# COMUNE DI SANT ' ARPINO

## Provincia di Caserta

ASSESORATO AI LL. PP. URBANISTICA EDILIZIA E POLICHE DI SVILUPPO TERRITORIALE




COMUNE DI SANT'ARPINO
(Provincia di Caserta)
*SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA*

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE n° 52 DEL 18.07.2001 ED AGGIORNATO CON LE OSSERVAZIONI DELLA COMMISSIONE CONSILIARE. PUBBLICATO SUL B.U.R.C. n° 03 DEL 14.01.2002.



## PIANO DI RECUPERO DELLA ZONA OMOGENEA " A "
## CENTRO STORICO
## art. 28 L.457/78 e succ. mod.

ELABORATO:

**Norme Tecniche di Attuazione**

Titolo 2

| Adozione: delib. di C.C. n. 7 del 15/02/2001 | Approvazione: delib. di C.C. n. 52 del 18/07/2001 | Pubblicazione: B.U.R.C. n. 23 del 30/04/2001 |
|---|---|---|

Il Responsabile del Procedimento
Geom. L. Donnarumma

Responsabile del settore Urbanistico
Arch. P. D'Angelo

Il Sindaco
dott. G. Dell'aversana

Assessorato Urbanistica, LL. PP.
dott. ing. G. Savoia

**Progettisti**

Arch. G. Falanga
Ing. F. Corvino
Arch. P. De Luca
Arch. S. Di Leva
Arch. E. Maisto
Arch. F. Marsilio

PROVINCIA DI CASERTA

**COMUNE di SANT'ARPINO**

ASSESSORATO ai LL.PP. URBANISTICA E POLITICHE DI SVILUPPO TERRITORIALE

# PIANO DI RECUPERO DELLA ZONA OMOGENEA "A" (Centro Storico)

**Art. 28 L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni**

---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

Piano elaborato da :
Ing. Ferdinando Corvino, Arch. Pasquale De Luca, Arch. Salvatore Di Leva, Arch. Elpidio Maisto, Arch. Felice Marsilio.
Arch. Giovanni Falanga – coordinamento.
COLLABORAZIONE:
Uff. Tecnico del Comune di Sant'Arpino, Arch. Piero D'Angelo
ASSESSORE:
Ing. Giuseppe Savoia
SINDACO:
dott. Giovanni dell'Aversano

Il piano è stato elaborato su base cartografica informatizzata fornita dall'A. C.

COMUNE di SANT'ARPINO ..... 1
Piano elaborato da : ..... 1
TITOLO I - NORME GENERALI ..... 3
Art.1- Finalità del Piano di recupero della zona omogenea "A" del P.R.G. vigente-Centro storico ..... 3
Art. 2 - Strumenti di esecuzione del Piano di recupero del Centro Storico ..... 4
Art. 3 - Definizioni ed elaborati del P.R. ..... 6
TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.
Cap. I - Modalità d'Intervento ..... 11
Art. 8 – Generalità ..... 11
Art. 9 – Manutenzione ordinaria ..... 11
Art. 10 – Manutenzione straordinaria ..... 11
Art. 12 – Restauro architettonico ..... 12
Art. 13 – Risanamento conservativo ..... 12
Art. 14 – Ristrutturazione edilizia ..... 14
..... 14
Art. 15 -Interventi di ristrutturazione urbanistica. ..... 15
Art. 16 – Recupero volumetrico ..... 16
Cap. II - Destinazioni d'uso ..... 17
Art.17 – Specificazioni ..... 17
Cap. III - Tipologie edilizie ..... 18
Art.18 – Generalità ..... 18
Art.19 – Edifici speciali civili ..... 18
Art.20 – Edifici speciali religiosi ..... 19
Art.21 – Palazzi e palazzetti plurifamiliari ..... 20
Art.22 – Edifici di tipologie incerta ..... 21
Art.23 – Edifici oggetto di recente intervento costruttivo (posteriori al 1945) ..... 21
Art.24 – Edifici costruiti secondo il Piano Regolatore Vigente ..... 21
TITOLO III - AREE NON EDIFICATE ..... 22
Cap. I – Tutela ambientale ..... 22
Art.25 – Verde pubblico e privato esistente ..... 22
Art.26 – Verde pubblico e privato di progetto ..... 22
Art.27 – Zone archeologiche ..... 23
Art.28 – Tutela dall'inquinamento ..... 23
Art.29 – Arredo urbano – Mantenimento degli elementi esistenti ..... 24
Art.30 – Arredo urbano – Nuovi interventi ..... 25
Titolo IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
Cap. I – Disposizioni finali ..... 26
Art.31 Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia 27
Art.32 Disposizioni finali Cap.
II – Norme tecniche esecutive 26
Art.33 Normativa per i servizi ..... 26
Art.34 - Opere pubbliche e di valorizzazione ..... 27

