

COMUNE DI RACALE

PROVINCIA DI LECCE

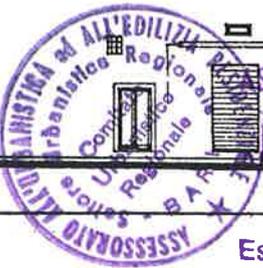
PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

VISTO: si approva sentito
il parere espresso dalla
Commissione Edilizia nella
seduta del 17 APR. 1993
verbale n. 1317

LEGGE 05.08.78 n. 457



L'ASSESSORE
F.to. Prof. GIOVANNI MANNI



ASSESSORATO REGIONALE URBANISTICO e E.R.P.
Comitato Urbanistico Regionale

Favorevole con prescrizioni

Espresso nella seduta del 6 NOV. 1997
Il Segretario Corsetti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Progettista Arch. Maria Grazia ROBERTI

TAV.
30

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - La porzione di territorio, identificata nella sua perimetrazione dal P. di F. quale zona da sottoporre a Piano di Recupero, ai sensi della legge statale n. 457 del 05/08/1978 e della legge regionale n.56 del 31/05/1980, ed adottata con delibera n.13 del 18/01/1982, è assoggettata alle disposizioni specificate sugli elaborati di progetto che costituiscono il Piano di Recupero, nonché a quelle contenute nel presente testo di Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 2 - Il Piano di Recupero del Centro Storico consta dei seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Relazione tecnico illustrativa
- Tav. 2 - Stralcio del P. di F.-Delimitazione zona di recupero-numerazione isolati
- Tav. 3 - Stato di fatto-Pianta piano terra
- Tav. 4 - Stato di fatto-Pianta piano primo
- Tav. 5 - Unità immobiliari funzionali in riferimento alle schede di indagine Piano terra

- Tav. 6 - Unità immobiliari funzionali in riferimento alle schede di indagine Piano primo
- Tav. 7 - Stato di fatto-Caratteristiche d'uso Piano terra
- Tav. 8 - Stato di fatto-Caratteristiche d'uso Piano primo
- Tav. 9 - Stato di fatto-Mappa del degrado
- Tav. 10 - Stato di fatto-Datazione
- Tav. 11 - Stato di fatto-Caratteristiche degli spazi aperti
- Tav. 12 - Stato di fatto-Prospetti delle vie perimetrali e della piazza
- Tav. 13 - Stato di fatto-Prospetti degli assi principali
- Tav. 14 - Stato di fatto-Prospetti dei vicoli
- Tav. 15 - Stato di fatto-Datazione prospetti delle vie perimetrali e della piazza
- Tav. 16 - Stato di fatto-Datazione prospetti degli assi principali
- Tav. 17 - Stato di fatto-Datazione prospetti dei vicoli
- Tav. 18 - Documentazione fotografica

- Tav. 19 - Progetto-Unità minima d'intervento-Piano
terra
- Tav. 20 - Progetto-Unità minima d'intervento-Piano
primo
- 21a
- Tav. 21 - Progetto-Tipologia degli interventi
- Tav. 22 - Progetto-Caratteristiche degli spazi
aperti
- Tav. 23 - Progetto-Prospetti delle vie perimetrali
e della piazza
- Tav. 24 - Progetto-Prospetti degli assi principali
- Tav. 25 - Progetto-Prospetti dei vicoli
- Tav. 26 - Progetto-Localizzazione delle
attrezzature di settore e alla scala
urbana-Residenzialità piano terra
- Tav. 27 - Progetto-Servizi a rete-Elettrico
- Tav. 28 - Progetto-Servizi a rete-Idrico e
fognante
- Tav. 29 - Planimetria catastale-Elenchi catastali
- Tav. 30 - Norme tecniche di attuazione

Art. 3 - E' fatto obbligo ai proprietari
dei terreni e degli edifici esistenti, unità
minime d'intervento, compresi entro i limiti del

Piano di Recupero, rispettare e far rispettare le disposizioni e le prescrizioni riguardanti le varie modalità d'intervento, specificate nelle seguenti norme di attuazione.

