



Comune di Castiglione Garfagnana
Provincia di Lucca

**Piano di Recupero del centro abitato
di
Chiozza**

- Legge Regionale 7 maggio 1985 n.57-

Norme tecniche di attuazione

Febbraio 2018

Il Sindaco
Geom. Daniele Gaspari

Il Responsabile u.t.c.
Geom. Riccardo Ferrari

Il Tecnico incaricato
Arch. Raffaele Santandrea

Art.1- RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano di Recupero (R.d.R.) è redatto ai sensi dell'art.73 della Legge Regionale 1/2005 e dell'art. 28 della legge 457/78.

Le aree oggetto di prescrizioni da parte delle seguenti N.T.A. comprendono, in base al vigente Programma di Fabbricazione, la Zona A2- area urbana integrativa al centro storico; nelle altre Zone le seguenti Norme hanno solo valore indicativo, tali aree sono: Zona A3- area non urbanizzata a protezione dei centri storici o di autonomo pregio ambientale, la Zona B-zona residenziale di saturazione, Zona Ac- zona per attrezzature collettive, Zona Va-verde attrezzato.

Il Piano di Recupero è conforme al vigente strumento urbanistico ed è coerente con la Variante al P.di F.

Art.2- AMBITO DI PERTINENZA DEI NUCLEI STORICI

Nelle more di formazione del Piano Operativo, previsto dalla L.R. 65/2014, viene individuato un Ambito di Pertinenza del Centro Storico, ai fini di salvaguardare il paesaggio antropizzato, che contiene segni di valore naturale e storico-culturale, e di promuoverne la riproduzione. Le linee di indirizzo, di esclusivo valore qualitativo, riferite all'Ambito di Pertinenza del Centro Storico, non costituiscono variante al vigente Programma di Fabbricazione e pertanto non hanno valore di prescrizione.

Art.3- ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

Quadro Conoscitivo:

- Tav. 01 – Inquadramento P.d.R. – scala 1:1.000;
- Tav. 02 – Evoluzione catastale – scala 1:1.000;
- Tav. 03 – Destinazioni d'uso e uso del suolo – scala 1:1.000;
- Tav. 04 – Opere di urbanizzazione – scala 1:1.000;
- Tav. 05- Spazi pubblici e viabilità- scala 1:1.000;

Quadro Propositivo:

- Relazione;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Tav. 06 – Classificazione edifici - scala 1:1.000;
- Tav. 07 – Interventi pubblici – scala 1:1.000;
- Tav. 08 – Interventi privati- scala1:1.000;
- Tav. 09 – Potenzialità dell'albergo diffuso – scala 1:1.000.

Indagini geologiche:

- Relazione geologico-tecnica;
- Elaborati cartografici
 - A1 Carta della fragilità geomorfologica tratta dal P.T.C.
 - A2 Carta della franosità del P.A.I. (estratti)
 - A3 Indagini
 - A4 Carta geologica e geomorfologica (P.S.intercomunale)
 - A5 Carta litotecnica (P.S.intercomunale)

- A6 Carta della vulnerabilità (P.S.intercomunale)
- A7 Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva Sismica MOPS (P.S.intercomunale)
- A8 Carta della pericolosità geologica (P.S.intercomunale)
- A9 Carta della pericolosità idraulica (P.S.intercomunale)
- A10 Carta della pericolosità sismica (P.S.intercomunale)

Art.4- ATTUAZIONE DEL PIANO E PROCEDURE DI INTERVENTO

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero devono essere effettuati rispettando sia le vigenti norme, sia quelle generali dello strumento urbanistico vigente, nonché tutte le prescrizioni di carattere igienico-sanitario e di sicurezza degli impianti.

Devono essere altresì rispettate le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per la realizzazione degli interventi di recupero edilizio è necessario redigere un progetto esecutivo.

Le procedure per l'attuazione degli interventi sono:

- *permesso di costruire,*
- *segnalazione certificata di inizio attività,*
- *comunicazione.*

Le soprastanti tipologie di atti potranno in ogni momento essere modificate o sostituite da procedure derivanti da nuove previsioni di legge e in ogni caso dagli atti che potranno derivare da nuove previsioni di legge.

Art.5- SOGGETTI ATTUATORI

Il piano di recupero è attuato:

- a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- b) dal Comune, direttamente ovvero mediante apposita convenzione con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:
 - per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di interesse pubblico, con interventi diretti;
 - per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 - per gli interventi da attuare, anche mediante occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari degli edifici, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari medesimi, delle spese sostenute.

Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

Art.6- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni d'uso consentite dal presente Piano di Recupero sono le seguenti: *insediamenti residenziali, attrezzature pubbliche, uffici privati, attività sociali, assistenziali, ricreative, religiose e culturali, attività commerciali, direzionali, artigianali e di trasformazione dei prodotti agricoli purchè compatibili con i*

caratteri residenziali, attività ricettive compresa la tipologia dell' "albergo diffuso", ristoranti, bar, autorimesse.

E' ammesso l'uso abitativo dei sottotetti quando i locali del medesimo costituiscano un'unica unità immobiliare col piano sottostante e siano da questo direttamente accessibili.

Di norma non è ammessa la destinazione d'uso residenziale al piano terra, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale) e tranne quelli promossi dalla Pubblica Amministrazione nonché quelli comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti e quelli finalizzati al soddisfacimento di permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare.

Sono sempre escluse quelle attività i cui effetti di inquinamento ambientale e acustico non siano adeguatamente mitigabili.

Funzioni diverse dalla residenza potranno essere assentite purchè gli interventi non comportino alterazione degli immobili e vengano fatti salvi i valori architettonici e decorativi di pregio.

Per gli edifici di rilevante valore storico architettonico di cui agli elenchi dell'ex L.R. 59/1980, non sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso che comportino alterazioni strutturali, formali o tipologiche degli stessi, escludendo quindi la sostituzione di solai e coperture lignee, di volte, scale ed altri elementi aventi valore di testimonianza storica.

Art.7- INTERVENTI AMMISSIBILI

Il presente P.di R. norma il patrimonio edilizio esistente, sia esso di proprietà pubblica che privata, che rientra nella seguente suddivisione:

A - Edifici di rilevante valore storico-architettonico

Sono quegli edifici che costituiscono emergenze storiche e architettoniche, edifici notificati o altri assimilati.

In questa categoria sono compresi i complessi edilizi e gli immobili con le relative aree di pertinenza già elencati ai sensi della L.R. 59/80.

Gli elenchi e le schedature degli immobili sopra citati, mantengono la loro validità e rappresentano riferimento per la definizione degli interventi consentiti dalle presenti Norme.

Il progetto degli interventi dovrà contenere un'adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale che ne consenta la "lettura" delle caratteristiche storico-architettoniche e decorative dell'edificio, del complesso edilizio e delle aree di pertinenza, per evidenziarne la struttura originaria, le trasformazioni e gli interventi di recupero.

