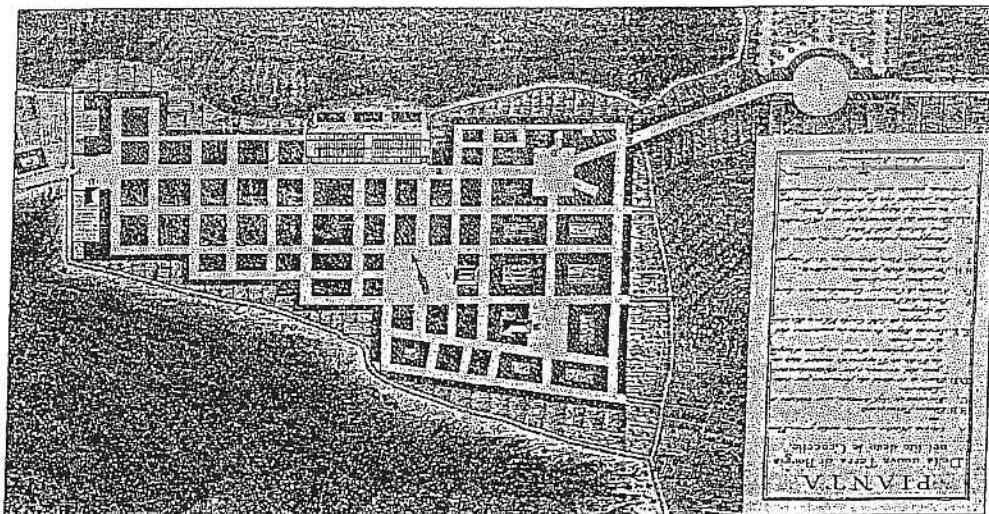


COMUNE DI BORGIA  
(PROVINCIA DI CATANZARO)

VARIANTE AL  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
(P.R.G.)

CENTRO STORICO



PROGETTISTA:

Prof. Arch. **FRANCESCO DI PAOLA**



COLLABORATORI:

Dott. Arch. **GIORGIO ANDREA CALABRESE**

Dott. Arch. **JOHANN LEONARDO GARIGLIANO**

Dott. Arch. **DOMENICO PASSAFARO**

Dott. Ing. **FRANCESCO PISANI**

Dott. Ing. **ANNA RANIERI**

**Norme Tecniche di Attuazione**

Variante al PRG relativa alla Zona A1, Centro Storico, adottata con deliberazione del C.C. n° 37 del 24/10/01, pubblicata da 1/12/01 al 31/12/01

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Geom. Sebastiano Valentino

IL SINDACO  
Antonio Valeo

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Saverio Francica



Il Segretario

COMUNE DI BORGIA  
A PROVINCIA DI CATANZARO

Elaborato conforme al progetto generale.

Borgia, lì 12/01/01

IL SEGRETARIO COMUNALE

Revis. 2

Revis. 3

#### art.10. Zona A, norme generali

Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di pregio ambientale.

Si fa coincidere il perimetro della zona A, così come definito nelle tavole e nella normativa di piano, con il perimetro delle zone di recupero ai sensi del titolo IV della Legge n°457/78.

L'attuazione del piano in queste zone è diretta, attraverso il rilascio della concessione edilizia, ad eccezione delle aree e edifici sottoposti a Piano di Recupero, secondo le specifiche indicazioni d'ogni singola zona. La stessa attuazione può essere subordinata, in base a successivo atto deliberativo secondo il 3° comma dell'art.27 della Legge n°457/78, alla formazione di strumenti urbanistici attuativi sia di iniziativa pubblica che privata, in particolare:

- piano di recupero ai sensi del titolo IV della legge n°457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- piano di zona.

**Nelle aree e edifici soggetti a Piano di Recupero, in mancanza di tale strumento** sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e complementari alla residenza.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie e/o residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, di cui al 5° comma dell'art.27 Legge 457/78.

Gli interventi di cui ai precedenti commi sono definiti dal successivo art.13, e possono essere assentiti se conformi alle norme di tutela ed alle prescrizioni edilizie dei successivi artt.11 e 12.

#### art. 11. Zona A, Norme di tutela dei valori culturali e storico-ambientali dell'insediamento urbano

Le presenti prescrizioni vanno intese come norme finalizzate alla tutela dei valori storico-ambientali ed alla promozione della riqualificazione dell'insediamento urbano, attraverso il recupero degli edifici e dei contesti nella loro configurazione originaria.