Art. 4 - Nelle tavole dal n.19 al n.25 sono classificati gli interventi consentiti per ogni unità minima d'intervento. Gli interventi ammessi sono quelli previsti all'art.31 della legge statale n.457/78 e più precisamente:

a. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Amnesso per tutte le categorie di intervento. Interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non sono soggetti a concessione ai sensi dell'art.9 della legge statale n.10/77, ma ad autorizzazione del Sindaco.

b. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Amnesso per tutte le categorie di intervento. 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 delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali interventi saranno soggetti ad autorizzazione dal Sindaco ai sensi dell'art.48 della legge statale n.457/78.

c. INTERVENTI DI RESTAURO

Riguardano edifici da conservare integralmente. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso che non si discosti eccessivamente da quella per cui fu ideata la costruzione, con preferenza per le attività sociali e con il rispetto rigido dei valori morfologici ed operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico, ossia rivolto ad una manutenzione che sia correttamente rispettosa dei materiali tradizionali lavorati con tecniche pure tradizionali. Modifiche o sostituzioni che si

dovessero introdurre nei materiali potranno essere giustificate solo da cautele statiche e/o conservative che dovranno essere documentate. Dovranno essere eliminate le aggiunte di epoca recente che non rivestano interesse o alterino i caratteri architettonici e storici. Solo in tali ipotesi sono consentiti gli interventi che alterino i volumi di cui al punto 4.b.. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi di cucina in nicchia. Per tali interventi sarà possibile il rilascio della concessione graduata ai sensi dell'art.9 della legge statale n.10/77.

d. INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione, della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare il valore storico ed ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

-conservazione delle facciate, dei volumi e degli

- andamenti delle coperture esistenti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, lesene, ecc.);
- conservazione dell'impianto strutturale originale verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte in muratura o di pregevoli solai in legno);
 - conservazione dei collegamenti originali orizzontali e verticali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche esistenti troppo piccole (che non superino i 45 mq. utili) per un adeguato utilizzo nel ripristino dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - possibilità di inserire impianti tecnologici che non modifichino la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio secondo quanto già prescritto nelle norme generali;
 - possibilità di inserire servizi igienici e

servizi cucina in nicchia con illuminazione e ventilazione artificiale;

-possibilità di spostare e di integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano caratteri architettonici definiti;

-obbligo di eliminare le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

Tali interventi saranno soggetti al rilascio di concessione gratuita ai sensi dell'art.9 della legge n.10/77.

e. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE

Riguarda quegli edifici i quali non presentano carattere di completezza tali da consentire l'inserimento nella categoria 5.d. e per i quali è prescritta la conservazione di singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia. Per tali elementi superstiti valgono tutte le prescrizioni della categoria 5.d..

A completamento di tali unità è consentita la realizzazione di parti nuove complanari o

sopraelevazioni qualora la parte esistente sia limitata al piano terreno, a condizione che non si stravolga la tipologia, la morfologia e la tecnologia e purché mirino ad un carattere di omogeneità con l'esistente. Tali interventi sono ammessi solo dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano di Recupero. I criteri da seguire nella definizione dell'intervento sono i seguenti:

- unitamente all'esistente la superficie coperta non può essere superiore all'80% dell'unità al piano terra, ed al 50% dell'unità nel primo piano;
- l'indice di utilizzazione massimo raggiungibile non può essere superiore ai 3mc/mq.;
- l'altezza massima consentita è di ml. 9,00 nell'estradosso della copertura e di ml. 10,00 al parapetto;
- è obbligatorio costruire in aderenza sui due lati;
- è vietato l'uso di porticati al piano terreno e di verande al piano superiore;
- è obbligatorio seguire il filo dei volumi esistenti;

-non è consentito l'uso di mensole superiori a ml.0,80.

f. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici per i quali non sono ammissibili gli interventi definiti ai punti precedenti, in quanto non avendo intrinseche caratteristiche storico o storico-ambientali hanno modificato negativamente la spazialità preesistente. I criteri da seguire nella definizione dell'intervento sono i seguenti:

-gli ampliamenti superiori al 20% della cubatura esistente non sono ammessi se la superficie coperta totale risulti superiore al 60% della superficie del lotto;

-le sopraelevazioni non possono essere di superficie superiore all'80% della superficie coperta al piano terra;

