato può essere tipologicamente diverso; autonomo dal corpo preesistente per i collegamenti verticali. L' aspetto formale del nuovo manufatto , pur evidenziando la successione storica, non deve contrastare con i caratteri formali dell'esistente. Sono consentiti interventi di cui alle voci A, B, C1, C2, D1, per il preesistente. L' U.M.I non è determinante.

D3 . RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA , la normativa di attuazione relativa mira al recupero igienico, statico e funzionale dell'intero fabbricato sul fronte strada, lasciando inalterati il filo stradale e la superficie coperta.

Normativa di attuazione.

E' consentita la ristrutturazione parziale o totale degli edifici fatiscenti a fronte strada fino alla configurazione di un organismo architettonico completamente diverso dal precedente.

Si prevede:

- 1) aumento volumetrico del preesistente calcolato come specificato al punto precedente D2;
- 2) una superficie coperta non maggiore della preesistente, anche se di sagoma diversa pur nel rispetto dei comma seguenti e comunque da valutarsi come al punto precedente D2;
- 3) l'allineamento con il filo stradale;
- 4) la copertura del tetto con falde a tegole ;
- 5) a fronte strada sono vietati i garages.

Sono consentiti interventi di cui alle voci A, B, C1,C2,D1, e D2.

D4 . RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .

Non è consentita la ricostruzione , ma solo gli interventi di cui ai punti A e B.

E1 . RESTAURO URBANISTICO .

E' possibile anche un diverso piano - volumetrico del comprensorio, con l'utilizzo dello stesso volume esistente. E' consentito il cambio di destinazione d'uso. Nelle more della redazione dei piani di dettaglio sono consentiti gli interventi di cui ai punti A e B.

E2 . RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Le operazioni particolari di ristrutturazione urbanistica tenderanno alla conservazione dell'impianto urbanistico originario, operando un intervento di ritessitura urbana attraverso la lettura attenta del sito e delle fonti documentarie. L'indice di fabbricabilità territoriale non deve superare 1,5 mc/mq. La superficie coperta deve essere 0,40 mc/mq . Le altezze devono essere studiate in conformità dell'orografia di luogo. E' prescritto un piano - volumetrico di tutta la zona in scala non inferiore a 1 : 200 .

Le zone libere devono riproporre con terrazzamenti i giardini pensili esistenti. I muri di contenimento saranno eseguiti in pietra calcarea a faccia a vista.

Nelle more della redazione dei piani di dettaglio sono consentiti gli interventi di cui ai punti A e B.

NOTA

In tutti gli interventi precedenti il rispetto dell'art. 9 della Legge 122/89 ,può dar luogo a parcheggi interrati nelle aree di pertinenza dei fabbricati medesimi e vincolati a " verde privato " nella strumentazione urbanistica, sempre che avvenga il ripristino dello stesso verde alla quota preesistente e comunque la quota del solaio di copertura deve essere almeno mt. - 1,50 dalla detta quota preesistente.

Il principio che li U.M.I non è determinante va rispettato per tutte le tipologie d'intervento . Per i fabbricati che rispondono ai requisiti dettati dal vigente regolamento edilizio comunale è consentito a titolo oneroso il cambio di destinazione d'uso del sottotetto purchè non vi sia aumento di volume.