Per modifiche, adeguatamente motivate, all'assetto distributivo interno, queste devono avvenire facendole coincidere con parti organiche dell'immobile.

Nel caso di destinazione residenziale *l'aumento di unità immobiliari* è ammesso per alloggi che occupino porzioni organiche dell'organismo edilizio e venga mantenuto l'impianto distributivo originale.

Devono essere conservati gli eventuali elementi architettonici isolati quali, marginette, manufatti decorati, fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi.

Devono essere altresì conservati tutti gli spazi aperti sistemati a corte, orto o giardino.

Per gli interventi è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Per gli immobili e i complessi edilizi sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- a) *manutenzione ordinaria*, gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere realizzati nel rispetto dei valori storici, degli elementi strutturali, architettonici e decorativi degli edifici;
- b) *manutenzione straordinaria*, gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere realizzati nel rispetto dei valori storici, degli elementi strutturali, architettonici e decorativi degli edifici;
- c) *restauro e risanamento conservativo*, compreso il ripristino filologico per le parti gravemente manomesse o in avanzato stato di degrado. In particolare il restauro dovrà essere condotto con criteri scientifici appropriati e comprenderà:
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
 - la conservazione o il ripristino da superfetazioni degli spazi liberi: corti, piazzali, orti, giardini, chiostri;
 - la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi col ripristino delle parti alterate;
 - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.
- d) *superamento delle barriere architettoniche*, sono consentiti nel rispetto massimo possibile del valore storico, architettonico e documentale dell'edificio.

B- Edifici di valore storico-architettonico

E' la parte del centro abitato interessato da edifici che rivestono valore storico-architettonico che si qualifica come il nucleo generatore dell'abitato stesso.

All'interno di tali zone gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una precisa e corretta lettura dei processi storici, tipologici ed evolutivi che sono all'origine del carattere dei luoghi.

Dovranno essere altresì conservati tutti gli spazi aperti sistemati a corte, orto o giardino.

Il progetto dovrà contenere un'adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale che ne consenta la "lettura" delle caratteristiche storico-architettonica e decorative dell'edificio, del complesso edilizio e delle aree di pertinenza, per evidenziarne la struttura originaria, le trasformazioni e gli interventi di recupero.

Per gli interventi è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Per gli immobili e i complessi edilizi sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- a) *manutenzione ordinaria*, gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere realizzati nel rispetto dei valori storici, degli elementi strutturali, architettonici e decorativi degli edifici.
- b) *manutenzione straordinaria*, gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere realizzati nel rispetto dei valori storici, degli elementi strutturali, architettonici e decorativi degli edifici.
- c) *restauro e risanamento conservativo*, compreso il ripristino filologico per le parti gravemente manomesse o in avanzato stato di degrado. In particolare il restauro dovrà essere condotto con criteri scientifici appropriati e comprenderà:
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;

- la conservazione o il ripristino da superfetazioni degli spazi liberi: corti, piazzali, orti, giardini, chiostrini;
 - la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi col ripristino delle parti alterate;
 - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.
- d) *ristrutturazione edilizia*, comprensiva dei seguenti interventi:
- demolizione con fedele ricostruzione di edifici che presentano un degrado strutturale altrimenti non recuperabile, mantenendo la medesima ubicazione e lo stesso ingombro planivolumetrico, senza alterazione complessiva dei prospetti e con l'impiego di materiali e tecniche costruttive congrue con gli edifici antichi contermini. Sono esclusivamente fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - demolizione e ricostruzione di volumetrie secondarie, può avvenire anche con diversa collocazione sul lotto di pertinenza e con accorpamento dei relativi volumi, impiegando le stesse modalità di cui al precedente punto a) e nel rispetto dei caratteri architettonici e ambientali del contesto;
 - addizione di volumi tecnici e adeguamento igienico-funzionale, gli interventi sono ammessi qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare tali funzioni all'interno dell'edificio, operando una riorganizzazione dell'impianto distributivo. L'inserimento di servizi igienici, ammesso solo quando quelli esistenti non siano adeguati, e tecnologici dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale. I nuovi volumi dovranno essere preferibilmente ubicati nei lati retrostanti ed evitando che siano prospicienti gli spazi pubblici. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici unitari conclusi. Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio, precedentemente usati quali servizi igienici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza;
 - autorimesse pertinenziali, nelle aree accessibili alle autovetture, è ammessa la realizzazione di autorimesse per le abitazioni, che devono comunque risultare a stretto servizio delle unità abitative medesime. E' possibile realizzarle negli edifici di scarso valore storico e architettonico i cui caratteri architettonici, tipologici e formali lo permettano. Quando le condizioni lo consentano è possibile realizzarle anche interrate, nelle resede degli edifici, fatti salvi i caratteri architettonici e ambientali del contesto;
 - rialzamento del sottotetto, è consentito, nel rispetto dei valori storici, degli elementi strutturali, architettonici e decorativi degli edifici.
- La sopraelevazione non sarà consentita qualora:
- costituisca motivo d'interruzione degli edifici circostanti;
 - nel caso in cui l'edificio sia in aderenza ad immobili vincolati o inclusi negli elenchi di cui all'ex L.R.59/'80;
 - qualora il piano interessato alla sopraelevazione risulti una parte morfologica significativa del tipo edilizio ed elemento caratterizzante della configurazione unitaria dei prospetti (altane ecc.);

- demolizioni, senza ricostruzione, sono consentiti per quegli immobili o parte di essi che non presentino motivi di conservazione per il loro carattere storico, architettonico e documentale.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- il superamento delle barriere architettoniche, sarà consentito anche con addizioni ai volumi esistenti, nel rispetto massimo possibile del valore storico, architettonico e documentale dell'edificio;
- l'adeguamento delle altezze interne, da assentire in casi eccezionali e in presenza di comprovate necessità. L'adeguamento delle altezze è ammesso anche attraverso la modifica delle quote d'imposta dei solai. Ciò può avvenire quando non siano presenti valori architettonici e decorativi di particolare pregio. Nel caso che l'intervento comporti modifiche alle aperture esterne sarà consentito a condizione che risulti compatibile con i caratteri architettonici e formali dell'edificio e con il contesto edificato;
- la realizzazione di soppalchi, non potrà essere realizzata tramite la demolizione di solai esistenti, ma solo nel piano sottotetto e a condizione che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio. La realizzazione di soppalchi dovrà avvenire mediante l'utilizzo di idonei materiali e modalità esecutive e con l'evidenziazione della struttura originaria.

Gli interventi di ristrutturazione qualora prevedano l'accorpamento o il frazionamento di unità immobiliari non dovranno alterare gli elementi principali dell'impianti distributivo originario, le caratteristiche architettoniche e decorative di pregio e le aperture negli elementi portanti verticali dovranno essere limitate e di tipo tradizionale.