Al fine di specificare le norme di tutela in relazione ai valori storico-culturali ed ambientale presenti nel centro storico, il P.R.G. suddivide le unità edilizie così come individuate dal reticolo catastale in classi, in

base ai loro caratteri morfologici e tipologici. Nelle tavole: P.4.1., P.4.2. e P.4.3. le norme di tutela espresse relativamente ad ogni classe descrivono il grado di trasformazione consentito per gli edifici che vi appartengono, secondo le seguenti categorie:

#### A- EMERGENZE

Vengono definiti come emergenze, gli edifici ed i contesti architettonici, che hanno maggiore importanza dal punto di vista morfologico. Si tratta, in generale, di edifici di rilevante importanza per il loro significato storico e simbolico.

Per gli edifici compresi in questa classe, la tutela riguarda l'obbligo del mantenimento della configurazione:

- A1- di tutti gli elementi esterni: facciate, androni, corti, coperture, giardini, orti, spazi liberi;
- A2- di tutti gli elementi interni e delle caratteristiche tipologico-architettoniche, tecnologico-strutturali e di destinazione d'uso dell'organismo edilizio, intese come insieme inscindibile di valori da tutelare.

Sono consentite limitate variazioni per l'adeguamento funzionale, che incidono solo marginalmente sulla configurazione delle caratteristiche descritte in A2, per esigenze d'uso e attraverso interventi compatibili con i criteri di tutela.

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati.

#### B- EDIFICI STILISTICAMENTE DEFINITI

Appartengono a questa categoria gli edifici di un certo interesse storico-culturale, meno importanti rispetto ai precedenti per gli aspetti morfologici; ma che sono caratterizzati dall'uso di elementi linguistico-formali riconducibili ad uno stile e dalla presenza di elementi di integrità tipologico-architettonica, tali da consigliare la rigorosa conservazione.

Per gli edifici compresi in questa categoria la tutela riguarda l'obbligo del mantenimento della configurazione:

- B1- di tutti gli elementi esterni: facciate, androni, corti, coperture, giardini, orti e spazi liberi;
- B2- degli elementi interni, che sono parte integrante delle caratteristiche tipologico-architettoniche e tecnologico-strutturali: aggregazione spaziale e distributiva, in termini di percorso e collegamento principali, strutture portanti relative agli elementi che definiscono la tipologia.

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati, che costituiscano parte importante dal punto di vista morfologico e del significato di testimonianza storico-culturale dell'organismo edilizio.

#### C- EDIFICI DEL CONNETTIVO CON ELEMENTI LINGUISTICO-FORMALI LOCALIZZATI

Interessa gli edifici di minore organicità o rilevanza di quelli individuati al punto precedente, che presentano espliciti e comprovati elementi singoli di interesse storico-culturale in maniera circoscritta e localizzata: scale esterne, balconate, archi, logge, portali, fregi, cornici, icone, elementi decorativi in pietra e/o in stucco, cornicioni. Per gli edifici compresi in questa categoria, la tutela riguarda il mantenimento della configurazione:

- C1- delle facciate, attraverso la conservazione dei loro caratteri architettonici e linguistico-formali; la conservazione degli altri elementi esterni, quali androni, corti, coperture, giardini, orti e spazi liberi;
- C2- delle caratteristiche tipologico-architettoniche e tecnologico-strutturali: principali strutture portanti relative agli elementi esterni; aggregazione spaziale e distributiva, in termini di percorso e collegamento principali e relative strutture.

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni, che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati, che costituiscono parte importante dal punto di vista morfologico e del significato di testimonianza storico-culturale dell'organismo edilizio.

#### D- EDIFICI DEL CONNETTIVO

La categoria comprende edifici del connettivo urbano che, pur presentando definiti caratteri tipologici, non presentano caratteri architettonici e linguistico-formali tali da costituire singolarmente un valore, ma che costituiscono indispensabile elemento di continuità e di organicità nel tessuto urbanistico del Centro Storico.

**Tali edifici con le loro aggregazioni, quasi sempre a schiera o seriali, sono stati fortemente trasformati con sopraelevazioni e accorpamenti, che negli interventi dell'ottocento e del novecento hanno mantenuto costanti le partizioni e i ritmi delle facciate.**

Per gli edifici compresi in questa categoria la tutela riguarda, anche nei casi previsti di demolizione e ricostruzione, l'obbligo del mantenimento:

- D1- di un'immagine dell'edificio desunta dal contesto, dall'aggregazione a schiera o seriale di appartenenza, con il rispetto della partizione e degli allineamenti delle aperture,

dimensioni delle stesse, **forma e aggetto dei balconi**, scale di accesso, definizione della linea di gronda, **tipo di coperture**; della configurazione originaria degli spazi aperti di pertinenza: orti, giardini e spazi liberi.

