

Le variazioni planimetriche sono evidenziate nella scheda grafica 4.2.16.

4. *Via della Rimembranza*: si procede al cambio di destinazione di un fabbricato esistente per il quale il P.R.G. prevedeva la destinazione ad attrezzature pubbliche (G2) in quanto l'edificio doveva diventare la sede della circoscrizione di Riotorto che invece ha trovato una diversa collocazione. Pertanto con la variante si attribuisce la destinazione residenziale B1 al fabbricato in questione.

Le variazioni planimetriche sono evidenziate nella scheda grafica 4.2.16.

5. *Via della Tabella*: si prevede la sopraelevazione dell'edificio esistente ad un piano fuori terra che risulta inserito in un tessuto urbano con prevalenza di edifici a due piani.

Le variazioni planimetriche sono evidenziate nella scheda grafica 4.2.16.

6. *Via Giuseppe Verdi*: si tratta del blocco del fronte edificato che prospetta sulla piazza del paese per il quale la Variante Generale prevede la destinazione esclusivamente residenziale (A1) e la categoria d'intervento conservativa (c). Ferma restando la categoria d'intervento attribuita dal P.R.G. si procede con la variante ad attribuire una destinazione urbanistica prevalentemente residenziale (A2) al fine di consentire l'inserimento anche di attività direzionali di servizio all'abitato di Riotorto (per es. ambulatorio medico, ecc.).

Le variazioni planimetriche sono evidenziate nella scheda grafica 4.2.16.

4.3 ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA GENERALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Con la presente Variante si è ritenuto necessario affrontare anche la ridefinizione normativa delle categorie d'intervento del patrimonio edilizio esistente (art.7 delle n.t.a.) al fine di adeguarsi alle nuove disposizioni legislative della L.R. 52/99, nonché per introdurre alcuni correttivi parziali alle norme che risultano necessari in base a questi primi anni di gestione del piano.

Contestualmente alla revisione dell'art. 7 si procede inoltre alla riformulazione del relativo Allegato n. 4, contenente le disposizioni progettuali integrative per il patrimonio edilizio esistente, integrandolo con le modifiche puntuali introdotte e descritte ai punti precedenti (2.3.2, 2.3.3, 2.4, 4.2.2, 4.2.10, 4.2.14, 4.2.15).

Di seguito si riportano:

- a) il testo interamente riformulato dell'art. 7 delle n.t.a.;
- b) la tabella per la conversione delle sigle identificative delle categorie d'intervento sulle cartografie del P.R.G.;
- c) l'allegato n. 4 interamente riformulato.

a) Testo riformulato dell'art. 7 delle n.t.a., interamente sostitutivo di quello vigente.

ART. 7 CATEGORIE D'INTERVENTO (Legge n° 457/78 Art. 31 - Legge Regionale n° 52/99).

Le categorie d'intervento di seguito stabilite integrano le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.

31 della legge 457/1978 ed alla L.R. 52/1999.

Negli elaborati grafici della presente Variante Generale le categorie di intervento sono individuate con lettere minuscole come all'elenco dell'art. 31 della legge 457/1978: a, b, c, d, e.

Le categorie d'intervento sono indicate sugli edifici e sui complessi. Quando le relative sigle compaiono sull'area, si intende che le categorie di intervento si riferiscono agli edifici ed ai complessi presenti nell'area stessa.

Ai sensi del 4° capoverso dell'art. 27 della legge 457/1978, mediante interventi diretti, sono ammesse, sui singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, esclusivamente le categorie di intervento indicate sugli elaborati grafici della Variante Generale.

Premesso tuttavia:

-che la Variante Generale considera le aree, i complessi e gli immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale A e B, zone di recupero,

-che gli elaborati stessi utilizzano le scale 1: 5000 e 1: 2000, proprie dello strumento urbanistico generale,

è ammessa in ogni tempo, ai sensi della legge 457/78, la presentazione di piani di recupero di iniziativa privata soggetti alla sola approvazione del Consiglio Comunale. Tali piani possono proporre motivate e limitate modifiche delle categorie di intervento e dei relativi perimetri, indicati sugli elaborati grafici della Variante Generale, senza che risultino disattesi i criteri e le finalità della Variante stessa. I piani di recupero dovranno dettagliare, in scala idonea, la individuazione delle unità minime di intervento e gli approfondimenti storici, fisici, sociali e patrimoniali, specifici di questo tipo di piano particolareggiato di attuazione.

Parametri tecnologici per gli interventi di conservazione.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici soggetti alla categoria di intervento c, si devono orientativamente osservare le indicazioni relative ai materiali e alle tecniche di cui all'allegato 2 in quanto utili alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio.

Manutenzione ordinaria (categoria a)

Sono ammesse le opere di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della L.R. 52/99, così come meglio specificate nel Regolamento Edilizio.