C- Edifici rurali di antica formazione

Sono gli edifici di antica formazione che, pur inseriti nel contesto edificato, mantengono la destinazione d'uso rurale.

Il progetto dovrà contenere la dimostrazione di coerenza degli interventi previsti con la sua valorizzazione e fruizione e un elaborato specifico con una dettagliata documentazione fotografica, una specifica descrizione del manufatto. E' fatto divieto di alterare i rapporti con l'intorno paesaggistico-ambientale e con il sistema viario storico.

Per gli interventi è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Sono consentite sugli immobili le seguenti categorie di intervento:

- a) manutenzione ordinaria*, gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere realizzati nel rispetto dei valori storici, degli elementi strutturali, architettonici degli edifici;
- b) manutenzione straordinaria*, gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere realizzati nel rispetto dei valori storici, degli elementi strutturali, architettonici e decorativi degli edifici;
- c) restauro e risanamento conservativo*, in particolare il restauro comprenderà:
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
 - la manutenzione degli elementi architettonici col ripristino delle parti alterate;
 - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.
- d) *ristrutturazione edilizia*, comprensiva dei seguenti interventi:
 - demolizione con fedele ricostruzione di edifici che presentano un degrado strutturale altrimenti non recuperabile, mantenendo la medesima ubicazione e lo stesso ingombro planivolumetrico, senza alterazione complessiva dei prospetti e con l'impiego di materiali e tecniche costruttive congrue con gli edifici antichi contermini. Sono esclusivamente fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - addizione di volumi tecnici e adeguamento igienico-funzionale, gli interventi sono ammessi qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare tali funzioni all'interno dell'edificio, operando una riorganizzazione dell'impianto distributivo. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici deve essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale. I nuovi volumi devono essere preferibilmente ubicati nei lati retrostanti ed evitando che siano prospicienti gli spazi pubblici. Contestualmente all'intervento devono essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza;
 - superamento delle barriere architettoniche, sono consentiti nel rispetto massimo possibile del valore storico, architettonico e documentale dell'edificio.

Per questi edifici, sia isolati che accorpati, si dispone:

- a) che in deroga alle norme vigenti i requisiti igienico/sanitari possono avere i seguenti minimi dimensionali:
- b) altezza interna minima per i locali abitabili ml. 2,40, tale misura può essere diminuita fino ad arrivare ad un minimo di ml. 2,20 esclusivamente in caso di preesistenze accertate e subordinata al parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) altezza interna media per i locali abitabili sottotetto ml. 2,40 con altezza minima in gronda di ml. 1,80 riducibile, per gli edifici ubicati a quota superiore a 1.000 ml/slm, a ml. 1,50;
- d) altezza interna minima per i locali accessori (bagni, disimpegni, ripostigli, cantine ecc.) ml. 2,00;
- e) rapporto di illuminazione 1/16.
- f) camera singola: mq. 7;
- g) camera doppia: mq. 11;
- h) cucina : mq. 6;
- i) bagno: mq. 2,5;
- j) soggiorno, tinello: mq. 10.
- k) che gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico non devono alterare i caratteri architettonici dell'edificio con particolare riferimento agli aspetti formali esterni. Di norma, gli orizzontamenti in struttura lignea (solai di piano e di copertura) devono essere recuperati, in caso di loro sostituzione devono essere realizzati con struttura principale, travi, secondaria, correnti, in legno, completati con tavolato in legno o mezzane di laterizio, assumendo le presenti norme come certificazione di "particolari esigenze architettoniche"

(in applicazione di quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge); questo vale anche per le scale in muratura non portante.

D- Edifici di recente formazione

Sono definiti *edifici recenti* gli immobili di tipo residenziale destinati a civile abitazione, ad uso commerciale e ad attrezzature pubbliche collettive, realizzati dopo il 1950.

Per tali edifici saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche con ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, accorpamento o spostamento nel lotto di pertinenza, ristrutturazione urbanistica ed eventuale cambio di destinazione d'uso.

Per gli edifici di tipo produttivo-commerciale, inseriti nel tessuto edificato, considerati incompatibili con le residenze, saranno ammessi interventi con cambio di destinazione e recupero della volumetria esistente, mentre per gli edifici che manterranno l'attività produttiva saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.

Ai fini di un corretto inserimento paesaggistico ambientale sarà necessario che gli interventi siano accompagnati da un'adeguata progettazione delle sistemazioni esterne che dovranno prevedere l'eliminazione degli eventuali elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza.

E- Edifici incongrui

Sono definiti incongrui quegli edifici privi di valore storico-architettonico, tipologico e ambientale costruiti dopo il 1940 con destinazione d'uso diverso dalla residenza.

Al fine della riqualificazione e del recupero urbanistico, paesaggistico e ambientale, è consentito il recupero degli edifici le cui caratteristiche sono classificate incongrue per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensionali quali i box metallici, le tettoie in materiali leggeri, le baracche in legno, i manufatti in materiali eterogenei, etc.

Il progetto dovrà contenere la dimostrazione di coerenza degli interventi previsti con la sua valorizzazione e fruizione e un elaborato specifico con una dettagliata documentazione fotografica, una specifica descrizione del manufatto. E' fatto divieto di alterare i rapporti con l'intorno paesaggistico-ambientale e con il sistema viario storico.

Per tali edifici è ammessa la demolizione e ricostruzione mediante:

- una ricostruzione coerente con i caratteri urbanistico-edilizi propri del contesto di riferimento;
- un miglioramento e superamento delle attuali condizioni di degrado tali da produrre effetti di riqualificazione dell'area interessata;
- realizzazione degli interventi secondo le modalità, tecniche sull'uso di materiali e finiture di cui all' Art.8.

Per gli interventi è ammesso l'intervento edilizio diretto.

F- Edifici diruti

E'ammessa la ricostruzione di edifici allo stato di rudere o di manufatti demoliti o parzialmente demoliti, rappresentati nella planimetria del Catasto Terreni.

Il progetto edilizio deve contenere una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e delle caratteristiche dell'edificio da ricostruire.

L'intervento di ricostruzione e l'eventuale cambio della destinazione d'uso, deve contenere tutti gli elementi valutativi atti a garantire la sostenibilità e compatibilità paesistico-ambientale.

La ricostruzione deve altresì attenersi ai criteri del recupero filologico, stabilendo di conseguenza, attraverso gli elementi permanenti e le eventuali tipologie edilizie di raffronto, i parametri dimensionali dell'edificio da ricostruire e i materiali preesistenti e da riutilizzare.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica i parametri quantitativi (altezza, numero dei piani, ecc.) nonché la rispondenza delle caratteristiche architettoniche e ambientali, delle tecniche costruttive e dei materiali ancora esistenti. Qualora non sia possibile accertare l'altezza dell'edificio preesistente, quello da ricostruire è ad un solo piano con un'altezza media non superiore a ml 3,00.

In relazione alle suddette disposizioni, l'intervento di recupero è ammesso sia per la ricostruzione con mantenimento della destinazione originaria che per il cambio della destinazione d'uso.