Nel ripristino della facciata è ammessa l'apertura di nuove luci purché appoggiate alle modulazioni esistenti nel prospetto o in armonia con esso: interassi delle finestre, allineamenti orizzontali e verticali, dimensioni delle aperture esistenti.

#### E- EDIFICI CHE COSTITUISCONO NUOVI INSERIMENTI O SOSTITUZIONI EDILIZIE

La categoria comprende gli edifici ricadenti nel perimetro del Centro Storico, che costituiscono recenti sostituzioni edilizie (demolizione-ricostruzione) o inserimenti in lotti liberi, e che sono pertanto nuove costruzioni con caratteristiche linguistico-formali disomogenee rispetto alle altre classi. In questo gruppo sono comprese unità edilizie che non posseggono caratteristiche tali da esigere la conservazione.

Nelle tavole di piano: P.4.1., P.4.2. e P.4.3 viene riportata la classificazione delle unità edilizie, individuate sulla base del reticolo catastale, secondo le presenti categorie (Cfr. Classi di Tutela). Viene inoltre espresso il giudizio del grado di trasformazione-compromissione delle unità edilizie rispetto alla loro originaria configurazione. Le categorie d'intervento ammesse sono stabilite in base alla classe di appartenenza ed al grado di trasformazione-compromissione dell'unità edilizia, secondo le definizioni stabilite nel successivo art.13 (Cfr. Tabella degli Interventi Ammissibili art.11 e 13 delle Norme di Attuazione, riportata nelle richiamate tavole di piano).

Nelle stesse tavole sono indicati elementi inseriti nelle unità edilizie o indipendenti da queste (Cfr. Elementi Singoli e Insiemi di Interesse Storico), che sono sottoposti a tutela. Per questi elementi vige l'obbligo del mantenimento della loro configurazione originaria, attraverso interventi esclusivamente tendenti alla conservazione e quindi appartenenti alle categorie del restauro e del risanamento conservativo, a prescindere dalla prescrizione dell'eventuale unità edilizia di appartenenza. In particolare è fatto divieto di alterare i caratteri originari dei prospetti delle unità edilizie indicati come "quinte prospettiche", per i quali è prescritto il divieto di modificare e/o aprire nuove aperture.

Le aree libere sono inedificabili e per quelle contrassegnate come "orti e giardini" è prescritto l'obbligo del mantenimento della copertura-vegetale.



art. 12. Zona A, prescrizioni edilizie

Gli interventi edilizi previsti dai piani attuativi, o quelli previsti dal 4° e 5° comma del precedente art.10, devono tendere al mantenimento e ad un corretto uso delle costruzioni esistenti, nel fondamentale rispetto delle qualità tipologiche, costruttive e stilistiche originarie, salvo i casi in cui queste siano definitivamente e irreversibilmente compromesse.

Nel caso di restauro e risanamento conservativo è prescritto il rispetto dei materiali e delle tecniche di costruzione originarie.

Per ogni intervento sugli edifici ricadenti in zona A, valgono le seguenti prescrizioni:

a). facciate

- nelle facciate dovranno essere mantenuti tutti gli elementi linguistico-formali preesistenti (quali: cornici di porte e mostre di finestre, lesene e fasce marcapiano, zoccoli in pietra o intonaco, cantonali, davanzali e poggioli con relative ringhiere in ferro) o ricostruiti, laddove in pessimo stato, con materiale originario o comunque simile;
- lo stesso dicasi per i nuovi interventi (nuove costruzioni, ampliamenti, aperture di finestre e balconi, nuovi accessi) in cui l'aspetto formale deve fare riferimento alle preesistenze;
- le facciate saranno in muratura a vista e rivestite esclusivamente con intonaco, anche in eventuali ricostruzioni;
  - gli intonaci saranno di tipo civile per esterni, con esclusione di intonaci plastici e semi-plastici;
  - i colori degli intonaci e degli altri elementi di facciata infine, dovranno far riferimento prioritariamente alle tracce di colore superstiti, o a colori pastello nei modi e nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del centro storico;

b). coperture

- le coperture, anche nel caso di ricostruzione, saranno a tetto con manto in coppi, con l'obbligo di recuperare quelli esistenti, da sistemare almeno nella parte superiore del tetto;
- sono escluse le coperture in materiale diverso, quale lamiera, eternit, etc.;
- sul tetto, sono ammessi la finestra-lucernaio in legno rivestito in rame e in alluminio verniciato, l'abbaino in muratura rifinita come nella facciata e manto di copertura con caratteristiche identiche a quelle del tetto esistente;

c). gronde, canali di gronda, pluviali, scarichi, allacci idrici ed impianti canalizzati,

