

COMUNE DI PELLEZZANO

PROVINCIA DI SALERNO

PIANO DI RECUPERO ZONA "A" della FRAZIONE PELLEZZANO

Il presente Piano di Recupero viene redatto in mera attuazione dell'art.9 del Piano Regolatore Generale del Comune di Pellezzano, adottato con deliberazione n. 95 del 4/12/97, e comunque in conformità dell'art.28 della L. 457 del 05/08/1978 così come modificato dall'art.13 della L.179 del 17/02/1992; esso fornisce gli elementi necessari alla individuazione degli interventi ammessi per il recupero abitativo e funzionale dei fabbricati già ricadenti nella zona edificatoria "A" della frazione Pellezzano, così come esattamente delimitata dal PRG vigente, classificandoli e raggruppandoli per tipologia di danno edilizio subito.

Così già come per la frazione Capriglia, che è stata in precedenza oggetto di piano di recupero, gli obiettivi sono i medesimi: **conseguire anzitutto il riuso**, recuperando le unità abitative oggi libere perchè fatiscenti o evacuate per il pericolo di crollo, attenuando così la pressione esistente per la domanda di abitazioni senza ricorrere alla realizzazione di ulteriori insediamenti di nuova costruzione; vuole **il risanamento abitativo** del tessuto edilizio, vietando l'uso abitativo dei piani terranei; **vuole inoltre la riqualificazione complessiva del nucleo storico della frazione** con interventi mirati alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano, al miglioramento della pubblica illuminazione e delle reti dei servizi pubblici, costituendo così la premessa essenziale per **il reinsediamento di attività commerciali e produttive** (in special modo attività artigianali e negozi di vicinato), anche qui (come già evidenziato per la frazione Capriglia) quasi completamente assenti.

Per ottenere tali risultati, il PR si propone le necessarie iniziative sulla pianificazione, in modo da disciplinare e rendere possibili gli interventi edilizi a carico dei privati sugli

immobili che necessitano di riparazioni “importanti”, (ristrutturazione edilizia) e per i quali è necessario il ricorso allo strumento della concessione edilizia, consentendo loro in tal modo l’accesso al contributo pubblico o al credito agevolato; intende inoltre definire gli interventi a carico del Comune per adeguare gli standards attualmente disponibili e le risorse di urbanizzazione primaria delle quali parte del territorio risulta ancora oggi carente.

Gli interventi di recupero di iniziativa pubblica potranno soddisfare almeno in parte la domanda di alloggi per edilizia economica e popolare, sempre pressante per le famiglie che ancora oggi subiscono gli effetti del sisma del 1980.

Un intervento di iniziativa pubblica alla Frazione Regoste prevede la realizzazione di una piccola zona di parcheggio di lotto, allo scopo di eliminare alcune costruzioni fatiscenti, riqualificando così il piccolo borgo abitato.

1)-CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI IN FUNZIONE DEI DANNI SUBITI e DELLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTO

La detta classificazione individua tre differenti tipologie di edifici, distinguibili nelle zone “A” del centro abitato, che sono riportate in planimetria perimetrata dalla linea tratto-punto, sul medesimo tracciato del PRG vigente:

1)-Edifici o gruppi di edifici disabitati in quanto inagibili per evidenti fenomeni di dissesto statico, per i quali l’attuazione del PR avviene per **intervento esclusivamente pubblico**; essi sono individuabili dalla retinatura in **colore scuro** nella planimetria allegata al PR, e suddivisi in Unità Minime di Intervento (u.m.i.) distinte per lettere, dalla “A” alla “D”.

2)- Edifici o gruppi di edifici disabitati o anche abitati, caratterizzati da fenomeni di grave dissesto o di crollo parziale, che richiedono urgenti interventi tecnici per il loro recupero funzionale e per la messa in sicurezza; essi sono individuabili per la retinatura **a righe oblique** nella planimetria allegata al PR, e suddivisi in unità minime di intervento (u.m.i.), distinte per numeri.

