

CENTRO STORICO

Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici

L.R. n° 13 del 10 luglio 2015

STUDIO DI DETTAGLIO

con effetti costitutivi

Visti e Approvazioni

Approvato dalla Conferenza di Servizi
in data 11 giugno 2016

Esame osserazioni e controdeduzioni
con approvazione definitiva dalla
Conferenza di Servizi in data 14 marzo
2017



REGIONE SICILIANA



Comune di Partinico



APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE

N. ____ DEL ____

ALL. 1

RELAZIONE ESPLICATIVA

Ufficio Tecnico Comunale

I PROGETTISTI

Arch. Anna Maria Rizzo

Ing. Giuseppe Gallo

Geom. Giuseppe Muglia

Geom. Gerardo La Franca

Geom. Lucio Lio

Collaboratori esterni

Francesca Puleo

Pietro Randazzo

Indice

1. PREMESSA
2. ESTENSIONE DEL CENTRO STORICO
3. METODOLOGIA DI LAVORO
4. PARAMETRI DI LOCALIZZAZIONE E CONSISTENZA
5. PARAMETRI FISICI
6. PARAMETRI EDILIZI
7. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
8. DESTINAZIONI D'USO
9. NORME DI CARATTERE GENERALI

PREMESSA

L'amministrazione comunale, intende perseguire tutti quegli obiettivi di riqualificazione e salvaguardia del tessuto urbano di antica origine, di consolidamento e qualificazione della capacità attrattiva, di funzione aggregativa e di vivibilità dell'area, contribuendo ad eliminare fenomeni di degrado e di abbandono.

Per conseguire tali obiettivi si rende opportuno incentivare processi di qualificazione di area volti al rafforzamento della funzione della struttura urbana centrale, la sua dotazione di servizi e di attrezzature in modo da migliorare la vivibilità dei luoghi di aggregazione, sviluppare e qualificare il piccolo commercio di vicinato alimentare e non alimentare, favorendo la continuità della presenza di vetrine commerciali e di attività di servizio lungo i fronti degli assi stradali tipicamente commerciali, anche attraverso cambi di destinazione d'uso, potenziare la gamma dei servizi culturali, artigianali, di ritrovo e intrattenimento, ristoro e svago, quali ulteriori componenti dell'attrattività dell'area, qualificare la presenza del commercio su aree pubbliche, valorizzando in particolare il ruolo polarizzante dei mercati coperti e di altre aree attrezzate nelle parti attualmente degradate del tessuto urbano centrale anche con la funzione di attrazione turistica, favorire l'accessibilità dell'area con i mezzi pubblici prevedendo adeguati parcheggi.

Pertanto, in ossequio alla legge regionale 10 Luglio 2015 *"Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici"*, n.13, ha dato mandato ai propri tecnici di esperire le analisi e gli studi necessari per perseguire le finalità della legge, quali favorire la tutela, la valorizzazione, la rivitalizzazione economica e sociale, incentivare la rigenerazione delle zone degradate, con lo scopo di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente del centro storico del Comune di Partinico.

ESTENSIONE DEL CENTRO STORICO

La zona A del Comune di Partinico individuata dal piano regolatore generale vigente, approvato con D.A.R.S. 16/11/2000 n.414, si estende per un estensione di circa ha 55,00 (559.943 m²). L'attività edificatoria nella zona A è stata limitata ai soli interventi conservativi (restauri e ripristini) in attesa della redazione dei Piani Particolareggiati Esecutivi ai sensi della L.457/1978.

Questi non furono progettati, nei termini di validità dei vincoli preordinati all'esproprio dal P.R.G., sicché il Comune di Partinico si ritrova da un lato in assenza di pianificazione esecutiva e dall'altro nell'impossibilità di potere autorizzare interventi anche ben più consistenti ai fini di preservare il patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di demolizione e ricostruzione ovvero di ricostruzione delle aree libere).

Date le sopra esposte considerazioni si da atto che il Comune di Partinico è privo della pianificazione attuativa nonché delle varianti generali relative ai centri storici.

La maggior parte della zona A risulta interessata da un vincolo panoramico, apposto con D.A. 1331 del 18/10/1999, ai sensi della legge n. 1497 del 1939 (Legge Bottai).

L'amministrazione nel passato ha anche intrapreso con la Soprintendenza ai BB.CC. ed AA. un percorso, unitariamente condiviso, circa la ridefinizione del perimetro del centro storico, in virtù

del fatto che i fabbricati della parte periferica della zona A, dall'analisi, risultano prevalentemente di nuova costruzione.