- anche per le gronde è fatto obbligo del mantenimento delle tipologie tradizionali;
- i canali di gronda e i pluviali, se a vista, saranno di sezione tonda, in rame o in lamiera zincata verniciata;

- per i pluviali si consiglia comunque ove possibile, l'inserimento nello spessore della muratura, in queste caso i discendenti possono essere in plastica;
- è prescritto per gli scarichi, per gli allacci idrici e per gli impianti canalizzati l'inserimento nello spessore della muratura con il ripristino, in questo caso come nel precedente, del paramento murario preesistente, es.: intonaco civile in calce, muratura rincocciata a vista;

d). finestre

- nel caso più generale, sia per gli interventi di ripristino che di nuova costruzione, la finestra è ricavata come semplice bucatura nel muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento esterno nel caso di muratura a faccia vista;
- negli interventi di restauro e di **risanamento conservativo**, è prescritto il rispetto della configurazione originaria, esistente o desunta dai modelli attigui, **e l'uso di serramenti in legno**;
- **per gli altri interventi**, i serramenti a vetri, saranno in legno verniciato in colore, in alluminio o ferro verniciato in colore, con esclusione dell'alluminio al naturale e cromato; il sistema di oscuramento consentito è a scuri interni, di disegno semplice o desunto da quello originario o da quelli esistenti nel centro storico;
- i davanzali saranno in pietra originaria e similari (granito grigio, pietra serena, graniglia di cemento, ecc.), di forma semplice o desunta da quella dell'eventuale elemento sostituito o dalle tipologie esistenti nel centro storico;
- in caso di nuova apertura, il posizionamento ed il dimensionamento devono armonizzare con il disegno della facciata, rispettando le simmetrie e gli allineamenti in orizzontale ed in verticale delle aperture esistenti; i criteri di definizione della nuova finestra sono identici a quelli precedenti indicati nel caso del ripristino;
- lo stesso vale nel caso di nuove costruzioni edilizie, solo che in questo caso l'armonizzazione va riferita ai tipi di facciata ricorrente nel centro storico;

e). balconi

- nel caso più generale, sia di ripristino che di integrazione, ma anche nel caso di ricostruzione edilizia, il balcone è ricavato come semplice bucatura nel muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento murario nel caso di muratura a faccia vista;
- negli interventi di restauro e di **risanamento conservativo**, è prescritto il rispetto della configurazione originale, esistente o desunta da modelli attigui **e l'uso di serramenti in legno**;
- **per gli altri interventi** i serramenti a vetri saranno in legno verniciato in colore o in alluminio o ferro verniciato in colore, con esclusione delle leghe dall'alluminio al naturale o cromato; il sistema di oscuramento consentito è a scuri interni, tranne nei

casi in cui è preesistente la persiana e lo sportellone esterno originario;

- il disegno deve essere semplice o comunque desunto da quelli esistenti nel centro storico; la sporgenza dell'aggetto e la sua lunghezza, la sua tipologia, non devono discostarsi da quelli originari, caratterizzanti l'ambiente del centro storico, e nel caso di ripristino di balcone originario, devono essere uguali a quelli esistenti;
- le ringhiere devono essere realizzate in ferro con dimensioni e forma desunti dall'elemento sostituito o dalle tipologie originarie esistenti nel centro storico;
- in caso di nuova apertura il posizionamento e il dimensionamento devono armonizzare con il disegno della facciata così come prescritto per le finestre, lo stesso vale per le nuove costruzioni edilizie;

f). portoni

- nel caso più generale, sia di ripristino che di integrazione, ma anche nel caso di nuova costruzione, il portone è di forma semplice, con caratteri tipologici desunti da quelli esistenti, ricavato come semplice bucatura del muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento murario nel caso di muratura a faccia vista;
- il portone ha varie configurazioni, sia negli interventi di restauro che in quelli di ripristino, è prescritto il rispetto della configurazione originaria, esistente o desunta da modelli attigui;
- serramento in legno, anch'esso di disegno semplice o desunto dalle tipologie originarie esistenti, con soglia in pietra (granito grigio, pietra serena, graniglia di cemento), di uguale forma e dimensione di quelle originarie;
- in caso di manutenzione si devono mantenere caratteri e materiali originali, e, dove questi ultimi siano deteriorati, sostituire con materiali identici e aventi caratteristiche similari;
- per i portali esistenti le operazioni consentite sono rivolte alla integrale conservazione di tutti quegli elementi in pietra o in altro materiale costituenti la struttura e la compagine iconografica dell'elemento architettonico;