Per questi edifici l’attuazione del PR avviene per **intervento dei privati**, ed dovrà avere caratteristiche di priorità rispetto agli altri interventi programmati.

3)- Edifici o gruppi di edifici disabitati o anche abitati, nei quali sono evidenti fenomeni di dissesto, o che comunque richiedono ulteriori interventi tecnici per il loro recupero funzionale e/o per la messa in sicurezza; essi sono individuabili dalla

retinatura in **colore medio** nella planimetria allegata al PR Per questi l'attuazione del PR avviene per **intervento dei privati**.

Laddove necessario per le caratteristiche dei dissesti e/o per la morfologia dei corpi edilizi, essi sono stati suddivisi in Unità Minime di Intervento (u.m.i.) distinte per numeri. La numerazione, che comprende gli edifici classificati al precedente punto 2 e al presente punto 3, va da **1** a **24**.

4)-Tutti gli altri edifici delle zone "A", individuabili dalla puntinatura in **colore chiaro** nella planimetria allegata al presente PR, che quindi **non ricadono nelle u.m.i. sopra definite**, e che restano assoggettati alle normative generali del PR.

Per gli edifici cui ai precedenti punti 1), 2) e 3) è inoltre allegata una documentazione fotografica.

Il territorio di Pellezzano è interamente compreso nella fascia di "*rischio idrogeologico elevato*", così come risulta dal grafico redatto dall'Autorità di Bacino della Destra del Sele, territorialmente competente; **in questa fascia, sino a diversa definizione dell'area da parte dell'Autorità di Bacino, sono espressamente vietati interventi edilizi di nuova costruzione e di ricostruzione in sito**

2)-DEFINIZIONE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Le u.m.i. vengono definite in conformità all'art. 27 della L.457/78, e specificamente dettagliate per favorire la realizzazione degli interventi necessari per il recupero abitativo e funzionale che questo strumento urbanistico particolareggiato si prefigge.

Si è stabilito l'accorpamento in singola u.m.i. dei complessi abitativi sensibilmente danneggiati e quindi inagibili in tutto o in parte all'atto della redazione del piano, per permettere così la redazione di un progetto unitario, che faccia salva la statica dell'insieme di unità immobiliari e ne permetta adeguata restituzione all'uso civile.

Stante invece il notevole numero di fabbricati che richiedono soltanto interventi di bonifica delle facciate, si è voluta permettere la realizzazione di interventi frazionati e limitati al singolo fabbricato nelle ipotesi in cui tale iniziativa non preclude la possibilità di un organico sviluppo delle attività dei fabbricati adiacenti nè ne pregiudica gli aspetti formali.

Tale criterio avrebbe comportato la individuazione e il riporto in planimetria di un numero notevole di u.m.i.; per rendere il Piano di lettura più immediata sono invece state definite le u.m.i. nelle sole tipologie di fabbricati 1) 2) come sopra descritte, data la

necessità per questi ultimi di interventi edilizi complessi, e quindi unitariamente progettati; dove l'intervento si è giudicato complesso o meritevole di particolare attenzione, anche in alcuni gruppi di stabili appartenenti alla tipologia 3) si è deciso di introdurre alcune u.m.i. per conseguire una progettazione unitaria per il recupero dell'intero stabile.

Diversamente l'iniziativa per la sistemazione dei restanti fabbricati ricadenti nelle tipologie 3) e 4) sarà imputabile al/ai proprietario/i dello stabile, se il fabbricato costituisce una singola proprietà indivisa, ovvero in solido agli intestatari dei singoli alloggi o ancora al condominio se questo è costituito.

Nella fattispecie dei fabbricati in condominio, si richiama l'applicabilità dell'art.15 della L.179/92 che ammette deroghe agli artt.1120, 1121 e 1136 del c.c.

3)- INTERVENTI AMMESSI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nessuno degli edifici recensiti risulta sottoposto a vincolo specifico monumentale o artistico ai sensi della L.1089/39 nè della L.1497/39, nè esiste vincolo generico di tutela paesistica ai sensi della detta L.1497/39, oggi sostituita dalla L.490/99.