Manutenzione straordinaria (categoria b)

Sono ammesse le opere definite dall'articolo 4, comma 2, lettera b) della L.R. 52/99, così come meglio specificate nel Regolamento Edilizio, con le integrazioni seguenti:

- negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere usati materiali e tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento.

- negli edifici soggetti alla categoria d'intervento c, si

osservranno, orientativamente, le indicazioni relative ai materiali ed alle tecniche di cui all'allegato n. 2 in quanto utili alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio. Il progetto dovrà essere esteso a tutto l'edificio con l'indicazione dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare. In presenza di manomissioni, dovute a interventi che abbiano comportato alterazioni dei materiali e dei colori originari, si dovrà perseguire il loro ripristino.

Restauro e risanamento conservativo (categoria c)

Sono ammesse le opere di cui all'articolo 4, comma 2, lettera c) della L.R. 52/99, così come meglio specificate nel Regolamento Edilizio.

Negli elaborati grafici della Variante Generale sono sottoposte a restauro le aree di verde pubblico di notevole interesse ed i relativi interventi di manutenzione debbono conservarne le caratteristiche.

I fronti su strada dovranno essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi. L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, dovrà essere conforme ai caratteri originari dei fronti interessati.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di riparazione e di sostituzione degli elementi di finitura, fermi restando i materiali e i colori originari, e il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione. Sono consentiti inoltre gli interventi di sostituzione e di consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari.

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti.

In corrispondenza degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, etc.) con la sopraddeita sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni, è concesso anche lo spostamento della loro quota.

Sono ammessi inoltre, sui fronti su strada, il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, di cui sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture. Sui fronti interni prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche, sono consentite l'apertura di nuove finestre e la formazione di piccole terrazze di servizio.

Sono ammessi interventi di riorganizzazione funzionale, compresi gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti anche alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo.

E' consentito l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e decorative dell'edificio, compresa la chiusura delle logge (spazio chiuso da tre pareti verticali e due orizzontamenti) finalizzata alla ricomposizione architettonica delle facciate.

Quest'ultimi interventi, se localizzati su facciate prospettanti o visibili dalla pubblica via, saranno ammessi sulla base di una

progettazione unitaria estesa almeno ad una intera colonna di logge e tesa ad assicurare l' omogeneità architettonica dell' edificio, anche se la loro realizzazione è prevista in tempi diversi.

L'unità minima d'intervento è l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unità immobiliare.

Per i successivi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di ampliamento e di completamento, definiti di seguito, vale il criterio dell'adeguamento tipologico

Tali interventi, cioè, dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei singoli ambiti e tessuti urbanistici per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti; i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.

Ristrutturazione edilizia (categoria d)

Sono ammesse le opere di cui all'articolo 4, comma 2, lettera d) ed e) della L.R. 52/99, così come meglio specificate nel Regolamento Edilizio.

Ristrutturazione urbanistica (categoria e)

Sono ammesse le opere di cui all' articolo 31 lettera e) della legge 457/78, così come meglio specificate nel Regolamento Edilizio. Nel caso di sostituzione di volumi accessori è ammesso il loro riutilizzo anche per la realizzare superfici utili abitabili.

Oltre alle categorie d'intervento di cui ai precedenti paragrafi, la Variante Generale prevede addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni a completamento degli isolati. Prevede altresì la demolizione di quelli incompatibili con i tessuti edilizi. Detti interventi, finalizzati a migliorare la funzionalità degli edifici e a ricomporre organicamente i tessuti edilizi, sono puntualmente individuati negli elaborati grafici della Variante Generale con le seguenti lettere:

- am1, am2, am3 ,am4, am5 (ampliamenti del patrimonio edilizio esistente);
- cm (completamenti);
- dm (demolizioni).

Ampliamenti del patrimonio edilizio esistente: am

am1 (ex d2.1) In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, è ammessa la costruzione di servizi e/o di vano abitabile della misura massima complessiva di mc 75.00, in ampliamento della unità immobiliare esistente, purché non si determini l'intasamento degli spazi di resede, le condizioni d'areazione e soleggiamento dell'unità immobiliare soddisfino le prescrizioni di legge e l'ampliamento, da realizzarsi preferibilmente sul fronte tergale, costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

Nei soli ambiti edificati e di completamento perimetrati sugli elaborati grafici della Variante Generale, per l'ampliamento possono essere utilizzati porticati, terrazze, logge a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità prescritti dal Regolamento Edilizio.

am 2 (ex d2.2) In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, è ammesso il rialzamento della copertura dell'ultimo piano anche al fine di realizzare nuove unità immobiliari. Tale rialzamento potrà avvenire nella misura massima di ml 0.80 e negli elaborati di progetto il rialzamento della copertura dovrà essere messo in relazione agli edifici contigui. L'unità minima d'intervento è l'unità immobiliare, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prescrivere a più unità immobiliari interventi coordinati.