g). impianti tecnologici e servizi pubblici a rete

- gli impianti tecnologici devono essere concepiti in modo da unificare percorsi e tracciati, entro i limiti imposti da esigenze di sicurezza, evitando, ovunque possibile, percorsi in vista;

h). insegne e vetrine

- le insegne e le vetrine devono essere incluse entro le luci dei negozi, non debordando in nessun senso;
- non sono dunque accettabili insegne a bandiera, e intestazioni pubblicitarie sulle ringhiere dei balconi, o vetrine debordanti sul marciapiede o sulla sede stradale;

i). cortili e androni

- l'interesse della conservazione dello spazio urbano, va esteso anche a quegli spazi, coperti e non, quali androni, cortili, vani



d'accesso, che costituiscono elemento di collegamento fra lo spazio pubblico delle strade e delle piazze e quello privato delle unità edilizie;

- le pavimentazioni interne di tali spazi, quindi, rappresentano un elemento di continuità con la pavimentazione stradale esterna e ad essa devono essere posti in relazione;
- vanno perciò mantenute le pavimentazioni tradizionali in pietra, a ciottoli, o altre, essendo invece consentita e anzi auspicata la rimozione di pavimenti decisamente estranei e in contrasto con il contesto.

#### art. 13. Zona A, Categorie d'intervento e formazione dei piani attuativi

Gli interventi che possono essere assentiti, all'interno della zona A, in base alle specifiche indicazioni, per ogni unità edilizia desunte dalle tavole P.4.1., P.4.2. e P.4.3. e dalla tabella ad esse allegata, secondo le presenti disposizioni e nel rispetto delle norme di tutela e delle prescrizioni edilizie, di cui ai precedenti artt. 11 e 12, sono:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione.
- **ristrutturazione urbanistica**

##### a)- MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di opere di finitura e di completamento, nonché quelli necessari ad integrare e/o mantenere efficienti gli impianti tecnologici già esistenti.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

- la pulitura interna ed esterna dei paramenti murari: ripresa di intonaci e coloritura delle superfici e delle decorazioni di facciata;
- la pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, ringhiere, manti di copertura;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la realizzazione di locali per servizi igienici e tecnologici;
- la riparazione degli infissi interni e dei pavimenti;
- la sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie;
- le puliture e le limitate riparazioni delle sistemazioni esterne, compreso il rifacimento parziale di pavimenti.

Per tutte le unità immobiliari e/o edilizie sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e possono pertanto essere assentiti.

##### b)- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono rappresentati da

opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili complessive delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento, anche totale di intonaci e coloriture interne ed esterne;
- la grossa riparazione e la eventuale sostituzione degli infissi interni ed esterni;
- il rifacimento totale di pavimenti e di rivestimenti interni ed esterni;
- il ripristino degli elementi in ferro battuto e/o la sostituzione, se necessaria, degli stessi;
- la modifica della distribuzione interna degli ambienti di ogni singola unità immobiliare, limitatamente alla realizzazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che tali modifiche non interessino la struttura portante dell'edificio e non costituiscano incremento di volume e di superficie utile abitabile;
- il consolidamento parziale delle strutture di fondazione ed in elevazione;
- il rifacimento del manto di copertura;
- il rifacimento ed il consolidamento della struttura portante del tetto;
- l'inserimento parziale e limitato di opere di isolamento e di impermeabilizzazione;
- l'inserimento di vespai e scannafossi;
- la riparazione delle opere di sistemazione esterna;
- il totale rinnovamento dell'impianto igienico-sanitario esistente;
- il totale rinnovamento o l'installazione di impianti di riscaldamento e condizionamento, purché le opere non comportino incrementi di volume e modifiche della sagoma esterna degli edifici;
- la grossa riparazione, ovvero l'installazione di impianto di ascensore purché le opere non comportino ingombri di volume e modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
- la grossa riparazione, ovvero l'installazione di impianti di sollevamento idrico e di autoclave purché le opere non comportino ingombro di volume e modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

Per tutte le unità immobiliari e/o unità edilizie sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e possono pertanto essere assentiti.

#### c)- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono 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 esso compatibili.

Nell'ambito del restauro e del risanamento conservativo si individuano le seguenti categorie:

#### c.1.- RESTAURO MONUMENTALE

L'intervento di restauro monumentale consiste nella conservazione e nel consolidamento dell'organismo edilizio; attraverso il ripristino, ove necessario, delle parti significative, che evidenziano le principali fasi edilizie del manufatto; con l'eliminazione delle aggiunte incongrue, il mantenimento e se necessario, il ripristino degli spazi liberi e dei rapporti interno/esterno.