Infine, si può presentare il caso di manomissione di edifici, intendendo con tale definizione quella situazione in cui immobili ma soprattutto parti di essi sono stati nel tempo modificati, a volte in maniera incongrua rispetto alla loro configurazione originaria. In tal caso si può intervenire per operare un loro ripristino quando tale intervento comporta un effettivo miglioramento della funzionalità e del loro decoro, fino ad arrivare alla ricostituzione delle loro caratteristiche storiche originarie. Limitatamente a questi casi e per tali scopi, gli interventi possono comportare anche opere di significativa trasformazione sia sotto il profilo strutturale che dei caratteri architettonici e decorativi. Per significativa trasformazione e conseguente ammissibilità di dette opere si intende anche il superamento di una compromissione dei caratteri originari, che, a fronte dell'impossibilità di ripristino dello stato originario, introduca componenti e forme dell'architettura contemporanea migliorative rispetto allo stato manomesso.

Per gli interventi è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Art.8- AREE LIBERE E VIABILITA'

Per *aree libere e/o vuoti urbani* si intendono gli spazi vuoti tra un edificio e l'altro, essi risultano essere elementi determinanti per la connotazione di un centro abitato, e possono essere sia di proprietà pubblica che privata.

Sono rappresentate da pertinenze degli edifici, aie, orti, giardini, viabilità e verde agricolo.

A- Aie, aree di pertinenza, orti e giardini pubblici e privati, verde agricolo

Nelle aree libere destinate ad *aie, aree di pertinenza degli edifici, orti e giardini pubblici e privati, verde agricolo*, si prescrive la tutela di tutte le sistemazioni di valore storico, architettonico e testimoniale.

Gli interventi di sistemazione esterna, qualora siano relativi a fabbricati esistenti, devono essere coerenti con le caratteristiche del fabbricato in particolar modo se

questo rientra tra quelli di rilevante valore storico-architettonico e di valore storico-architettonico: non deve essere alterata l'unitarietà delle aree libere qualora siano elemento di caratterizzazione del complesso edilizio.

Nella realizzazione delle sistemazioni esterne devono essere mantenuti o ripristinati con forme, materiali ed essenze tradizionali gli elementi di arredo esistenti, sia costruiti che vegetazionali. Devono essere mantenuti gli assetti originari dei giardini presenti o ripristinati secondo l'impianto originario documentato. Dove essere garantito il mantenimento delle aie lastricate, prevedendo ove necessario il ripristino delle parti mancanti attraverso la posa di identico materiale. Nuove pavimentazioni e sistemazioni esterne sono ammesse secondo forme, dimensioni e impiego di materiali di tipo tradizionale a condizione che non alterino l'assetto originario.

Le piante di alto fusto e quelle arbustive, se non per giustificati motivi di ordine tecnico e/o organizzativo, non potranno essere abbattute.

Nell'area d'intervento in cui agisce il P.diR. è presente la porzione di un'area destinata a verde pubblico: valgono per essi le prescrizioni fin ora descritte, a cui si aggiungono la possibilità di interventi a favore del miglioramento della loro accessibilità e fruibilità in funzione del superamento delle barriere architettoniche.

Le aree agricole presenti e soprattutto quelle di rilevante valore testimoniale, come individuate ad vigente urbanistico rientranti in Zona A3- area non urbanizzata a protezione dei centri storici o di autonomo pregio ambientale, dovranno essere mantenute, tutelate e si potranno apportare interventi di miglioramento vegetazionale nel rispetto, quando possibile, dell'impianto originario documentato se non addirittura operare in funzione di una loro intensificazione. Il tutto in funzione di una possibile fruizione di tipo pubblico a fini turistici.

Si deve inoltre:

- rimuovere tutte le strutture incongrue;
- operare la valorizzazione e il ridisegno del verde;
- garantire la massima permeabilità del suolo.

B- Viabilità

Per la viabilità pubblica esistente, suddivisa in carrabile e pedonale, è prevista la tutela e la conservazione di tutti i tipi di fondo rilevati e congrui con il centro abitato; per le piazze e gli slarghi, i fondi in asfalto bituminoso potranno essere sostituiti con quelli di tipo architettonico.

Per la viabilità privata: la strada di accesso carrabile deve essere pavimentata con ghiaietto proveniente da cave locali, i marciapiedi circostanti gli edifici devono essere pavimentati con materiali di tipo tradizionale, le aree di sosta per le autovetture possono essere pavimentate con ghiaietto, come sopra, o con manto erboso consolidato con griglia modulare a scomparsa in resina termoplastica.

C- Piscine

Nelle aree che non presentino sistemazioni a giardino di interesse storico, anche se da recuperare, e in posizioni da non interferire direttamente con l'immobile di rilevante valore storico-architettonico, è consentita la realizzazione di piscine che non prevedano volumi fuori terra, di forma regolare, con bordo di limitata profondità e rivestimento interno di colore chiaro.

D- Forni

E' consentita la realizzazione di forni nelle aree di pertinenza degli edifici ad eccezione di quelle antistanti il fronte principale. L'altezza max in gronda deve

essere di ml. 2,40 e potrà essere realizzata una tettoia di protezione antistante di max mq. 3,00. Tali opere devono essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali.

E- Recinzioni

Le recinzioni e i muri di contenimento devono di norma essere realizzate con materiali e caratteristiche tradizionali quali pietra a faccia vista, murature intonacate, inferriate di acciaio pieno, ecc.

In casi particolari, può essere proposta alla valutazione dell'Ufficio Tecnico la realizzazione di recinzioni con semplici pali (acciaio verniciato o legno) e rete metallica plastificata verde corredata da siepi di specie autoctone e con altezza non superiore a cm. 180, purchè non alterino le sistemazioni agrarie di antica formazione.

Art.9- NORME TECNICHE SULL'USO DI MATERIALI E FINITURE

Nell'ambito edificato del Piano di Recupero gli interventi previsti dalla presente normativa devono essere realizzati secondo le seguenti modalità.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni o modalità costruttive che saranno impartite dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici.

Coperture

Gli interventi sulle coperture devono rispettare le tipologie e caratteristiche esistenti ed in particolare:

- la pendenza e il numero delle falde deve rimanere inalterata o ripristinata;
- l'impiego del tipo di materiale presente nell'impianto originario;
- è prescritto il mantenimento ed il restauro degli elementi in cotto costituenti la gronda il sottogronda ed i cornicioni, la loro eventuale sostituzione, ove non sia possibile conservare l'esistente deve realizzarsi secondo materiali e tecniche uguali agli originari. Le gronde che non presentano elementi di pregio possono essere sostituite purchè con materiali e caratteristiche di tipo tradizionale; tale modalità di intervento deve essere applicata anche per le gronde relative a sopraelevazioni, ampliamenti o nuovi interventi. Nelle gronde a struttura lignea per la realizzazione dello scempiato non è ammesso l'uso di tavole in laterizio forato, ma esclusivamente l'impiego di legno o di "mezzane" in cotto. Nei diversi casi di rifacimento delle gronde devono essere mantenuti inalterati gli oggetti preesistenti;
- è prescritto l'impiego di canali di gronda e discendenti in lamiera zincata verniciata o in rame, con sviluppo rispettivamente semicircolare e circolare, salvo il recupero di precedenti ed originarie sagomature. Non è consentito l'uso a vista di elementi in plastica o in cemento;
- le sporgenze di copertura sui timpani non possono aggettare oltre i 15 cm., salvo l'adeguamento a soluzioni esistenti di tipo tradizionale.