am3 (ex d3) In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammessi quelli che comportano la ristrutturazione e la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio e quelli di ampliamento di cui ai precedenti punti am1 (ex d2.1) e am 2 (ex d2.2), sempreché non in contrasto con specifiche norme d'ambito del titolo III.

am4 (ex e2.1) In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammessi ampliamenti orizzontali e verticali sempre in modo tale da costituire un insieme unitario e morfologicamente coerente con l'edificio esistente. La consistenza massima degli ampliamenti sarà di mc 350, ove non altrimenti specificato negli elaborati grafici per consistenze minori o maggiori. Detti interventi non sono cumulabili con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie am1 (ex d2.1) e am 2 (ex d2.2).

Gli interventi ammessi con la categoria am4 potranno essere attuati anche in deroga ai limiti di distanze fra fabbricati previsti dall'art. 9 del D.I. n. 1444/68 qualora sussista una delle seguenti condizioni:

- esista il preventivo assenso dei proprietari dei fabbricati antistanti fino ad una distanza di mt. 10, attestato tramite atto pubblico;*
- siano previsti da un piano di recupero approvato, anche circoscritto al singolo edificio; dell'avvenuta adozione del piano di recupero, oltre alle forme di pubblicazione proprie degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere data notizia tramite notifica ai proprietari dei fabbricati antistanti fino ad una distanza di mt. 10.*

am5 (ex e2.2) In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, è ammesso il rialzamento dell'ultimo piano o di

parti di esso. Dette previsioni, in quanto aventi contenuti plano-volumetrici, hanno la stessa efficacia di quelle proprie dei piani particolareggiati. Il rialzamento dovrà essere realizzato sul filo delle murature esterne esistenti e consentirà la realizzazione di un solo piano dell'altezza massima di ml 3.50, in aggiunta a quelli esistenti. I rialzamenti non sono cumulabili con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie am1 (ex d2.1) e am 2 (ex d2.2).

I rialzamenti previsti dalla Variante Generale, qualora siano realizzabili solo in forza della facoltà di deroga prevista dall'ultimo capoverso dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, saranno ammessi solo nel caso in cui esista il preventivo assenso, mediante atto pubblico, dei proprietari dei fondi finitimi interessati.

Nuove costruzioni di completamento: cm (ex e2.3)

Nei lotti e nelle aree, individuati negli elaborati grafici della Variante Generale, sono ammessi interventi di completamento con nuove costruzioni, compresi gli interventi unitari di cui all'art. 5.

Nei lotti singoli, non costituenti interventi unitari, in quanto assimilabili ad aree di saturazione del tessuto urbanistico esistente, si opererà per intervento diretto, in conformità alla tipologia e al volume massimo edificabile, stabiliti per il lotto dagli elaborati grafici della Variante Generale.

Demolizioni: dm (ex e2.4)

Per gli edifici soggetti a demolizione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria. In tutti i casi sono consentiti interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

AR

La sigla AR, associata alla categoria d'intervento, indica che il volume realizzabile mediante ampliamento potrà essere utilizzato esclusivamente per adeguare la dotazione delle autorimesse di pertinenza delle edifici esistenti.

VDP- Vedi Disposizione Progettuale

La sigla VDP, associata alla categoria d'intervento, indica che gli interventi previsti per gli edifici soggetti a tale prescrizione, dovranno essere effettuati in conformità alla soluzione prospettata nell'allegato 4 delle presenti N.T.A.

b) Tabella per la conversione delle sigle identificative delle categorie d'intervento

Le modifiche apportate alle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, comportando anche la loro ridefinizione terminologica, rendono necessario un adeguamento delle sigle che li identificano negli elaborati grafici del P.R.G..

Detto adeguamento sarà effettuato una volta completato l'iter di approvazione della presente variante, secondo la tabella di conversione di seguito riportata:

Sigle identificative delle categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente		
sigle identificative nel PRG vigente		sigle identificative nel PRG variato
c	→	c
c1	→	c
d1	→	d
d2	→	d
d2.1	→	am1
d2.2	→	am2
d3	→	am3
e.1	→	e
e.2	→	e
e2.1	→	am4
e2.2	→	am5

c) Allegato n. 4 alle n.t.a. riformulato

Di seguito si riporta infine il nuovo testo dell'allegato n. 4 delle n.t.a. del P R G nel quale sono elencate le disposizioni progettuali integrative per il patrimonio edilizio esistente richiamate nell'art. 7, riferite a interventi puntuali.

ALLEGATO 4

DISPOSIZIONI PROGETTUALI INTEGRATIVE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (VDP)

Per gli interventi edilizi contrassegnati negli elaborati grafici della Variante Generale dalla sigla VDP e dal numero progressivo di riferimento, si applicano le disposizioni progettuali specifiche di seguito riportate.