Una maggiore verifica e più dettagliate prescrizioni saranno definite per i singoli casi, attraverso la formazione di "protocolli procedurali" richiesti dal Comune e rilasciati dalla competente Soprintendenza, che contemplino i modi di presentazione del progetto di restauro, prescrivendone il riferimento a precisi metodi di rilievo critico e di documentazione storica.

Il restauro monumentale è prescritto per le unità immobiliari e/o edilizie appartenenti alla classe di tutela: A, Emergenze.

#### c.2.- RESTAURO ARCHITETTONICO

Anche in queste caso valgono le prescrizioni precedenti, con la possibilità di interventi integrativi, che nel rispetto delle prescrizioni di tutela relative alla classe di appartenenza dell'edificio, consentano l'adeguamento funzionale per un uso attuale dell'edificio.

Il restauro architettonico si applica alle unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe di tutela A, Emergenze, con forte grado di trasformazione-compromissione; - alla classe di tutela B, Edifici Stilisticamente Definiti; - alla classe di tutela C, Edifici del Connettivo con Elementi Linguistico-Formali Localizzati, non compromessi o con grado di compromissione lieve.

#### c.3.- RISANAMENTO CONSERVATIVO CON VINCOLO TIPOLOGICO

L'intervento di risanamento consiste nella conservazione degli elementi che costituiscono le permanenze delle caratteristiche architettonico-tipologiche e tecnologico-strutturali dell'organismo edilizio; attraverso, ove necessario, il ripristino delle parti significative e l'eliminazione delle aggiunte incongrue;

mediante un insieme di opere che tendano al recupero dell'impianto fondativo, compatibilmente con l'uso attuale prevalentemente residenziale.

Il risanamento conservativo con vincolo tipologico è prescritto per le unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe di tutela B, Edifici Stilisticamente Definiti, con medio grado di trasformazione-compromissione; - alla classe di tutela C, Edifici del Connettivo con Elementi Linguistico-formali Localizzati, con medio grado di trasformazione-compromissione.

#### c.4.- RISANAMENTO CONSERVATIVO SENZA VINCOLO TIPOLOGICO

In questo caso l'intervento di risanamento si può intendere con una maggiore elasticità nei riguardi del rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, potendosi apportare modifiche finalizzate alla realizzazione di una migliore funzionalità nell'impianto distributivo delle unità residenziali.

Il risanamento senza vincolo tipologico si applica alle unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe B, Edifici Stilisticamente Definiti, con elevato grado di trasformazione-compromissione; - alla classe C, Edifici del Connettivo con Elementi Linguistico-formali Localizzati, con forte grado di trasformazione-compromissione.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono le seguenti opere:

- l'inserimento delle opere di isolamento e di impermeabilizzazione;
- l'inserimento di vespai e scannafossi;
- il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate e cioè: il ripristino dei fronti esterni ed interni; il ripristino degli elementi linguistico-formali delle facciate; la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini;
- il consolidamento, e l'eventuale rifacimento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi: murature portanti sia interne sia esterne, solai e volte, scale, tetto;
- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso;
- la grossa riparazione, l'integrazione o la installazione di nuovo impianto igienico-sanitario;
- la grossa riparazione, l'integrazione o la installazione di nuovo impianto di riscaldamento o di condizionamento;
- la grossa riparazione, ovvero l'installazione di nuovo impianto di sollevamento idrico o di autoclave;

#### d)- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti. **E' ammessa la variazioni di superficie utile purché non vengano alterati la sagoma e il volume. E' ammessa, altresì, lo spostamento lieve della linea di gronda per allineamento o per l'inserimento di cordolo di coronamento.**

Questo intervento si applica alle unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe D, Edifici del Connettivo. Possono, inoltre, essere concessi **in generale** per le unità immobiliari e/o edilizie appartenenti alla classe E, Edifici che Costituiscono Nuovi Inserimenti o Sostituzioni Edilizie.

#### e)- NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di demolizione e di ricostruzione e quelli di ampliamento e sopraelevazione si devono considerare a tutti gli effetti interventi di nuova costruzione. La loro definizione non ha pertanto necessità di ulteriori specificazioni.

Questi interventi si applicano solo alle unità edilizie appartenenti alle classi D: Edifici del connettivo ed E: Edifici che Costituiscono Nuovi Inserimenti e Sostituzioni Edilizie.