In caso di sopraelevazione le falde devono mantenere la medesima pendenza.

Qualora vengano utilizzati, con funzioni strutturali o di coibentazione, materiali di recente concezione non devono risultare visibili all'esterno. Con lo stesso criterio è ammessa la realizzazione di "tetti ventilati".

Nel caso di sostituzioni di manti di copertura di strutture artigianali eseguite in cemento amianto e di coperture leggere è consentito l'impiego di lastre di rame.

Eventuali nuovi inserimenti o variazioni del posizionamento e/o delle dimensioni degli abbaini e dei lucernari esistenti, sono consentiti previa dimostrazione delle reali

esigenze di fruizione e tramite verifica formale del rapporto tra le stesse opere ed il contesto in cui si collocano.

Non e' consentito realizzare terrazze "a vasca" e coperture piane.

La costruzione o ricostruzione dei comignoli esistenti deve essere effettuata secondo forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

Le tubazioni di aerazione e di sfiato devono essere realizzate in laterizio o in rame.

Nuove canne fumarie devono essere inserite all'interno delle murature. Nei casi di comprovate esigenze, le canne fumarie possono essere collocate all'esterno degli edifici, sui fronti posteriori, in aderenza ai muri perimetrali, e devono essere realizzate secondo forme, tecniche costruttive e materiali di tipo tradizionale. In casi eccezionali, ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle come sopra, sono ammesse canne fumarie in rame.

Impianti di solare termico e fotovoltaico

E' consentita l'installazione di impianti di solare termico e fotovoltaico con le seguenti modalità:

- devono essere aderenti alle falde del tetto e gli altri eventuali serbatoi e impianti devono essere posizionati all'interno degli edifici;
- gli impianti solari a terra devono essere, per quanto possibile, aderenti al terreno, avendo cura di salvaguardare le sistemazioni agrarie presenti ed interrando gli eventuali serbatoi e impianti.

Impianti radiotelevisivi

E' consentita l'installazione di impianti radiotelevisivi, satellitari e non, con le seguenti modalità:

- non devono interessare le facciate degli edifici;
- per quanto possibile non devono essere rivolti verso gli spazi e la viabilità di uso pubblico;
- quando possibile devono essere privilegiati gli impianti di ricezione centralizzati installando un impianto di ricezione per edificio;
- l'impatto visivo deve essere minimizzato anche attraverso la colorazione.

Facciate

Gli interventi sulle facciate devono rispettare le tipologie e caratteristiche esistenti ed in particolare:

- per gli edifici con muratura di pietra in origine a faccia vista o comunque da intendersi ormai storicizzati, è vietata l'intonacatura delle facciate e gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati devono essere realizzati usando analoghi materiali, simili agli originali per dimensione, forma e colore e tecniche costruttive. Non è consentita la tinteggiatura degli elementi decorativi in pietra, marmo o cotto;
- la stuccatura dei paramenti murari a faccia vista deve essere del tipo a "rasapietra";
- negli interventi relativi alle facciate è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi ed i particolari architettonici in materiale lapideo in origine a vista come cornici, fasce marcapiano, lesene, architravi, stipiti, mensole, sia emergenti dal piano della facciata sia alloggiate. Vanno altresì restaurati ed evidenziati gli stemmi, le lapidi, le targhe e le pietre incise;
- è fatto obbligo di eliminare tutti gli elementi non pertinenti con l'impianto originale;

- è vietato evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, spigoli in pietra o mattoni, travi in legno o altro con valore prettamente strutturale, se concepiti per esser intonacati;
- è necessario riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica;
- gli sportelli dei contatori devono essere di colore ferro naturale o del colore della facciata. Le condutture dell'acqua e del gas di norma non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque devono essere opportunamente occultate;
- gli intonaci devono essere di tipo civile, rasato a frattazzo, e realizzati con malta di calce; non possono essere impiegati intonaci sintetici o plastici;
- i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali, interni e le canne fumarie intonacate, devono essere tinteggiati con pitture a base di calce o silicati o con l'impiego di malte colorate. I colori devono essere riconducibili alla gamma naturale delle terre o comunque a quelli eventualmente reperibili sulle facciate oggetto di intervento o a quelli tradizionali della zona. E' sempre vietato l'uso di pitture lavabili. Le decorazioni pittoriche originarie devono essere conservate a mezzo di restauro o ripristino. Sono ammessi la riquadratura dei vani di porte e finestre, e le zoccolature al piano terra, da dipingere in colore diverso rispetto alla tinteggiatura delle facciate;
- ove presenti, si consiglia il mantenimento delle essenze vegetali rampicanti in facciata o la nuova piantumazione con i medesimi elementi vegetali;

Balconi e terrazzi

E' vietata la realizzazione di nuovi balconi e terrazzi; negli interventi di ristrutturazione edilizia, devono essere rimossi quelli introdotti in epoche recenti e privi di caratterizzazione architettonica coerente.

Negli edifici di interesse tipologico sono ammessi balconi, terrazzi e altane, da realizzare nelle forme tipiche della zona e con l'impiego di tecniche costruttive e materiali coerenti con l'edificio e con il contesto.

Ad esclusione degli edifici di rilevante valore storico e architettonico, è ammessa la copertura di terrazze esistenti per la realizzazione di altane e di scale esterne, da realizzare con l'impiego di tipologie, tecniche e materiali tradizionali.

Aperture

Non è consentita la modifica delle aperture negli edifici di valore storico e architettonico o quando queste presentino decorazioni o riquadrature in pietra tipiche dell'impianto.

Qualora sia necessaria la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti, per garantire le condizioni di areazione ed illuminazione dei locali, previsti dalle disposizioni vigenti, queste si devono realizzare secondo forme e dimensioni tipiche dell'impianto e con riferimento ai criteri di allineamento e simmetria.

Fatta eccezione per gli edifici di valore storico architettonico, le aperture del tipo porta-finestra, con semplice ringhiera, possono essere consentiti solo in casi particolari documentati, per soddisfare esigenze di areazione ed illuminazione non diversamente possibili.

Mandolate

Negli interventi di ristrutturazione degli immobili, è prescritto il mantenimento delle "mandolate" che sono i tipici grigliati in laterizio, di solito realizzati in mattoni mezzani.