Sulla scorta delle superiori considerazioni il medesimo ente sovra ordinato alla tutela del vincolo, con propria nota datata 18 Giugno 2009 n. 888/TUP, ha espresso parere favorevole sulla proposta di riduzione del centro storico.

Considerando detta perimetrazione la consistenza del centro storico si riduce nella sua estensione a circa ha 32,00 (320.000 m²).

METODOLOGIA DI LAVORO

Premessa al metodo

Lo studio è stato realizzato sulla base di un censimento, su commissione dell'Amministrazione nel 2004, sui caratteri urbanistici, tipologici, costruttivi e decorativi di ogni singolo immobile ricadente nel centro storico di Partinico.

Il censimento è organizzato su due linee di programma:

- a) Caratteri generali (l'isolato, il comparto, ecc.), dove vengono ricercate e analizzate le connessioni principali che costituiscono il tessuto urbano storico;
- b) Il manufatto, dove vengono valutati aspetti singolari e particolari dei singoli manufatti.

Con questi appunti si intende tracciare un programma di lettura del contesto, territoriale, urbano, fino alla dimensione edilizia, strettamente finalizzato a costituirsi come un patrimonio di acquisizioni al quale ancorare la qualità delle scelte progettuali per il futuro del piano recupero del patrimonio edilizio di base del centro storico.

È evidente che si tratta di un metodo di analisi deduttiva, che per step successivi muove dal generale verso il particolare cioè dalla geostoria del territorio, isolato e comparto verso la conformazione dei tipi edilizi e della loro aggregazione.

La metodologia di rilievo proposta non è certamente esaustiva di tutti i fenomeni e delle dinamiche di sviluppo urbano che possono essere lette e analizzate in un qualsivoglia contesto, ma privilegia l'analisi e la valutazione formale degli aspetti fisici e spaziali del tessuto urbano. In ogni caso la nostra lettura della realtà territoriale ed urbana è finalizzata a diventare materiale utilizzabile per decifrare il passato ed il presente del nucleo storico di Partinico e delineare le linee guida per la progettazione degli interventi nel costruito.

Nel dar vita al presente studio, inteso a svolgere una parte iniziale comune per la definizione di una metodologia di rilievo chiara e univoca in modo tale da restituire un lavoro il più possibile omogeneo, frutto di questa analisi è stata la redazione di una scheda di rilevamento degli aspetti fisici del contesto urbano.

Il metodo

Si valuta la potenziale capacità della struttura della città storica di rispondere alle esigenze spaziali proprie della città moderna, questo campo di indagine indaga quindi sulle relazioni profonde che intercorrono tra organismo urbano, formato da singole unità edilizie e spazi urbani, e i suoi elementi ricorrenti, caratteristici delle città storiche, da riproporre, con forme rinnovate, nella

progettazione di nuovi brani della città. L'operazione del rilevare, ancora spesso considerata come una meccanica misurazione e descrizione generica, nel nostro caso, è stata posta al centro di un dibattito metodologico per la definizione di adeguati criteri di verifica del rilievo completo delle strutture edilizie e della conoscenza del contesto fisico come presupposto fondamentale per il successivo intervento di progettazione. Nella formulazione del metodo di verifica della consistenza dell'ambiente urbano di Partinico è stata redatta una scheda di rilevamento dell'unità abitativa.

PARAMETRI DI LOCALIZZAZIONE E CONSISTENZA

L'area oggetto dell'intervento

L'area oggetto della ricerca è estesa per tutta la zona A del P.R.G. ed è stata suddivisa in cinque zone all'interno delle quali sono stati considerati gli isolati, i comparti (come definiti dalla legge regionale 71/78) e le unità edilizie definite per mezzo delle mappe urbane catastali di Partinico.

Localizzazione

Restituisce la localizzazione dell'unità abitativa al momento del rilievo espressa mediante le vie e i numeri civici di pertinenza.

Indirizzo (Via e n. civico)

via Madonna del Ponte 39 / via Ecce Homo 142, 144

Identificazione

Dati relativi all'individuazione urbana e localizzazione dell'unità edilizia.

Viene indicato con numeri arabi da 1 a 5 la zona urbana omogenea di appartenenza, quindi viene definito l'isolato e l'unità abitativa con numeri arabi progressivi rispettivamente a due e tre cifre, ciò permette di definire un codice univoco per la determinazione dell'unità oggetto del rilievo.

Identificazione Zona **1** Isolato **4** Unità Ab. **1** Codice **010401**

Dati catastali

Insieme di dati che consentono l'identificazione catastale.