Alle stesse condizioni del comma precedente può essere applicato, inoltre, l'intervento di nuova costruzione, la demolizione e ricostruzione e/o l'integrazione nel caso delle unità edilizie classificate nelle tavole del PRG come "ruderi" e come "demolizioni senza ricostruzioni".

Per le unità edilizie delle richiamate categorie **vale** lo stesso regime di trasformazione previsto dal P.R.G. per gli edifici esistenti in zona B, valgono pertanto le stesse disposizioni relative alle demolizioni e ricostruzioni, l'ampliamento e le sopraelevazioni; e in mancanza di un indice di fabbricabilità fondiaria di zona, **valgono le stesse norme** di allineamento in conformità a quanto previsto dal PRG per la zona B.

#### f)- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

L'intervento, esclusivamente di iniziativa pubblica, può essere



attuato per intervento diretto in base a progetto redatto a cura della pubblica amministrazione e all'interno delle aree perimetrate e conformemente alle indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G. n. P.4.1. e P.4.2.

Le norme del presente articolo e quelle degli artt. 11 e 12 precedenti, oltre ad avere validità in riferimento agli interventi ammissibili all'interno delle zone A, così come stabilito nel 4° e nel 5° comma del precedente art. 10, sono da considerare prescrittive per la formazione dei piani di recupero (P.R.) e dei piani di zona (P.Z.) in zona A ; questi, pertanto, ne dovranno tener conto nella loro redazione.

I piani di recupero faranno riferimento ad un'area ristretta di intervento che dovrà coincidere con l'isolato intero o con parte di esso, formata da organismi edilizi strettamente dipendenti e interesseranno zone del Centro Storico caratterizzate, seppur parzialmente da un assetto recente e, nello stesso tempo, turbativo; oppure gruppi di edifici che presentano un forte stato di degrado e di carenza funzionale, ma anche singoli edifici di particolare pregio da sottoporre a intervento pubblico e/o privato.

I piani di recupero e i piani di zona dovranno consentire interventi che propongano:

- un rapporto corretto con il tessuto storico attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze e dei rapporti di copertura, dei caratteri architettonici e linguistico-formali;
- la restituzione e nella maggior parte dei casi la salvaguardia e la valorizzazione delle preesistenze (in particolare gli edifici ricadenti nelle classi di tutela A, B e C);
- l'inserimento, ove sia possibile, di attrezzature e di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

Opere, interventi, attività edilizie e qualunque altra trasformazione nella zona A devono essere concessi o autorizzati, a norma delle presenti disposizioni generali e particolari. I progetti allegati alle domande, oltre agli allegati ed ai contenuti richiesti a norma del Regolamento Edilizio, devono fare esplicito riferimento alle prescrizioni contenute in queste disposizioni, in particolare quelle derivanti dagli artt. 11 e 12, con specifica attenzione agli elementi da salvaguardare ed alle situazioni compromesse da ripristinare, che saranno attestati da sufficienti rilievi, fotografie, documenti di carattere storico ed iconografico.

art. 14. Zona A, articolazione in sottozone

Al fine dell'applicazione della disciplina d'intervento, così come definita nei precedenti articoli n°11, 12 e 13, il P.R.G. prevede le seguenti sottozone:

1)- Zona A/1, Centro Storico di Borgia

L'area perimetrata come zona A/1 corrisponde alla parte dell'insediamento urbano esistente di più antica formazione, che si è fatto coincidere con il perimetro dell'abitato all'anno 1870, desunto dalla cartografia storica disponibile.

In questa sottozona, che si fa coincidere interamente con le zone di recupero ex L.457/78, si applicano le disposizioni degli articoli richiamati al primo comma, secondo le indicazioni riportate negli elaborati n° P.4.1. e P.4.2.- norme di tutela e categorie d'intervento.

Il rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione è subordinato all'approvazione dello specifico Piano di Recupero; ai sensi del 3° comma dell'art.27 della legge 457/78, nel caso delle seguenti unità edilizie da rilevarsi negli elaborati n° P.4.1. e P.4.2., perimetrare e contrassegnare dalle particelle catastali n°: -231, 232, 233, 234, 235, 236, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246 e 267; - 642 e 644, del foglio n.10, e n. 333, 334, 337 e 364, del foglio n.8, comprese le loro pertinenze le sedi viarie e gli spazi pubblici. Ulteriori perimetrazioni potranno essere definite in base alle procedure previste dal titolo IV della legge n°457/78.

## 2)- Zona A/2, Parco Archeologico

L'area perimetrata come zona A/2 comprende il Parco Archeologico di Scolacium e le aree limitrofe al "Bivio di Borgia", che presentano caratteristiche di complementarità ambientale e funzionale.