Nelle mandolate di adeguate dimensioni, a seguito di idonea documentazione, possono essere realizzate aperture, nella misura strettamente necessaria per soddisfare o migliorare le norme di areazione ed illuminazione dei locali.

Tali aperture devono essere coerenti per forma e materiali con quelle esistenti.

Anche dietro la superficie interna delle mandolate possono essere realizzate aperture di finestre che saranno valutabili ai fini igienico sanitari.

Nel caso di interventi di consolidamento le mandolate possono essere smontate e ricostruite nella stessa dimensione e con gli stessi materiali, salvo integrazione degli elementi rotti o deteriorati con altri analoghi per dimensione e fattura.

Qualora il progetto di ristrutturazione preveda interventi di ampliamento, modifiche volumetriche con modifiche della destinazione d'uso, tali da rendere non significativo il mantenimento di mandolate, potrà essere proposta la loro sostituzione previa valutazione motivata da parte dell'Ufficio Tecnico.

Sistemi di oscuramento

I sistemi di oscuramento esistenti, che abbiano conservato le caratteristiche tipologiche e formali tradizionali, devono essere mantenuti e ripristinati.

Sono ammessi esclusivamente i sistemi di oscuramento a persiana, senza controtelaio e con l'impiego di colorazioni tradizionali.

E' altresì consentita l'installazione di stuoini in legno o metallo colorati in verde scuro o grigio.

Limitatamente agli edifici di rilevante valore storico-architettonico, non sono ammessi sistemi di oscuramento all'esterno degli edifici, se non già esistenti o ne era previsto l'impiego all'origine, mentre sono ammessi gli scuretti interni.

E' sempre escluso l'uso di portelloni e serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale.

Infissi di finestre

Gli infissi esistenti che abbiano conservato le caratteristiche tipologiche e formali tradizionali, e devono essere mantenuti e ripristinati.

La sostituzione e la realizzazione di nuovi infissi può essere eseguita in legno, anche verniciato con le colorazioni esistenti o tradizionali, o in alluminio verniciato sempre con le colorazioni e caratteristiche tradizionali; sono vietate le suddivisioni delle luci del tipo inglese e vetri a specchio.

E' inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la stessa tipologia, tinta e tonalità. In casi eccezionali o in situazioni particolari, può essere valutata da parte dell'Ufficio Tecnico, su progetto specifico, la possibilità di consentire l'uso di serramenti in ferro verniciato di tonalità grigia o di colorazione che deve armonizzarsi sulla stessa scala cromatica della facciata.

Grate e ringhiere

Le grate e le ringhiere di scale e balconi originali devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e coerenti con i caratteri degli edifici.

Fatta eccezione per gli edifici di valore storico architettonico, è ammessa la realizzazione di grate alle aperture del piano terra, in ferro pieno, a maglia quadrata e poste all'interno delle spallette delle finestre e senza profili sagomati.

Davanzali e soglie

I davanzali e le soglie originali devono essere conservate o, se necessario, sostituite con altre simili alle originali e coerenti con i caratteri degli edifici.

Portali d'ingresso

Fatta eccezione per gli edifici di valore storico architettonico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di mantenere le dimensioni originali delle aperture, possono essere ammesse modifiche nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali esistenti e rispettando altresì gli allineamenti e le simmetrie. E' vietata la realizzazione di controtelai esterni.

Infissi di porte

Gli infissi esistenti che abbiano conservato le caratteristiche tipologiche e formali tradizionali, devono essere mantenuti e ripristinati. E' ammessa la loro sostituzione nei casi di avanzato degrado e di sostanziali modifiche rispetto a quelle originarie. Nel caso di sostituzione gli infissi devono essere realizzati in legno secondo le caratteristiche tipologiche e formali di quelli originali e potranno essere verniciati con le colorazioni esistenti o tradizionali. Eventuali sopra-luce delle porte devono essere mantenuti.

Tettoie

E' consentita la realizzazione di tettoie a mensola sovrastanti le porte di ingresso principali della unità edilizia; delle dimensioni in lunghezza dell'apertura della porta aumentata ai lati di ml. 0,50 per parte e profondità non superiore a ml. 1,20, con struttura a semplice disegno (ferro pieno e vetro, legno ecc.).

Tali tettoie non sono consentite sopra aperture e portali riquadrati in pietra.

Elementi architettonici interni ed esterni

E' prescritto il mantenimento degli elementi architettonici appartenenti all'impianto originario quali (esterni) cornici, capitelli, marcapiani, lesene, architravi, mensole, marca davanzali e (interni) volte, soffitti a cassettoni, affreschi, pitture murali, stucchi, pavimenti in pietra o laterizio, che dovranno essere restaurati.

In caso di deterioramento per polverizzazione o per sfaldamento dei materiali lapidei devono essere adottate opportune tecniche di restauro al fine di arrestarne il degrado.

I solai in legno o a volta devono essere conservati, restaurati ed eventualmente ripristinati con gli stessi materiali e le stesse caratteristiche strutturali e formali.

Si devono inoltre conservare e restaurare tutte le decorazioni presenti nelle orditure lignee. Qualora siano presenti controsoffittature realizzate in materiali estranei a quelli originali devono essere rimossi al fine di restituire l'orditura lignea originaria.

I solai antichi devono essere consolidati attraverso accorgimenti e tecniche tali da mantenere le caratteristiche decorative e formali originarie.

Il consolidamento delle strutture lignee si realizza attraverso l'uso di elementi che non alterino le caratteristiche decorative e di finitura.

Scale esterne

E' prescritto il mantenimento delle scale esterne appartenenti all'impianto originario e il loro restauro che deve essere eseguito con materiali e forme uguali all'originale e coerenti con i caratteri dell'edificio. E' altresì prescritto il mantenimento e il restauro degli elementi a corredo quali ringhiere e balaustre. In tali casi è espressamente prevista la deroga alla L.n.13/89.

Fatta eccezione per gli edifici di valore storico architettonico, eventuali nuove scale esterne, da realizzare in aderenza ai fabbricati, sono consentite solo sui prospetti laterali o retrostanti, fino al 1° piano e con caratteristiche e materiali di tipo tradizionale.

Ascensori

E' consentita l'installazione di ascensori/piattaforme all'interno dei fabbricati. Fatta eccezione per gli edifici di valore storico architettonico, all'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori solo per soddisfare esigenze di persone con disabilità qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno.

Tali vani devono essere realizzati:

- con strutture in muratura e copertura che riprendono le caratteristiche tipologiche e formali del fabbricato esistente;
- con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio/calcestruzzo armato.

Loggiati e altane

E' prescritto il mantenimento di loggiati e altane appartenenti all'impianto originario ed il loro restauro, da eseguire con materiali e forme uguali all'originale. Di norma è vietata la loro chiusura con infissi, salvo che per motivate esigenze assentite dall'Ufficio Tecnico comunale; in questo caso la loro realizzazione dovrà rispettare le prescrizioni previste per *Infissi di finestre* di cui al presente articolo.