Rappresenta un approfondimento storico-edilizio, attraverso il confronto dei perimetri di ingombro dei manufatti quali risultano da una lettura dei due catasti il N.C.E.U. e il catasto Borbonico. Il materiale delle carte catastale utilizzato è stato fornito dall'ufficio tecnico del Comune di Partinico. Ciò con l'evidente scopo di effettuare una sintetica lettura della permanenza dei tessuti, degli abbattimenti o degli ampliamenti edilizi verificatisi nell'arco di tempo intercorso tra le date di elaborazione dei due catasti.

Dati catastali **MU III - 609, 608**

Consistenza

La consistenza definisce il numero delle elevazioni rilevate sul fronte di strada e permette di specificare in seguito le condizioni dei vari livelli.

Stato d'uso

Rappresenta un dato conoscitivo relativo al godimento del bene.

- Utilizzato
- Non utilizzato
- Utilizzo discontinuo
- Altro.

STATO D'USO	PT	1°P	2°P	3°P	4°P	5°P
Utilizzato	X	X	X	X		
Non utilizzato						
Util. discontinuo						
Altro						

Destinazione d'uso

Riferite ai diversi piani dell'unità edilizie restituiscono l'uso attuale alla data del rilievo. Le singole attribuzioni saranno eseguite secondo il seguente elenco:

- Civile abitazione
- Magazzino/Box
- Commerciale
- Artigianale
- Locali Pubblici
- Uffici
- Altro.

DESTIN. D'USO	PT	1°P	2°P	3°P	4°P	5°P
Civile abitazione	X	X	X	X		
Magazzino/Box						
Commerciale						
Artigianale						
Locali Pubblici						
Uffici						
Altro						

Le attribuzioni di cui sopra sono state definite a livello d'esempio, il vocabolario si intende aperto a nuove definizioni.

Stato di conservazione

Esprime un giudizio globale dell'unità abitativa, assegnando un livello di stato di conservazione.

Le singole attribuzioni saranno eseguite secondo il seguente elenco:

- Buono
- Mediocre
- Degradato

STATO CONSERV.	
Buono	X
Mediocre	
Degradato	
Superfetazioni	

- Superfetazioni

Colore di facciata

Illustrazione sommaria dei valori cromatici e tonali delle coloriture di facciata, ancorché degradate e dilavate. La descrizione dovrà riferirsi all'individuazione delle grandi famiglie cromatiche (tinta), rilevate in condizioni medie di illuminamento naturale indiretto con valutazione visiva. La descrizione dei colori delle preesistenze cromatiche nell'ambiente costruito non investe tutte le possibili combinazioni di tinta bensì una più limitata gamma di combinazioni (rossi, bruni, gialli, verdi, verdi /blu).

In questo caso è stato proposto un sistema di raggruppamento per grandi famiglie:

- Colori e variazioni del bianco (bianco, crema, giallo pallido)
- Colori delle terre naturali (marrone, terra di siena,)
- Grigio
- Colori della tradizione (azzolato,....)
- Colori vivi (rosso, verde, blu,....)
- Altro (traversato, rinzafo)

COLORE DI FACCIATA		
	Presente	Tracce
Bianco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terre naturali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grigio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Azzolato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Colori vivi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

L'analisi cromatica è stata effettuata sui colori di facciata predominanti e sulle eventuali tracce delle preesistenze cromatiche.

PARAMETRI FISICI

Questa sezione conoscitiva specifica il livello di indagine relativo agli aspetti costruttivi degli edifici, in relazione allo stato di conservazione fisico degli elementi di facciata e di degrado estetico, ovvero giudizio di qualificazione della tipologia edilizia in rapporto alla condizione originaria del bene.

Tipologia costruttiva

Definisce il sistema costruttivo principale dell'unità edilizia, e le eventuali differenze di tipologia costruttiva dei vari livelli segnalati in nota.

Le singole attribuzioni saranno eseguite secondo il seguente elenco:

- Muratura
- Struttura in C.A.
- Mista
- Altro

TIPOL. COSTR.	
Murat. portante	<input type="checkbox"/>
Struttura in c.a	<input type="checkbox"/>
Mista	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>

Tipologia di copertura

Restituisce il sistema costruttivo utilizzato per la copertura saranno eseguite secondo il seguente vocabolario aperto

- Terrazzo
- Falde inclinate
- Mista
- Altro

TIPOL. COPERTURA	
Terrazzo	<input type="checkbox"/>
Falde inclinate	<input checked="" type="checkbox"/>
Mista	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>