-l'indice di utilizzazione massima raggiungibile non può essere superiore alla media ponderale degli indici di fabbricabilità fondiaria esistenti nell'isolato e negli isolati circostanti per un raggio di ml.80 e comunque mai superiore a 3mc/mq;

-non sono consentiti aggetti e sporgenze superiori

a ml.0,80;

-non sono consentiti ampliamenti superiori al 20% nei casi in cui è impossibile (ai sensi dell'art.18 della legge n.765/67) reperire nell'unità una superficie a parcheggio pari a mq.1,00/20mc. di costruzione. In via eccezionale è ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art.5 della legge statale n.10/77.

g. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici o parte di essi per i quali non si prevede la ricostruzione in quanto privi di qualsiasi interesse storico e storico-ambientale e anzi contrastano con la comprensione storica dell'edificio e/o dell'isolato.

h. INTERVENTI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Riguardano gli isolati non ancora saturi da edifici, il completamento con nuove costruzioni potrà essere attuato con le caratteristiche volumetriche e i tipi edilizi conformi a quelli già realizzati nell'isolato stesso. I criteri da seguire nella definizione dell'intervento sono:
-l'indice di utilizzazione massimo raggiungibile non può essere superiore alla media ponderale

degli indici di fabbricabilità fondiaria nell'isolato e negli isolati circostanti facenti parte della perimetrazione del C. Storico per un raggio di ml.80 e comunque mai superiore a 3mc/mq;

- è obbligatorio costruire in aderenza sui due lati;
- è vietato l'uso di porticati al piano terra e verande al piano superiore;
- è obbligatorio seguire gli allineamenti esistenti senza alterazioni delle attuali sedi stradali;
- non sono consenti aggetti e sporgenze superiori a ml.0,80;
- l'altezza massima consentita di progetto è di ml.9,00 fino all'estradosso dell'ultima copertura e ml.1,00 di parapetto;
- è obbligatorio reperire una superficie a parcheggio pari a mq.1,00/20 mc. di costruzione;

In via eccezionale è ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art.5, Legge n910/77.

i. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Riguarda quegli edifici che non presentano nessun carattere che concorra a determinare il valore storico ed ambientale dell'edificio. Gli interventi ammessi sono quelli rivolti a

trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. E' consentita la realizzazione di parti nuove complanari o le sopraelevazioni qualora la parte esistente sia limitata al piano terreno, a condizione che non si stravolga la tipologia, la morfologia e la tecnologia e purché mirino ad un carattere di omogeneità con l'esistente. Tali interventi sono ammessi solo dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano di Recupero. I criteri da seguire nella definizione dell'intervento sono i seguenti:

- unitamente all'esistente la superficie coperta non può essere superiore all'80% dell'unità al piano terra, ed al 50% dell'unità del primo piano;
- l'indice di utilizzazione massimo raggiungibile non può essere superiore ai 3mc/mq.;

-l'altezza massima consentita è di ml.9,00 nell'estradosso della copertura e ml. 10,00 al parapetto;

-è obbligatorio costruire in aderenza sui due lati;

-è vietato l'uso di porticati al piano terreno e di verande al piano superiore;

-è obbligatorio seguire il filo dei volumi esistenti;

-non è consentito l'uso di mensole superiori a ml.0,60.

1. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Riguarda gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 5 - Le canalizzazioni di fognatura delle acque bianche e nere (da allacciare alla rete cittadina, quando essa sarà realizzata) dovranno essere costruite secondo progetto da

sottoporre alla preventiva approvazione dell'E.A.A.P. e del Comune e i lavori relativi saranno eseguiti sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale. La costruzione della rete idrica ed elettrica, delle sedi stradali, dei percorsi pedonali, delle aree a parcheggio, la manutenzione e l'esercizio dei servizi, saranno a cura dell'Amministrazione Comunale.

Art. 6 - Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto a edifici compresi nel Piano di Recupero si richiede, contestualmente alla presentazione del progetto di massima e del progetto esecutivo, una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio e delle aree di pertinenza con le relative sistemazioni ed elementi di arredo.