L'area del Parco Archeologico, corrisponde alle aree confinanti con la SS.106 perimetrare e contrassegnate come AS all'interno della zona A2 (Cfr. tav. n° P.2.6.). Le restanti aree comprendono, oltre all'insediamento del Bivio di Borgia, aree sottoposte a vincolo archeologico diretto e indiretto (Cfr. tavv. P.3.2., P.3.3. e P.3.4.), ed aree agricole già individuate come possibile ampliamento del Parco (Cfr. progetto Bazzoni).

L'insediamento del Bivio di Borgia, che comprende la Chiesa di S. Maria della Roccella con i suoi annessi e pertinenze, è compreso nel perimetro che il P.R.G. individua come area da sottoporre a Progetto di Riqualificazione Urbanistica del litorale. L'attuazione del piano in quest'area è, pertanto, subordinata all'approvazione del suddetto strumento attuativo, così come definito al successivo art.36 a cui si rimanda per una più completa definizione della norma.

Nella Zona A2 sono comunque ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le zone agricole protette di cui al successivo art. 19, purché connesse alle sole attività agricole; è invece vietata la costruzione di strade e di canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e

perforazione di qualunque genere, che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica.

In questa sottozona si applicano per intero le disposizioni degli articoli richiamati al primo comma, secondo le indicazioni riportate nell'elaborato n° P.4.3. - Norme di Tutela e Categorie d'Intervento, Zona A2 Parco Archeologico.

Il rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione è subordinato all'approvazione dello specifico Piano di Recupero (P.R.), ai sensi del 3° comma dell'art.27 della Legge 457/78, nel caso delle seguenti unità edilizie da rilevarsi nella Tavola P.4.3., contrassegnate dalle particelle catastali n° 39, 40 e 41 del foglio n°32 e perimetrate assieme all'area individuata come area da sottoporre a intervento pubblico, quale zona di recupero coincidente col perimetro del piano (P.R.) da redigere ai sensi del 5° comma, punto a) e b), dall'art.28 della Legge 457/78.

3)- Zona A/3, Edifici e/o complessi isolati di interesse storico-culturale e/o documentario

Comprende gli immobili esterni al perimetro del Centro Storico soggetti a tutela, per i quali però l'intervento è diretto senza l'obbligo del piano attuativo, essi sono indicati nelle tavole di piano con apposita cerchiatura contrassegnata da lettera e numero (A3).

Queste sottozone, che si devono intendere costituite dagli edifici compresi nella cerchiatura e dalle loro più immediate pertinenze, così come definite catastalmente, si fanno coincidere con le zone di recupero ex L.457/78; in esse si applicano le disposizioni degli articoli richiamati al primo comma, ad eccezione:

- delle modalità d'intervento essendo in questo caso l'intervento diretto, senza l'obbligo del piano attuativo, in deroga alle disposizioni generali per le zone A;
- delle norme di tutela e delle categorie d'intervento, per le quali è prescritto che le opere e trasformazioni ammissibili siano esclusivamente quelle di Restauro e Risanamento Conservativo, contrassegnate con le lettere c.1., c.2. e c.3. (Cfr.4° comma dell'art.13).

Gli edifici di cui all'elenco lettera B "Monumenti Bizantini" di cui alla Legge Regionale n°23/90, contrassegnati nelle tavole di piano con apposita simbologia, oltre ad essere sottoposti alle disposizioni di cui al comma precedente, sono sottoposti alle presenti prescrizioni:

- è fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura, ad eccezione delle sistemazioni e pavimentazioni dei tracciati viari già esistenti, per un'area di rispetto calcolata in 250 metri dal perimetro dell'edificio stesso;

- tale zona di rispetto può essere ridotta in 100 metri solo in presenza di piano attuativo e su preventivo parere della Soprintendenza B.A.A.A.S. della Calabria.

4)- Zona A/4, perimetro del sito del vecchio abitato distrutto dal terremoto del 1783

Comprende l'area su cui sorgeva il vecchio abitato, soggetta a vincolo di inedificabilità e tutela. Nella zona A4 sono comunque ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le zone agricole protette di cui al successive Art.19, purché connesse alle sole attività agricole; é, invece, vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché l'esecuzione di opere di scavo e perforazione di qualunque genere, che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica. Per gli edifici ed i ruderi esistenti, ricadenti in questa zona, e contrassegnati con la lettera A/3 si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 3), 1° e 2° capoverso a cui si rimanda per la specificazione della norma.