Il PR ammette per tutti i fabbricati in esso ricadenti, (oltre a quanto già ammesso dal vigente PRG), le seguenti tipologie di interventi, definiti dalla L.457/78 art.31, così come modificato dall'art 11 della L. 197/92, alle lettere c) e d), e in particolare:

c)- ***“restauro conservativo”***

d)- ***“ristrutturazione edilizia”***

Non si prevede ammissibile l'intervento cui al punto e) (***“ristrutturazione urbanistica”***) della detta Legge in quanto esso permette ***modificazioni sostanziali***, anche morfologiche, agli organismi edilizi, modificazioni che risulterebbero in conflitto con prescrizioni dell'Autorità di Bacino; questo piano invece intende coniugare ove possibile una migliore utilizzazione degli spazi disponibili, anche con modifiche della destinazione d'uso, con la rigorosa tutela delle tipologie costruttive, che costituiscono gli aspetti visibili nel paesaggio.

Tra le attività consentite, il **“restauro conservativo”** prevede, tra l'altro, ***“il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi l'edificio l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.”*** (le c.d. ***“superfetazioni”***)

Invece la “**ristrutturazione edilizia**” prevede la possibilità di “*sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, la eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi e impianti*”.

Queste attività saranno disciplinate dalle seguenti norme:

- **destinazione d’uso**: tutte quelle ammesse dal PRG, con il **divieto di uso a residenza per i terranei** da recuperare. Gli immobili eventualmente assistiti da contributo finanziario a carico dello Stato dovranno stipulare con il Comune un’apposita Convenzione per la fissazione dei canoni di locazione e i prezzi massimi di vendita, in osservanza dell’Art.33 della L.457/78.

- **altezza massima e altezza alla gronda**: quella esistente al colmo della copertura e rispettivamente all’intersezione della linea generatrice della copertura con il muro perimetrale; per quanto riguarda gli edifici parzialmente crollati, quelle risultanti dai rilievi fotografici, da atti tecnici depositati e riconosciuti presso Uffici Pubblici prima della data di entrata in vigore di questo PR, supportati da una perizia giurata redatta da Tecnico abilitato all’esercizio professionale.

- **altezza minima utile** dei vani delle unità abitative: m. 2,70; per i sottotetti da destinare ad uso abitativo viene espressamente recepita la normativa della L.R. n. 15/2000, al cui art.3 si stabilisce, tra l’altro, che l’altezza media utile, definita come il rapporto tra il volume lordo e la superficie interna lorda, non può essere inferiore a m. 2,40, con un’altezza minima comunque non inferiore a m. 1,40. I vani destinati ad attività diversa dalla residenza (artigianale, commerciale etc.) dovranno presentare altezza utile non inferiore a m. 3,00.

- **illuminazione e ventilazione naturale** dei vani recuperati dai sottotetti in accordo alle norme igienico-sanitarie vigenti, per il cui soddisfacimento è ammessa l’apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini nel rispetto delle caratteristiche formali dell’edificio, e nella salvaguardia della statica complessiva.

- **quote degli impalcati**: possono essere variate rispetto a quelle esistenti fermo restando quanto prescritto per l’altezza massima dell’edificio, nel rispetto dei minimi stabiliti dal D.M. 5/7/1975 e della statica del fabbricato.

- **solai realizzati in c.a.** con le necessarie tecniche ottemperanti alle Norme per le costruzioni in Zona sismica, come risulta dagli elaborati del PRG vigente, e conformi a LL 64/74 e 1086/71.

- **coperture**: a tetto spiovente, con rivestimento in tegole di cotto anticato, preferibilmente e in quanto possibile provenienti dal recupero delle tegole esistenti dalle coperture demolite da sostituire. E’ ammessa la copertura a tetto termico di lastri solai, con le medesime caratteristiche, con pendenza delle falde non superiore al 25% e quota di imposta pari a quella del solaio di copertura.

- **distanze** tra fabbricati e con le strade: quelle attualmente esistenti, non essendo ammissibile alcuna modifica delle sagome degli edifici.