E' previsto in particolare:

a - il rilievo quotato in scala 1:50 dello stato di fatto delle piante dell'edificio, a tutti i livelli con l'indicazione delle destinazioni d'uso esistenti;

- b - il rilievo quotato dei prospetti sugli assi stradali nonché sui patii, cortili e giardini interni in scala 1:50;
- c - le sezioni quotate longitudinali e trasversali in scala 1:50;
- d - i profili longitudinali del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti entro un raggio di ml.50,00 dai confini dell'unità interessata ed il corrispondente profilo del fronte prospiciente e le sezioni trasversali delle sedi stradali, il tutto quotato ed in scala 1:100;
- e - il rilievo del verde, con l'indicazione delle essenze e relative dimensioni, rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.) in scala 1:50;
- f - il rilievo delle finiture interne ed esterne con l'indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.;
- g - la documentazione fotografica dello stato di fatto, delle strutture, dei particolari

qualificanti lo spazio esterno, interno e dell'insieme;

h - il progetto esecutivo dettagliato in scala 1:50 completo di piante, prospetti e sezioni, con indicazione differenziata delle demolizioni e delle nuove opere che si intendono eseguire e con la esecuzione dettagliata delle opere di finitura interne ed esterne previste nel progetto;

i - la relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire al livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed inoltre le varie destinazioni d'uso ai vari livelli, con la messa in evidenza della caratterizzazione tipologica-strutturale in previsione di un intervento tendente a perseguire il carattere di omogeneità dell'unità pure in quanto inserita nel contesto dell'isolato;

Art. 7 - Sulla base della documentazione innanzi riportata il progetto deve precisare le principali caratteristiche di intervento attenendosi alle norme relative al tipo di intervento e alle norme di carattere generale che

di seguito si riportano:

a - in caso di restauro o ristrutturazione, le murature devono essere trattate per l'eliminazione dell'umidità ascendente. Nel progetto deve essere indicato il sistema adottato;

b - nelle facciate dovranno essere mantenuti tutti gli elementi stilistici decorativi preesistenti (quali: cornici di porte e di luci di negozi e mostre di finestre, lesene e fasce marcapiano, zoccoli in pietra o intonaco, davanzali e poggioni con relative ringhere in ferro battuto o altro) o ricostituiti con materiale originario laddove in pessimo stato. Le facciate saranno rivestite esclusivamente con intonaco. Gli intonaci dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale degli intonaci tradizionali con esclusione:

- degli intonaci a cemento
- degli intonaci grezzi (a superficie scabra)
- degli intonaci a spruzzo, del tipo plastico e speciali in genere

Nelle operazioni di scrostamento degli intonaci deve essere posta

la massima cura nel reperimento di tracce di antichi rivestimenti che abbiano un valore storico e così pure nel mantenimento dei rivestimenti tradizionali. I colori degli intonaci e degli altri elementi di facciata dovranno fare riferimento prioritariamente alle tracce superstiti;

c - è vietata l'alterazione dei fili stradali esistenti nonché dei profili altimetrici mediante l'eliminazione delle coperture originali;

d - è vietata l'alterazione della tipologia distributiva;

e - è vietato l'inserimento di tutti gli impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, ecc.) che compromettano la tecnologia, le strutture ed il tipo di copertura degli edifici;

f - è obbligatoria la ricostruzione in termini di rigore filologico di porzioni crollate o demolite, con elementi recuperabili o accantonati a più d'opera;

g - gli interventi di restauro delle murature in elevazione devono essere sempre preceduti da accertamenti riguardanti lo stato delle fondazioni

e ciò ai fini di un loro eventuale consolidamento a mezzo di opere di sottomurazione, iniezione, ecc.;

h - le murature in elevazione che presentino lesioni dovranno essere riprese con opere di cuci e scuci a mezzo impiego di materiali (in particolare tufo, carparo, pietra leccese, ecc.) in tutto eguali a quelli che costituiscono la struttura originale. In caso di lesioni gravi sono consentiti i getti di calcestruzzo, messa in opera di tiranti metallici o di elementi in cemento armato precompresso prefabbricato. Questi elementi dovranno risultare incorporati nelle murature portanti e dovranno essere posti in opera secondo criteri volti a privilegiare il mantenimento e la vista di elementi originali d'epoca ivi comprese le decorazioni;