Voltoni

Per i sottopassi carrabili e pedonali, definiti voltoni e realizzati ai piani terra degli edifici quali collegamenti viari, appartenenti all'impianto originario, è prescritto il mantenimento ed il loro restauro, da eseguire con materiali e forme uguali all'originale.

Art.10- MIGLIORAMENTO SISMICO DEGLI EDIFICI DI RILEVANTE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO, DI ANTICA FORMAZIONE E RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

Gli interventi sulle strutture, volti a ridurre la vulnerabilità sismica, sono da valutarsi nel quadro generale della conservazione della costruzione. La scelta della tecnica d'intervento dipenderà dalle valutazioni correlate alla progettazione esecutiva. L'obiettivo principale sarà sempre la conservazione non solo della materia ma anche del funzionamento strutturale accertato, qualora questo non presenti carenze tali da poter comportare la perdita del bene. In questo senso dovranno essere valutati anche gli aspetti legati agli interventi per l'esecuzione di opere impiantistiche, privilegiando l'adozione di soluzioni che limitino o escludano l'inserimento di impianti negli elementi strutturali. Gli interventi dovranno essere di norma rivolti a singole parti del manufatto, contenendone il più possibile l'estensione ed il numero e comunque evitando di alterare in modo significativo l'originale distribuzione delle rigidità negli elementi. L'esecuzione di interventi su porzioni limitate dell'edificio va comunque valutata e giustificata nel quadro di una indispensabile visione d'insieme, tenendo conto degli effetti della variazione di rigidità e resistenza degli elementi. Il progetto degli interventi dovrà garantire la conservazione dell'architettura in tutte le sue declinazioni, in particolare valutando l'eventuale interferenza con gli apparati decorativi. L'intervento dovrà essere realizzato solo dopo aver accertato i benefici che possono conseguirsi e l'impatto sulla costruzione storica. In particolare dovranno, di norma, essere evitate le opere di demolizione-sostituzione e di demolizione-ricostruzione, operando con interventi che si integrino con la struttura esistente senza trasformarla radicalmente. La valutazione della sicurezza e la "lettura" della struttura dovranno essere sempre alla base delle decisioni e delle scelte degli interventi. In particolare, l'intervento dovrà essere proporzionato agli

obiettivi di sicurezza, contenendo gli interventi in modo tale da produrre il minimo impatto sul manufatto storico. La scelta delle tecniche d'intervento sarà valutata in sede di progettazione esecutiva, dando la preferenza a quelle meno invasive e maggiormente compatibili con i criteri della conservazione, tenendo conto dei requisiti di sicurezza. Gli interventi dovranno, per quanto possibile, rispettare la concezione e le tecniche originarie della struttura, nonché le trasformazioni significative avvenute nel corso della storia del manufatto e l'impiego di nuovi materiali, risultanti dall'innovazione tecnologica, dovranno essere valutati alla luce di criteri di compatibilità in relazione alla materia antica.

Da questo punto di vista gli elementi strutturali danneggiati, quando possibile, dovranno essere riparati piuttosto che sostituiti e le deformazioni ed alterazioni, costituendo una testimonianza del passato, adottando eventualmente misure atte a limitarne gli effetti negativi sulle condizioni di sicurezza. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla fase esecutiva degli interventi per assicurare la reale efficacia degli stessi ed evitare dissesti che comportino il peggioramento delle caratteristiche della muratura o del funzionamento degli elementi costruttivi. Il progetto di miglioramento sismico dovrà essere accuratamente documentato e conservato come parte della storia della costruzione

Art.11- L'ALBERGO DIFFUSO

L' "*albergo diffuso*" è un nuovo modello di ospitalità turistica concepito per offrire agli ospiti l'esperienza di vita di un centro abitato, potendo contare su servizi di tipo alberghiero.

E' consentita la formazione di uno o più alberghi diffusi nell'ambito della fraz. di Chiozza esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente che potrà essere utilizzato sia per le unità ricettive che per gli spazi destinati alle attrezzature comuni.

La struttura dell' "*albergo diffuso*", di norma, deve avere i seguenti requisiti:

- una gestione unitaria della struttura;
- una serie di unità ricettive ottenute mediante il riutilizzo di quelle già esistenti (alloggi, bed&breakfast, camere, agriturismi di paese, ecc.) e il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la dotazione di attrezzature comuni (ufficio ricevimento, sala comune, ristorante-bar o punto ristoro con annessa sala per le consumazioni, piscina, punto vendita prodotti tipici, ecc.);
- la prestazione di servizi comuni (rete telematica, informazioni turistiche, visite guidate di tipo culturale, gastronomico, naturalistico).

Potrà essere utilizzato il patrimonio edilizio esistente sia privato che pubblico per definire spazi per esposizioni, per accogliere cartellonistica e mostre, come vere propri spazi di aggregazione in funzione dell' "*albergo diffuso*".

Infine, è consentito il cambio di destinazione d'uso degli immobili per la formazione dell' "*albergo diffuso*", compresi quelli a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, e per tale scopo possono essere recuperati anche gli edifici abbandonati, non utilizzati e diruti.

Art.12- INDAGINE GELOGICA: PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO ABITATO DI CHIOZZA

Questa pianificazione ha come ambito il recupero del patrimonio edilizio esistente del nucleo di Chiozza, ed in particolare si concentra su tre distinte aree all'interno dell'abitato:

il primo perimetro comprende alcuni edifici adiacenti la chiesa ed il campanile, che si affacciano direttamente sulla viabilità provinciale. Quest'area è morfologicamente la più alta, posta ad una quota intorno ai 920 m.l.m;

il secondo perimetro, posto di fronte alla piazza principale del paese, comprende diversi edifici che degradano lungo la dorsale fino a quota 900 m.l.m.;

il terzo perimetro comprende la parte di edifici più orientali, che sorgono leggermente al di sotto del tratto pianeggiante della frazione, dove il versante comincia a degradare verso il fondo valle, con pendenze ancora morbide, fino a 885 m.l.m.

Tutte e tre le aree oggetto di studio, come del resto le aree limitrofe, si impostano geologicamente al di sopra della formazione del macigno. Gli strati hanno orientazione NW SE e immergono verso NE di circa 50 ° strutturandosi così a reggi poggio rispetto al crinale. Tale disposizione geometrica, unita alle caratteristiche geomeccaniche del macigno, garantisce una soddisfacente stabilità dei versanti, che seppur molto acclivi sia a monte che a valle dell'abitato, presentano elementi di instabilità essenzialmente legati ai detriti di versante, generati dall'alterazione del substrato arenaceo stesso. Le coperture sono molto ridotte o assenti nella maggior parte dell'area studiata, solamente la seconda perimetrazione a valle della piazza principale comprende nella parte orientale una porzione di suolo residuale di ridotto spessore, disposta su di una porzione poco acclive del versante.

