

- 1 -

Capitolo I

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 1 - FINALITA' DEL PIANO

Conformemente a quanto stabilito dal primo comma dell'art. 28 della legge 5 agosto 1978 n°457 e dal secondo comma dell'art. 28 della legge 14 maggio 1981 il piano di recupero prevede la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone di recupero delimitate dal consiglio comunale ai sensi dell'art. 27 della stessa legge 457, nonché quella per la ricostruzione in sito degli edifici demoliti o da demolire a causa dei dissesti subiti per il terremoto del novembre 1980, la ristrutturazione di quelli gravemente danneggiati e la sistemazione delle aree di sedime di edifici demoliti e da demolire che non possono essere ricostruiti in sito.

Art. 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il piano di recupero si attua attraverso interventi posti in essere dai soggetti indicati al quinto comma dell'art. 28 della legge 457/78, e cioè dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dai comuni nei casi previsti dal predetto articolo e dall'art. 29 della legge 219/81.

Art. 3 - GLI INTERVENTI PREVISTI

Gli interventi previsti dal piano comprendono:

- a) interventi di recupero urbanistico, e cioè quelli volti ad adeguare le urbanizzazioni primarie e seconda-

rie alle necessità degli abitanti insediati o da insediare nel settore, attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica nel rispetto del piano;

- b) interventi di recupero edilizio finalizzati alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, ovvero alla creazione di nuovi edifici sostitutivi od integrativi della consistenza attuale;
- c) interventi di ricostruzione in sito degli edifici demoliti o da demolire a causa dei dissesti provocati dal terremoto, di sistemazione delle aree di sedime degli edifici che non possono essere ricostruiti, di ristrutturazione degli edifici danneggiati.

Art. 4 - INTERVENTI DI RECUPERO URBANISTICO

Un intervento di recupero urbanistico si ha quando in qualunque modo vengono interessate le aree o le opere destinate dal piano di recupero alla urbanizzazione primaria o secondaria del settore (così come definite dall'art. 4 della legge 847/64), e ciò sia direttamente attraverso progetti che abbiano le dette aree od opere, anche se esistenti, a specifico oggetto, sia indirettamente ove le stesse risultino investite da interventi più propriamente edilizi.

In questo tipo di intervento sono altresì compresi quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione di fabbricati entro perimetri predeterminati, interessanti aree di sedime anche diverse da quelle dell'edificio preesistente, con recupero di spazi da destinare ad infrastrutture pubbliche.

Art. 5 - INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

Gli interventi di recupero edilizio sono quelli relativi ad edifici esistenti, ovvero da realizzare ex novo, che non siano interessati da previsioni di ristrutturazione urbanistica indicati dal piano di recupero o dallo strumento urbanistico vigente.

Comprendono:

1°) Interventi sul patrimonio edilizio esistente, e cioè, con espresso riferimento alle definizioni contenute nell'art. 31 della legge 457/78, lavori di:

a) solo manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo con assoluto rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali e delle facciate esterne;

b) oltre agli interventi di cui al capo a), lavori di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie coperta, con il rispetto delle facciate esterne;

c) oltre agli interventi di cui ai capi a) e b), lavori di ristrutturazione con possibilità di aumento di volume e superficie coperta, nei limiti di cui al successivo art. 8 ma con il rispetto delle altezze esistenti e delle facciate prospettanti sugli spazi pubblici;

d) oltre agli interventi di cui ai capi a), b) e c) lavori di ristrutturazione con possibilità di aumento di volume e superficie coperta nei limiti di cui al successivo art. 8;

e) oltre agli interventi di cui ai capi a), c), e d), lavori di demolizione e ricostruzione con rispetto del numero dei piani e delle altezze esistenti e con

i limiti volumetrici di cui al successivo art. 8;
f) oltre agli interventi di cui ai capi a), b), c), d),
e), lavori di demolizione e ricostruzione con il rispetto
del numero di piani indicato nella tavola "interventi
di recupero edilizio" e dei limiti volumetrici di
cui al successivo art. 8;

g) lavori di demolizione parziale o totale degli edifici
esistenti, non seguita da ricostruzione, da effettuare
in sede di attuazione di uno degli interventi di cui
alle lettere precedenti ovvero a seguito di specifica
ordinanza sindacale;

2°) interventi di nuova edificazione sulle aree allo stato
libere:

h) lavori di costruzione di nuovi fabbricati con i
limiti di densità e di altezza stabiliti per la zona
(così come classificata nella tavola "zonizzazione"
del piano di recupero) e dai successivi artt. 6 e
9.