i - è prescritto il mantenimento degli archi e delle volte a sostegno degli orizzontamenti, eventuali lesioni potranno essere riprese con operazioni di ricucitura, con impiego di elementi metallici incorporati o iniezioni di cemento o di altre materie sintetiche;

l - è consentita la ricostruzione di archi e di volte quando si tratti di elementi funzionali aventi rapporto con i lineamenti estetici di un insieme o con le condizioni di equilibrio statico di detto insieme. In questo caso l'opera deve essere realizzata seguendo metodi e impiegando materiali appartenenti alla tradizione costruttiva d'epoca;

m - le scale sia esterne che interne in pietra a sbalzo o su struttura portante, costituita da archi, archi rampanti, muratura ordinaria, appartenenti all'impianto tipologico d'epoca devono essere mantenute, ripristinate, se manomesse, restaurate e rese agibili senza alterazioni dei caratteri originali d'epoca;

n - le scale prive di valore architettonico o di significato sotto il profilo dell'impianto tipologico, ove risultino non agibili possono essere demolite e ricostruite senza alterazione di pianta. In questi casi possono essere rifatte in c.a. a condizione che le pedate e le alzate siano realizzate in pietra locale;

o - è prescritta la conservazione della copertura

tipo volta o tipo piano con pendenza di convogliamento e muretti di contenimento finita mediante posa in opera di lastre di pietra di Corsi o di Cavallino. Nel caso di copertura preesistente in tegole è prescritto il rifacimento della medesima, con mantenimento delle quote d'imposta e di colmo. È escluso l'impiego di coperture finite con manti di asfalto, feltri metallizzati, tegole cementizie e simili;

p - è vietato sui prospetti esterni il taglio e l'ampliamento di porte e finestre che alterino le attuali dimensioni; è altresì vietata l'applicazione di vetrine ed insegne al di fuori del filo della muratura delle costruzioni oltre all'applicazione di insegne a bandiera e di segnaletica stradale verticale; le insegne devono risultare inquadrare e inserite all'interno del riquadro costituito dall'insieme porta-vetrina e devono risultare armonizzate per dimensione, forma e colore della scritta, rispetto all'impianto compositivo del prospetto interessato;

q - non è consentita l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili. I fori

esistenti ove risultano deturpanti per forma, dimensioni o per soluzioni e impiego di materiali di finitura non idonei e in contrasto con l'ambiente dovranno essere modificati e riportati entro dimensioni, forma, finiture rispettose dell'impianto compositivo proprio del prospetto interessato e consone con l'ambiente del Centro Storico. Per i telai dei fori di vetrina sono consentite le soluzioni lignee se del caso rinforzate con elementi metallici incorporati;

r - per le chiusure dei fori di vetrine non potranno essere impiegate serrande cieche costituite da fascie di acciaio articolate;

s - è vietato l'uso di marmi lucidi e non, di ceramiche o di rivestimenti simili per finitura dei paramenti esterni nonché dei vani di infissi, è consentita la finitura in pietra locale o carparo, è consigliata la pitturazione a calce con tutte le tinte usuali e di tradizione;

t - è obbligatorio l'incasso di tutti i pluviali ad eccezione dei casi in cui è possibile il riutilizzo di doccioni in pietra o in cotto;

u - è obbligatorio l'incasso di tutte le linee a

cavo (televisione, elettricità, telefono) e la eliminazione di tutte le cassette esistenti sui perimetri esterni dell'edificio;

v - è vietato l'uso di profilati in alluminio per la realizzazione di infissi esterni, portoni e cancelli; è consentito l'uso di ferro battuto; è consigliato l'uso di infissi in legno con persiane;

z - è obbligatoria la pavimentazione di androni, portoni e cortili con pavimentazione in pietra locale così come nelle sedi stradali è previsto il recupero della pavimentazione originaria in pietra dura e l'eliminazione di pavimentazioni incoerenti, in cemento o asfalto;

w - è vietata la costruzione di protezioni del tipo "grigliato" o "brise soleil" di qualsiasi tipo, forma e materiale;

x - per gli edifici che non presentino le condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, infissi, ecc.) che risultino

indispensabili per eliminare gli inconvenienti
suddetti.

Il Progettista Arch. Maria Grazia ROBERTI