- **vani finestrati**: possibilità di variare numero e posizione attuale degli stessi, purchè si ripetano le medesime caratteristiche formali (imposte, invetriate, inferriate

etc.), e siano ordinatamente distribuiti per ottenere un'aspetto armonioso delle facciate esterne. **Gli infissi esterni saranno eseguiti esclusivamente in legno.**

- **grondaie e tubazioni pluviali** saranno eseguite a vista, in rame; queste ultime saranno allacciate alla fognatura stradale previa incassatura dalla quota di m. 1,50 fino al calpestio.

- **obbligo di riuso dei materiali decorativi originari** e propri della costruzione (portali, colonnati, conci e paramenti, tegole, decorazioni, ferri battuti etc.) se pregevoli, oppure, se non è tecnicamente possibile, ciò deve chiaramente emergere dalla relazione di progetto, nella quale siano indicati altri materiali tipologicamente affini, allo scopo di conservare il più possibile le caratteristiche originarie degli edifici oggetto dell'intervento di risanamento.

- **applicazione di colori tenui, a base di calce**, caratteristici dei centri storici, con preferenza per gli intonachi colorati in pasta, in conformità a quelli che il Comune indicherà nel Piano del Colore, che sarà redatto in tempo utile, e comunque da concordare prima dell'applicazione con l'UTC previa preparazione di adatte campionature in sito.

- **la bonifica e il recupero statico** delle murature portanti vanno eseguite in conformità delle disposizioni di Legge applicabili, in particolare delle seguenti:

DM LL.PP. 20/11/87

DM LL.PP. 2/07/81

Circolare Ministero LL.PP. n. 21745 del 30/07/81

Circolare Ministero LL.PP. n. 30787 del 4/01/89

Circolare Ministero BB.CC. n. 1032 del 18/07/86.

Il progetto, (che nelle sole tipologie di fabbricati 1 e 2 sarà esteso a tutta l'u.m.i.), sarà redatto dal Comune (tipologia 1) o a cura dei proprietari riuniti in Consorzio o firmatari di un atto d'obbligo (tipologia 2), e sarà composto almeno delle seguenti tavole:

-stralcio aerofotogrammetrico e catastale in scala 1:1000

-rilievo dello stato di fatto: piante, prospetti, sezioni principali in scala 1:100

-pianta di tutti i livelli dell'edificio riportante il quadro fessurativo in scala almeno 1:100

-relazione di progetto illustrante l'intervento migliorativo della statica

-relazione di progetto architettonico con l'indicazione dei materiali che si intende utilizzare e le tecniche di il recupero dei materiali esistenti

-piante di progetto in scala 1:100 con indicazione delle destinazioni d'uso

-sezioni e prospetti in scala 1:100

-particolari 1:50 - 1:20

-ampia documentazione fotografica, corredata eventualmente da perizia giurata attestante le caratteristiche dimensionali dell'edificio non rilevabili per crollo parziale.

4)-PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

In ottemperanza all'Art. 13 L.28/1/1977 n.10 viene predisposto il seguente Programma Pluriennale di Attuazione del Piano di Recupero:

4.1)-U.M.I. cui alla tipologia 1) indicati con *tratteggio scuro* nella planimetria del PR e distinti con le lettere da "A" a "D".

Come già detto, gli edifici compresi in queste u.m.i. ("A", "B" e "C") versano in condizioni di inagibilità parziale o totale, e presentano crolli parziali e imponenti dissesti murari dei setti portanti. Il restante intervento, indicati con la lettera "D", comporta l'acquisizione dell'area per consentire, previo abbattimento, la dotazione di parcheggio necessaria alla piccola frazione Regoste, ottenendo l'eliminazione di intercapedini dannose e il conseguente risanamento igienico ambientale con l'eliminazione delle fabbriche cadenti.

Per i suddetti edifici **il piano di recupero si attuerà esclusivamente per intervento pubblico, con i seguenti obiettivi:**

U.M.I. "A" – Fabbricato ex SACA Forni, in via E.A. Mario – Si prevede la realizzazione di alloggi per edilizia pubblica.