L'esecuzione di tutti i predetti lavori, così
come quelli relativi ad interventi di ristrutturazione
urbanistica, è subordinata al rispetto delle disposizioni
contenute negli elaborati grafici del piano e nelle
presenti norme di attuazione, nonché di quelle, non
in contrasto, dello strumento urbanistico vigente.

Art. 6 - ZONIZZAZIONE DELLE AREE

La divisione in zone, delle aree comprese nel
settore di intervento, riportata nella tavola 10 di
piano, individua la destinazione d'uso e definisce
la disciplina urbanistica cui sono assoggettate le
aree stesse dalle norme del piano di recupero e da
quelle del P.R.G. e del regolamento edilizio.

Art. 7 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

L'unità minima di intervento, definita come l'entità di immobili che deve essere unitariamente interessata dai lavori, risulta variabile in rapporto al tipo di intervento programmato e viene pertanto individuato, nel successivo art. 8, unitamente alla disciplina che regola l'intervento medesimo.

Per alcuni tipi di interventi è altresì prescritto che il progetto relativo ai lavori da effettuare, comprenda, come rilievo dello stato attuale, una consistenza immobiliare maggiore di quella strettamente interessata dall'intervento per il quale viene richiesta la concessione edilizia.

Art. 8 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1°) Interventi di ristrutturazione urbanistica

Ove l'opera da realizzare costituisca adeguamento o nuovo impianto totale o parziale di un'attrezzatura primaria o secondaria, l'unità minima di intervento dovrà essere tale da assicurare la funzionalità dell'opera e verrà pertanto definita, di volta in volta, su specifica preventiva richiesta dell'interessato, dalla Commissione edilizia comunale in rapporto alla sistemazione urbanistica prevista dal piano di recupero.

Ove gli interventi abbiano ad oggetto la demolizione di edifici esistenti e la loro ricostruzione all'interno dei nuovi perimetri stabiliti dal piano, dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- l'unità minima di intervento della ricostruzione dovrà comprendere l'intero fabbricato;
- fino all'attuazione dell'intervento nei fabbricati

esistenti sono consentite solo lavori di ordinaria manutenzione;

- la superficie coperta del nuovo edificio dovrà essere delimitata da una linea che si mantenga completamente all'interno del nuovo perimetro o parte di perimetro indicato dal piano;
- il volume della nuova costruzione non potrà superare quello degli edifici esistenti da demolire, ovvero già demoliti, incrementato del 20% a titolo di incentivo e per le aumentate esigenze igieniche e tecnologiche;
- la destinazione d'uso di tutti i locali del nuovo edificio dovrà essere residenziale o compatibile, ai sensi del precedente art. 6, con la zona residenziale;
- l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella massima dell'edificio (o degli edifici) preesistenti;
- contestualmente alla richiesta di concessione edilizia i proprietari dovranno presentare all'Amministrazione comunale lo schema di convenzione con il quale si impegnano a cedere gratuitamente alla Comune, prima che venga rilasciata l'abitabilità e l'agibilità della nuova costruzione, le aree già occupate dal vecchio edificio che il piano di recupero destina ad infrastrutture pubbliche, sistemate ed attrezzate conformemente alle prescrizioni che la Commissione edilizia effettuerà in sede di rilascio della concessione.