Tipologia edilizia

In questa sezione è stato necessario definire una grandezza dimensionale e tipologica espressa tramite le definizioni di un vocabolario aperto che si suggerisce in seguito. Le tipologie individuate e rilevate tipiche dell'abitato degli inizi del secolo scorso sono tre ed erano legate alle disponibilità economiche e al censo del proprietario; partendo da ceti meno abbienti abbiamo:

- Magazzino
- Fondo di casa (casa non più grande di 36m²);
- Casa e carrettiera²
- Casa Burgisi
- dell'unità abitativa, le attribuzioni
- Palazzetto
- Palazzo Storico
- Edificio religioso

TIPOLOGIA EDILIZIA	
Magazzino	<input type="checkbox"/>
Fondo di casa	<input type="checkbox"/>
Casa a carrettiera	<input type="checkbox"/>
Casa burgisi	<input type="checkbox"/>
Palazzetto	<input type="checkbox"/>
Palazzo storico	<input type="checkbox"/>

A queste tipologie sono state aggiunte quelle legate al nuovo edificato:

- Edificio Pubblico
- Edificio Produttivo
- Nuova Costruzione
- Verde pubblico
- Verde privato

TIPOLOGIA EDILIZIA	
Edif. Religioso	<input type="checkbox"/>
Edif. Pubblico	<input type="checkbox"/>
Edif. Produttivo	<input type="checkbox"/>
Nuova costruzione	<input checked="" type="checkbox"/>
Verde pubblico	<input type="checkbox"/>
Verde privato	<input type="checkbox"/>

Le tipologie utilizzate sono state tratte in parte dell'allegato R6 del PGR di Partinico "Edifici Storici".

PARAMETRI EDILIZI

Questa sezione conoscitiva è relativa ai parametri edilizi che in parte devono essere letti in campagna e parte restituiti in studio e che in ogni caso verranno integrati e completati attraverso una serie di calcoli.

Le caselle della scheda sono definite da:

- Superficie fondiaria [m²]; in studio
- Superficie coperta [m²]; in studio
- Altezza [m]; in campagna;

PARAM. EDILIZI	
Superficie fondiaria mq	71.5
Superficie coperta mq	71.5
Altezza	11
Larghezza fronte principale mt	4.8
Volume mc	786.5
Rapporto V/Sf	11
Rapporto V/Sc	11

- Larghezza fronte principale [m]; in campagna
- Volume[m³]; calcolo
- Rapporto volume/superficie lotto [m]; calcolo
- Rapporto volume/superficie coperta [m]; calcolo

NOTE

¹ Ai sensi dell'art. 23 della 1150/1942 in sede di approvazione del PP il comune può precedere alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendovi aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo specifiche prescrizioni.

² Rappresenta la tipologia edilizia più ricorrente nell'edilizia delle zone rurali siciliane.

DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Lo studio preliminare ha messo in evidenza l'esistenza di una moltitudine di tipologie edilizie, quali magazzino, fondo di casa, casa a carretteria, casa burgisi, palazzetto, palazzo storico, edificio religioso, edificio pubblico, edificio produttivo, casa di nuova costruzione che, in ottemperanza all'art. 2 della L.R. n.13 del 10 Luglio 2015, sono state suddivise, anche cartograficamente, in 9 tipologie edilizie:

- a) edilizia di base non qualificata (casa di nuova costruzione, magazzino, fondo di casa, casa a carretteria presenti nella zona periferica): unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici;
- b) edilizia di base parzialmente qualificata (casa di nuova costruzione, magazzino, fondo di casa, casa a carretteria presenti nella zona interna): unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi;
- c) edilizia di base qualificata (casa burgisi) : unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici;
- d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti): unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base;
- e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica, contenuti all'interno dell'inventario del Patrimonio Culturale Europeo ed ampliato dal Gruppo Studi e Ricerche Storiche di Partinico): edifici monumentali residenziali del centro storico, anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione;

- f) edilizia monumentale specialistica (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri): monumenti non residenziali;
- g) edilizia residenziale moderna non qualificata: edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;
- h) edilizia specialistica moderna non qualificata: edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in cemento armato;
- i) altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle di cui al presente articolo, possono essere definite con le procedure di cui all'articolo 3, comma 1.

DESTINAZIONI D'USO

In tutte le unità edilizie del centro storico sono ammesse nuove destinazioni d'uso compatibili con la qualità architettonica e spaziale degli edifici e con la loro localizzazione nel contesto urbano.

In particolare è consentita:

- a) la destinazione ad edilizia residenziale pubblica anche mediante localizzazioni di programmi costruttivi;
- b) la destinazione di edilizia privata;
- c) la destinazione turistico/ricettiva, commerciale e di pubblico esercizio;
- d) la destinazione a parcheggio interrato, possibilmente in aree tangenti il centro storico ovvero in aree residuali.
- e) La destinazione commerciale di quartiere a media strutture di vendita, ad attività artigianali e di terziario non nocive.

