

COMUNE DI ALCARA LI FUSI
PROVINCIA DI MESSINA
PIANO REGOLATORE GENERALE

(L.R. n. 19 del 13/8/2020 e successive modifiche e integrazioni)

Elaborato:

**SCHEDE NORMATIVE RIFERITE
ALLE UNITA' EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

Tavola:

«ALL. C»

Data:

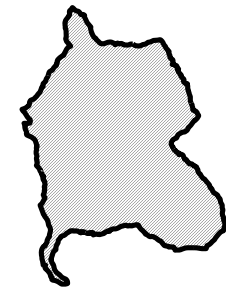
Progettista incaricato:

Prof. Arch. Adamo Carmelo Lamponi



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Adamo Carmelo Lamponi", written over a horizontal line.

Quadro d'unione:



Collaboratori:

Arch. Vincenzo Alaimo, Arch. Antonella Di Blatto, Arch. Enrichetta Rita Fiorella,
Dott.ssa Eliana Ernestina Lamponi

Visti e annotazioni:

COMUNE DI ALCARA LI FUSI
PIANO REGOLATORE GENERALE

SCHEDE NORMATIVE RIFERITE ALLE UNITÀ EDILIZIE
DEL CENTRO STORICO
STATO DI FATTO E PROGETTO

Alcara Li Fusi 2025

COMUNE DI ALCARA LI FUSI
PIANO REGOLATORE GENERALE

**SCHEDE NORMATIVE RIFERITE ALLE UNITÀ EDILIZIE
DEL CENTRO STORICO
STATO DI FATTO E PROGETTO**

Le schede che seguono si accompagnano alle prescrizioni di cui agli artt. 21 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (Nta) del Piano Regolatore Generale (Prg) ed in riferimento alla Tav. P4 del Prg e definiscono specifiche indicazioni per gli interventi nel centro storico del Comune di Alcara Li Fusi.

Al fine di una individuazione delle singole unità edilizie è allegata, alle presenti schede, una planimetria dove ogni isolato è stato numerato con numero progressivo (in grassetto) ed ogni unità edilizia è stata anch'essa numerata con numero progressivo (normale) all'interno dell'isolato a cui appartiene.

Gli stessi numeri sono riportati nelle schede e permettono di individuare in maniera univoca le unità edilizie del centro storico.

Ogni unità edilizia viene pertanto descritta nelle categorie di intervento di stato di fatto e di progetto secondo le stesse indicazioni usate nella Tav. P4 di Piano.

Ad esempio la unità edilizia n. 1 dell'Isolato 1 presenta stato fisico mediocre, è abitata, è usata come residenza al piano terra, è stata modificata strutturalmente con telaio in c. a. e gode della categoria di intervento: «d2», ristrutturazione con rifacimento dei prospetti.

Inoltre vengono riportate nella scheda brevi note di stato di fatto e di progetto.

Le categorie di progetto sono:

- «c1» Restauro,
- «c2» Risanamento conservativo,
- «d1» Ristrutturazione,
- «d2» Ristrutturazione con rifacimento dei prospetti,
- «d3» Ristrutturazione con ricostruzione

Per comodità di lettura si riportano gli articoli 21 e 22 delle «Norme Tecniche di Attuazione» del Piano regolatore generale (Prg) per quanto attiene gli interventi in centro storico.

«Art. 18 - Integrazioni delle categorie di intervento (RE) - restauro (c1 - c2)

In armonia con i principi del restauro e del risanamento conservativo ai fini dell'intervento nelle Zone «A» oltre a quanto definito nel Titolo III del Regolamento Edilizio relativamente alle categorie di intervento e specificatamente per gli interventi di «restauro e risanamento conservativo» valgono le seguenti prescrizioni normative riferite alle unità edilizie di cui alla Tav. P4 del Prg.

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo «quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio» (lettera c, comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 380 del 6/6/2001).

Rinnovare una struttura vuol dire ricostituirla nel suo assetto originario, o al massimo rinsaldarla con elementi addizionali (iniezioni di emaco, tiranti in acciaio, catene, ecc.).