2°) Interventi di recupero edilizio sull'esistente

L'unità minima di intervento per ciascun tipo di lavoro elencato nel precedente art. 5 risulta la seguente:

- lavori del tipo a e b: unità di intervento almeno pari alla proprietà individuale del richiedente;

- lavori di tipo c: unità di intervento almeno pari alla proprietà individuale del richiedente, con la prescrizione che il progetto comprenda il rilievo dell'intero edificio, se isolato, integrato dagli edifici latitanti, se a confine con questi;
- lavori di tipo e,f,h: unità di intervento almeno pari all'intero edificio con la prescrizione che il progetto comprenda anche il rilievo degli edifici latitanti o vicini.

Per quanto concerne le densità edilizie per gli interventi del tipo c,d,e,f, i parametri da rispettare risultano i seguenti:

per gli interventi di tipo c,d volumetria totale non superiore a quella preesistente aumentata del 20%, per tutti gli edifici e del 50% per gli edifici ad un solo piano a condizione che il rapporto di copertura del lotto di proprietà, se già maggiore di 5/10, non venga ulteriormente aumentato;

per gli interventi di tipo e,f volumetria totale massima pari a quella risultante dalla ricostruzione di una superficie pavimentata netta interna uguale a quella preesistente sui vari piani, aumentata del 20% (del 50% per gli edifici ad un solo piano fuori terra) a titolo di incentivo, a condizione che, con le altezze più avanti precisate, non venga comunque superato l'indice fondiario (riferito al lotto di proprietà) di 3 mc/mq; rapporto di copertura non superiore a 5/10 ovvero, se già maggiore, non superiore al 70% di quello preesistente; altezze non superiori a quelle consentite dal regolamento edilizio elevabile solo nel caso che con dette altezze e con il rapporto di copertura sopra stabilito, non possa essere raggiunta la volumetria consentita.

Comune di Calvi Risorta prot. n. 0003168 del 19-04-2022 partenza

Per tutti i suddetti interventi le distanze dai confini e dai fabbricati stabiliti dal P.R.G. possono essere ridotte del 20%.

Quando inoltre gli interventi di tipo e,f siano da effettuare in corrispondenza dei nuovi allineamenti stradali, sempre obbligatori, previsti dal piano di recupero, sarà consentito pervenire ai valori massimi di volumetria, rapporto di copertura ed altezze così come previsti per le operazioni di tipo e,f anche superando l'indice di 3 mc/mq, a condizione che l'area residuante, ad arretramento effettuato, venga sistemata a strada e gratuitamente ceduta al comune.

Dalla disciplina degli interventi di recupero urbanistico ed edilizio fin qui esposta scaturisce l'obbligo per i richiedenti la concessione edilizia di allegare al progetto delle nuove opere un dettagliato rilievo dell'immobile preesistente (in scala non inferiore a 1:100), nonché, per tutti gli interventi di tipo c,d,e,f,g,h un'ampia documentazione fotografica di tutti i lati dell'edificio oggetto dei lavori.

Per tutti gli interventi indicati dal piano di recupero rimane comunque facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente, in caso di inerzia dei proprietari, quelle previsioni che ritenesse necessarie od urgenti per l'attuazione del piano. In tal caso verrà inviata diffida ai proprietari interessati perchè effettuino l'intervento previsto dal piano entro un arco di tempo non inferiore a sei mesi e non superiore, salvo motivate proroghe, a dodici mesi: se i proprietari non ottemperano, interviene l'Amministrazione con l'occupazione temporanea ovvero l'esproprio

dell'immobile oggetto dei lavori.

Per l'attuazione degli interventi in sostituzione dei proprietari espropriati l'Amministrazione può avvalersi di privati o società, cui affidare, a mezzo di apposita convenzione, la esecuzione dei lavori e l'eventuale gestione dell'opera una volta realizzata.

L'assegnazione degli immobili riparati o ricostruiti dovrà comunque essere prioritariamente effettuata a favore dei proprietari, se l'inerzia di questi ultimi è stata motivata da impossibilità economica ad effettuare i lavori o se gli stessi abbiano delegato a tanto l'Amministrazione comunale.

L'aliquota di immobile da attribuire sarà proporzionale ai valori millesimali (o equivalenti) da ciascuno posseduti.

Le eventuali unità residue saranno assegnate a coloro che non possono ricostruire in sito il proprio fabbricato in quanto contrastante con le previsioni del piano.