Per le destinazioni commerciali vigono le norme di cui alla legge regionale n. 28/99 e successivo decreto attuativo del Presidente della Regione 11/07/2000, Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, e più in particolare:

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali insediabili, in termini di classi dimensionali sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei Comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti.
- b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie compresa tra 151 e 1.000 mq. nei Comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti.

Esse dovranno essere munite di parcheggi pertinentziali delle dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non inferiori a ml. 2,5 x 4,8.

La superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

I parcheggi pertinentziali di un esercizio commerciale o di una media struttura di vendita dovranno essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto dovranno essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; potranno

trovarsi all'interno di recinzioni ma in tale caso le chiusure degli accessi dovranno essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; potranno altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato con le seguenti dotazioni minime:

a) esercizi di vicinato: va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;

b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va richiesta una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

c) medie strutture di vendita non alimentari: va richiesta una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, il Comune potrà richiedere, in alternativa la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico limitatamente agli esercizi di vicinato.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dai Comuni sono riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale nonché alla realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alle zone di prevalente insediamento commerciale.

NORME DI CARATTERE GENERALE

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 30 cm dalla quota del marciapiede, o in mancanza, avere il pavimento isolato con un vespaio aerato; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 3,00 ; altresì piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso

pubblico devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito di motocicli o carrozzine, possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

Per i fronti degli edifici che non corrono lungo banchine o strade pavimentate, dovrà essere interposto tra l'estradosso delle travi di fondazione e lo spiccato dei muri dei piani terreni, un idoneo strato impermeabile realizzato con materiale bituminoso similare.

Norme comuni a tutti i piani abitabili

Per tutti i piani la superficie delle finestre di qualsiasi ambiente non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6,00 e superficie inferiore a 6,60 mq.

Ciascun alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da letto e di un soggiorno di superficie non inferiore rispettivamente a mq 14,00. La superficie minima dei restanti vani abitabili non può essere inferiore a mq 9,00.

Gli alloggi monocamera devono avere una superficie comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 per una persona e mq. 38,00 per due persone.

L'altezza dei vani abitabili non può essere inferiore a m. 2,70 riconducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli.

Tutti gli ambienti devono ottemperare al D.M. 5/7/1975 e alle vigenti disposizioni di legge in materia di accesso e fruibilità da parte delle persone fisicamente impedite, ivi comprese le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse dove l'accesso appaia possibile o conveniente.

Locali accessori, corridoi, disimpegni e simili

Si definiscono locali accessori i vani di superficie inferiori a mq 9.00. Detti locali possono non essere direttamente aerati ed illuminati, salvo quanto disposto al precedente articolo.

I corridoi, la cui larghezza non deve essere inferiore a m 1,10, debbono essere ventilati ed illuminati direttamente quando la loro lunghezza superi i m 6,00.

Nelle salette d'ingresso non possono prospettare bagni.

Cucine

Le cucine devono avere superficie non inferiore a mq 5,00 e devono essere direttamente aerate ed illuminate, salvo quanto disposto dall'art 6 del D.M. del 5/7/1975.

Ogni cucina dovrà essere dotata di cappa, con canna di tiraggio posta nell'apparecchio di cucina e atta a ricevere le esalazioni e i gas di combustione, e di un acquaio.

La canna di tiraggio dovrà emergere dal piano dell'ultimo solaio per almeno un metro e dovrà essere munita di mitria.

Nel caso in cui l'alloggio sia dotato di "posto di cottura" annesso al locale soggiorno la superficie minima di questo ultimo deve essere maggiorata di mq. 2,00 e il "posto di cottura" deve comunicare ampiamente con il soggiorno e deve essere munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Le pareti delle cucine e del posto di cottura devono essere rivestite con materiali impermeabili, fino all'altezza di m 1,60 e i pavimenti dovranno essere eseguiti con materiali impermeabili e facilmente lavabili.

ALLEGATI

- RELAZIONE ESPLICATIVA
- TAV 1 – CARTA DEI VINCOLI – scala 1:2000
- TAV 2 – QUADRO D'UNIONE – scala 1:2000
- TAV 2/a – PLANIMETRIA Tipologie edilizie – scala 1:500
- TAV 2/b – PLANIMETRIA Tipologie edilizie – scala 1:500
- TAV 2/c – PLANIMETRIA Tipologie edilizie – scala 1:500