La categoria del «Restauro e risanamento conservativo» si articola nelle due sottocategorie:

«c1» «Restauro»: - sono soggetti restauro gli immobili che presentano caratteristiche storico-artistiche rilevanti:

Rientrano nella sottocategoria di cui all'oggetto le seguenti opere:

a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:

1. interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;

2. interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;

3. interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;

b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;

c) il consolidamento senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;

d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;

e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;

f) l'inserimento di elementi accessori, per adattarla alle nuove esigenze d'uso, quali ascensori, piccoli montacarichi, ecc.;

g) la realizzazione di nuovi impianti quali ad esempio: riscaldamento e condizionamento, impianto elettrico, idraulico, ecc... (in questo caso la realizzazione di detti impianti non deve pregiudicare la stabilità delle strutture indebolendole con incisioni nelle murature per la collocazione delle reti sottotraccia o aumentando eccessivamente i carichi e pregiudicando così l'equilibrio complessivo).

«c2» «Risanamento conservativo» - sono soggetti a risanamento tutti gli immobili che presentano caratteri formali e tipologici di valore ambientale. Oltre a quanto previsto per la categoria «c1» per gli interventi di risanamento conservativo è consentito:

- a) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature o di aperture di porte interne;
- b) l'eventuale ridefinizione dei corpi scala interni al fine di una più adeguata abitabilità dell'immobile;
- c) l'eventuale ridefinizione dei solai, fatte salve l'imposta e le opere in volta reale portante, al fine dell'adeguamento alla ridefinizione dei corpi scala inseriti e/o modificati.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo hanno per oggetto, e si attuano per l'intera unità minima di intervento indicata nella Tav. P4.

Per tutto quanto riguarda le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute nel Titolo V del Regolamento Edilizio.

Art. 19 - Integrazioni delle categorie di intervento (RE) - ristrutturazione (d1 - d2 - d3)

Ai fini dell'intervento nelle Zone «A» oltre a quanto definito nel Titolo III del Regolamento Edilizio relativamente alle categorie di intervento e specificatamente per gli interventi di «ristrutturazione edilizia» valgono le seguenti prescrizioni normative riferite alle unità edilizie di cui alla Tav. P4 del Prg.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia 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 (lettera d, comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 380 del 6/6/2001).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

La categoria della «ristrutturazione edilizia» si articola nelle due sottocategorie:

«d1» «ristrutturazione» con particolare riferimento alla conservazione dei caratteri delle facciate: sono ammessi gli interventi di cui ai precedenti comma ma vanno fatte salve le partiture architettoniche, le opere di finitura dell'edificio, delle porte di ingresso, dei balconi e delle finestre.

«d2» «ristrutturazione con rifacimento dei prospetti», al fine di migliorare il decoro urbano di edifici con forti rimaneggiamenti delle facciate o anche di nuova costruzione. Sono ammessi interventi volti al ripristino degli elementi di decoro urbano e di finitura dell'edificio compromessi da rimaneggiamenti occasionali o del tutto ricostruiti.

Gli interventi previsti hanno lo scopo di rendere i prospetti dell'edilizia più adeguati alla natura dell'insediamento del centro storico, sia per quanto attiene le caratteristiche volumetriche che il trattamento delle superfici, pertanto:

- gli sporti dei balconi vanno ridotti a ml. 0,60 e devono essere non più lunghi sul fronte di ml 0,60 dai lati destro e sinistro della bucatina (filo esterno);
- l'allineamento delle bucatine, porte, finestre e balconi,
- la coloritura degli intonaci,
- i materiali di finitura dell'edificio,

devono avere forme, dimensioni e coloriture in armonia con le tradizioni costruttive locali.

«d3» «ristrutturazione con ricostruzione», sono interventi volti al fine di ricomporre aree attualmente occupate da ruderi di nessun valore architettonico. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con volumetrie non

eccedenti l'indice fondiario di 5 mc/mq e comunque al massimo di due elevazioni fuori terra e per un'altezza massima di ml 7, con la finalità di ricostituire i fronti dell'isolato. Gli interventi di «ristrutturazione con ricostruzione» devono inoltre rispettare, per quanto attiene le forme dei prospetti, quanto già definito per la precedente categoria «d2».

Per tutto quanto riguarda le caratteristiche degli elementi di finitura, valgono le norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia non onerosa se non si verifica un aumento della superficie utile.