Art. 9 - RICOSTRUZIONE IN SITO E FUORI SITO

I fabbricati che a causa del sisma del 1980 hanno subito danni tali da comportarne la demolizione potranno essere ricostruiti in sito, se la ricostruzione stessa non contrasta con le previsioni del piano, in conformità alla normativa sopra indicata.

Ai proprietari degli immobili cui, viceversa, le previsioni del piano di recupero impediscono la ricostruzione in sito dell'immobile e che provvedono, direttamente o attraverso delega del Comune, alla costruzione di alloggi e di impianti produttivi sulle aree dei piani di zona ex legge 167/62 e dei piani

Comune di Calvi Risorta prot. n. 0003168 del 19-04-2022 partenza

degli insediamenti produttivi ex legge 865/71, le aree stesse verranno cedute in proprietà anche oltre la riserva di proprietà comunale ed indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi.

Art. 10 - NUOVE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le prescrizioni stabilite dal P.R.G. e dal R.E. in rapporto alla destinazione di zona riportata nelle tavole di zonizzazione con un aumento del 20% dell'indice di fabbricabilità fondiario.

Qualora le nuove costruzioni debbano essere realizzate su lotti, allo stato inedificati, parzialmente interessati da interventi di recupero urbanistico, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla contestuale cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree che, nell'ambito del settore interessato, sono destinate ad opere di urbanizzazione primaria o secondaria e che, dall'elenco delle proprietà catastali vincolate dal piano risultano della stessa ditta richiedente la concessione.

La concessione è inoltre subordinata all'impegno del richiedente:

- o) a realizzare le infrastrutture primarie ubicate sulle aree predette, contestualmente alla costruzione oggetto della concessione, con le caratteristiche e le modalità che verranno stabilite dalla commissione edilizia;
- o) a cedere all'Amministrazione le predette opere non appena ultimate e collaudate e comunque prima che venga dichiarato abitabile od agibile il nuovo fabbricato autorizzato;

3°) a pagare il contributo per le opere di urbanizzazione in misura pari al 50% di quello stabilito dalla delibera consiliare adottata ai sensi dell'art. 5 della legge 28/1/77 n° 10.

L'istanza di concessione deve pertanto essere corredata dallo schema di convenzione contenente gli obblighi di cui sopra, con le relative forme di garanzia.

Art. 11 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Tutti gli interventi previsti dal piano dovranno rispettare, per quanto attiene le fondazioni, le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata al piano di recupero.

Le altre caratteristiche costruttive dovranno essere conformi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia: in particolare dovranno essere rispettate le norme sulle costruzioni in zona sismica di cui alla legge 22/2/74 n°64, del D.M. 3/3/75 e successivi aggiornamenti, nonché del D.M. LL.PP. 2/7/81 contenente la normativa per la riparazione degli edifici danneggiati dal sisma.

Inoltre ogni progetto di intervento che interessi le facciate esterne dell'edificio, dovrà contenere la esatta indicazione delle finiture impiegate ed illustrare computamente il colore di ogni elemento delle facciate.

Il Sindaco potrà invitare i proprietari dei fabbricati compresi nel piano di recupero a ripristinare le facciate deteriorate per danni o vetustà e, se del caso, a modificare le finiture od i colori esistenti.

Art. 12 - NORMATIVA TRANSITORIA

Oltre che gli immobili compresi nelle zone oggetto del piano di recupero, per tutte le costruzioni esistenti danneggiate dal terremoto per le quali è stata o verrà presentata, entro i limiti prescritti, l'istanza per la concessione del contributo per la ricostruzione o la riparazione dell'immobile ai sensi dell'art. 14 della legge 219/81 modificato dall'art. 2 del DL 26/6/81 n°333, è applicabile la disciplina degli interventi di cui ai precedenti articoli 7,8,9 e 11, purchè le costruzioni medesime siano ubicate entro il perimetro delle altre zone dichiarate di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78, e ciò fino a quando non verrà approvato, per le predette zone, il relativo piano di recupero.

Comune di Calvi Risorta prot. n. 0003168 del 19-04-2022 partenza