U.M.I. "B" – Fabbricato in Via Nicotera– Si prevede la realizzazione di alloggi per edilizia pubblica.

U.M.I. "C" – Fabbricato in Piazza Genovese – Via Nicotera – Si prevede la realizzazione di alloggi per edilizia pubblica.

U.M.I. "D" - Fabbricati in Frazione Regoste - Si prevede la realizzazione di un parcheggio di lotto

Detti interventi dovranno attuarsi nei tempi strettamente necessari alla redazione dei relativi progetti, stante il pericolo di crollo e la conseguente minaccia per la pubblica e privata incolumità.

4.2)-U.M.I. cui alla tipologia 2) indicati nella planimetria con *tratteggio a righe oblique* e distinti con i numeri "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", "13", "14", "15", "16", "17", "18", "19", "24".

Valutata la situazione dei dissesti statici di questi immobili, che già presenta evidenti e importanti fenomeni, e che pur non rappresentando al momento della redazione del presente PR un pericolo di crollo imminente, costituisce certamente minaccia per la incolumità pubblica e degli occupanti in caso di eventi naturali calamitosi, si assegna ai proprietari degli edifici ricadenti in tale categoria il termine di **sei mesi dall'entrata in vigore del PR** per la presentazione dei progetti di adeguamento e di ulteriori **tre anni** per il completamento dei lavori necessari.

4.3)-U.M.I. cui alla tipologia 3) indicati nella planimetria con *tratteggio medio* a cui appartengono, tra l'altro, anche le u.m.i. distinte con i numeri "1", "2", "3", "11", "12", "20", "21", "22", "23".

Valutata la situazione dei dissesti statici di questi immobili, ampiamente diversificata ma comunque evidente, che non rappresenta al momento della redazione del presente PR un pericolo di crollo imminente, si assegna ai proprietari degli edifici ricadenti in tale categoria il termine di **un anno dall'entrata in vigore del PR** per la presentazione dei progetti di adeguamento e di ulteriori **tre anni** per il completamento dei lavori necessari

4.4)-Altri edifici, indicati nella planimetria con *tratteggio chiaro*

Tutti gli altri edifici del centro storico come detto non presentano situazioni di dissesto evidente (anzi alcuni sono stati oggetto di recente di riparazioni e/o ricostruzione ai sensi della L.219/81), e sono regolarmente occupati; il Piano vuole perseguire, nell'interesse collettivo, l'azione del recupero delle facciate deteriorate, che si abbinerà agli interventi di competenza comunale per la sistemazione delle pavimentazioni stradali e dell'arredo urbano.

In mancanza di diversi elementi che ne motivino l'urgenza, **gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria restano possibili per tutto il tempo di validità del PR**, salvo le ordinanze che l'Amministrazione Comunale vorrà di volta in volta adottare, concedendo agli interessati termini opportuni per ottemperarvi, allo scopo di coordinare le sue iniziative con quelle dei privati per la salvaguardia del pubblico decoro.

Resta fatto divieto di adibire a residenza i terranei oggetto di intervento.

4.5)-Attività di iniziativa pubblica: *pavimentazioni stradali, pubblica illuminazione, arredo urbano, piano del colore.*

In breve tempo, e compatibilmente con l'ottenimento dei finanziamenti necessari, il Comune intende predisporre un piano apposito per la disciplina dell'arredo urbano nei centri storici recuperati, comprensivo di un progetto di completamento delle reti dei sottoservizi. Sarà inoltre predisposto dall'Amministrazione Comunale un apposita tabella per la selezione delle tonalità cromatiche delle facciate, alla quali si atterranno i proprietari di fabbricati oggetto di intervento.

5)- VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente PR si intende operante dal momento dell'approvazione ai sensi di Legge, e avrà validità per **dieci anni** decorrenti dalla data di pubblicazione.

Pellezzano, 12/11/2001

Il Progettista
Dr.Ing.Carlo SPANO