Secondo la classificazione del PAI l'area di studio ricade in pericolosità geomorfologica media e viene normata secondo l'art. 14 delle norme di piano e quindi non soggetta a particolari condizioni da parte del PAI.

Non sono presenti elementi di reticolo fluviale che interferiscano con l'area interessata dal Piano di Recupero e non sono conseguentemente presenti particolari limitazioni dal punto di vista del rischio idraulico o delle norme del PAI.

Il paese è posto su di un alto morfologico, dove il versante fa da spartiacque. Ad ovest le acque defluiscono verso il torrente di Castiglione, mentre ad est verso il torrente di Campori.

Non sono presenti condizioni di particolare vulnerabilità dell'acquifero.

Le tre indagini sismiche condotte indicano un rapporto spettrale H/V in tutti i casi senza frequenze di picco pronunciate, con massimi rispettivamente a circa Hz 8,5 ; 20 ; 2,2 . Alla frequenza di Hz 8,5 si raggiunge un massimo di amplificazione pari a 1,8 .

Questa indagine esprime quindi per la zona di interessata dal Piano di Recupero la seguente valutazione di Pericolosità, e Fattibilità degli interventi ammessi, coerentemente con il P.S. intercomunale adottato:

Pericolosità

- pericolosità geomorfologica media **G.2** in quanto area con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
- pericolosità per la problematica sismica **S.3** in relazione alla possibile presenza di condizioni di amplificazione locale per la presenza di materiali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato
- pericolosità per la problematica idraulica **I.1**

e considerati gli interventi ammessi dal Piano di Recupero si ha la fattibilità, secondo le direttive regionali definita nella matrice allegata di seguito:

	PERICOLOSITA' GEOLOGICA		PERICOLOSITA' IDRAULICA	PERICOLOSITA SISMICA
<i>INTERVENTI AMMESSI dal Piano di Recupero o analogia con Art. 134-135-136 L.R. 65/2014 (viene fatto riferimento agli specifici articoli del PdR e tra parentesi al corrispettivo della legge regionale).</i>	G1	G2	I 1	S 3
Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di infrastrutture e di impianti Art. 8: A ; B (art.134 c.1 c,d)	F1	F2	F1	F3
Addizioni volumetriche Art. 7: B,d,4 ; B,d,5 (art.134 c.1 g)	F1	F2	F1	F3
Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva Art. 7: E (art.134 c.1 h1,h2,h3)	F1	F2	F1	F3

Ripristino di edifici o parti di esso (art.134 c.1 h4, c1 l)	F1	F2	F1	F3
Sostituzione edilizia Art. 7: B,d,1 ; Cd,1 ; E ; F (art.134 c.1 l) / Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	F1	F2	F1	F3
Piscine nonché gli impianti sportivi incidenti sulle risorse essenziali del territorio Art.8: C (art.134 c.1 m)	F1	F2	F1	F3
Mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, eseguiti in assenza di opere edilizie Art.7: F (art.135 c.1 b)	F1	F2	F1	F3
Demolizioni di edificio di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione Art. 7: B,d,6 (art.135 c.1 c)	F1	F1	F1	F1
Realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica (art.134 c.1 f)	F1	F2	F1	F3
Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità Art.7: A,d ; B,d,7 ; C,d,3 (art.135 c.2 a)	F1	F2	F1	F3
Manutenzione straordinaria Art. 7: A,b ; B,b C,b (art.135 c.2 b)	F1	F1	F1	F1
Interventi di restauro e di risanamento conservativo Art. 7: A,c ; B,c ; C,c (art.135 c.2 c)	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia conservativa Art. 7: B,d,8 (art.135 c.2 d)	F1	F2	F1	F3
Interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio medesimo ecc... Art. 7: B,d,2 ; B,d,3 ; B,d,4 ; C,d,2 (art.135 c.2 e)	F1	F2	F1	F3
Opere interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia. Art. 8: D ; F (art.137 c.1 8)	F1		F1	F3
Interventi soggetti ad attività edilizia libera Art. 7: A,a ; B,a ; B,d,9 ; C,a (art.136 c1 escluso lettera d)	F1	F1	F1	F1

le prescrizioni, nei dettagli sono :

- **fattibilità geologica (F1) Nessuna limitazione per l'aspetto geologico.**

- **fattibilità geologica (F2) con normali vincoli.**

Le condizioni di attuazione prevedono normali attenzioni da porre a livello di progettazione diretta; in esse rientrano anche tutti quegli adeguati accertamenti geologici, geomorfologici, geotecnici commisurati all'entità dell'intervento ed all'impatto che questo produce sul territorio, relativi alle problematiche di pericolosità individuate per l'area, da eseguirsi a livello di intervento al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

- **fattibilità sismica (F3), Condizionata.**

Per la problematica sismica sono stati effettuati approfondimenti secondo le definizioni delle MOPS

Si prescrive di definire gli accorgimenti costruttivi in grado di ovviare alla possibile amplificazione sismica, in relazione alla impostazione progettuale degli interventi diretti; la norma regionale prescrive approfondimenti di indagine geognostica/geofisica in fase di progetto per individuare correttamente l'azione sismica, si prescrive (conformemente alla D.G.R.T. 53R/11) che in sede di progetti edilizi, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, per la fattibilità sismica F3 vengano realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche che valutino spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per la corretta valutazione dell'azione sismica e la conseguente valutazione della stabilità in condizioni sismiche.

- **fattibilità idraulica (F1) Nessuna limitazione per l'aspetto idraulico.**

Si ricorda infine che la valutazione della pericolosità è limitata esclusivamente all'area oggetto del piano di recupero con la fattibilità come risultato della sintesi di pericolosità e previsione di intervento.

Ogni estrapolazione alle aree limitrofe o differenze rispetto agli interventi previsti non avrebbe quindi attendibilità.

Viene fatto comunque carico alla relazione geologica, in qualsiasi categoria di intervento, di confermare il livello di pericolosità e di verificare la conseguente fattibilità geomorfologica, sismica, idraulica.

INDICE

Art. 1	Riferimenti normativi	pag. 01
Art. 2	Ambito di pertinenza nuclei storici	pag. 01
Art. 3	Elaborati del Piano di Recupero	pag. 01
Art. 4	Attuazione del Piano di Recupero	pag. 02
Art. 5	Soggetti attuatori	pag. 02
Art. 6	Destinazioni d'uso ammesse	pag. 02
Art. 7	Interventi ammissibili	pag. 03
Art. 8	Aree libere e viabilità	pag. 09
Art. 9	Norme tecniche sull'uso di materiali e finiture	pag. 11
Art. 10	Miglioramento sismico degli edifici	pag. 16
Art. 11	L'albergo diffuso	pag. 17
Art. 12	Indagine geologica: pericolosità e fattibilità del Piano di Recupero del centro abitato di Chiozza	pag. 18