## TITOLO I - NORME GENERALI

**Art.1- Finalità del Piano di recupero della zona omogenea "A" del P.R.G. vigente- Centro storico.**

1. Il Piano di recupero (P.R) della zona omogenea "A" del vigente P.R.G. di Sant'Arpino ha come scopo la messa in essere di una strumentazione urbanistica attuativa unitaria per tutto il centro storico, che disciplini "il mantenimento della vecchia città in tutti i suoi elementi, così come c'è stata ad oggi tramandata". Ciò secondo le disposizioni e gli indirizzi della Delibera di C.C. n°13 del 28.05.98.
2. Questo scopo è conseguito attraverso la conservazione del tessuto urbano e degli immobili che lo costituiscono, includendo gli apporti di tutte le fasi della storia della città incidenti sul disegno planimetrico delle strade e degli isolati, sulla consistenza fisica degli edifici, sulle destinazioni d'uso e sulle abitudini del corpo sociale che vi abita, e con l'adeguamento alle condizioni, alle esigenze funzionali attuali ed alla integrazione con la città circostante.
3. Il presente PR è redatto secondo i criteri normati dalle leggi nazionali e regionali in materia urbanistica e redatto, in attuazione della legge 457/78 art.28.
4. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del C.S. comunale e della sua struttura insediativa, per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazione ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità d'attuazione, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili e l'esecuzione delle opere, è regolata dalle presenti norme ai sensi della leggi: n.1497/1939; n.1150 del 17 agosto 1942, , modificata con legge 6 agosto 1967, n.765; n.1187 del 19 novembre1968; dai Decreti interministeriali dell'1 aprile 1968, n.1404 e del 2 aprile 1968, n.1444; della legge regionale del 20 marzo 1982 n.14; legge n.10.del 28 gennaio 1977; n. 457/78; n.47 del 28 febbraio 1985; n.431/1985;dal D.P.C.M. dell'1/3/1991; dalla legge 17/2/1992, n.179; dal DPR 26/4/93 n.147 e dalla legge n.662/96 e successive modifiche e integrazioni; dalla legge Regionale n.3/96 e dal T.U. per la tutela storica e ambientale del '99.
5. Ogni attività è subordinata altresì alle disposizioni e relative procedure prescritte dal R.E. e normativa vigente.
6. Gli immobili esistenti, che alla data di adozione del Piano di recupero del C. S. siano in contrasto con le destinazioni d'uso e con i tipi edilizi previsti dal piano, in assenza di piani e progetti attuativi laddove previsti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti all'art.31 della legge n.5 agosto 1978, n.457 e dall'art.14 della legge n.179/1992.
7. Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza fa fede la scala più particolareggiata. In caso di difformità tra parte grafica e Norme Tecniche d'Attuazione prevale la parte normativa.
8. Eventuali imperfezioni sullo stato viario od edificatorio che dovessero rilevarsi negli elaborati grafici del Piano predisposti sulla

base della cartografia, fornita e aggiornata dall'Amministrazione comunale, e non riscontrate in sede di adozione e/o di pubblicazione del Piano, non potranno in nessun caso essere invocate, in fase attuativa, per modificare le previsioni urbanistico – edilizie del presente Piano, né sanare situazioni di illegittimità.

9. Gli elaborati grafici vanno usati tenendo conto che le misure non sono rigorosamente in scala e sono da intendersi come prescrittivi:
   - per i tracciati delle strade e per le aree destinate a servizi e ad attrezzature d'interesse collettivo;
   - per le superfici edificabili;
   - per i tipi edilizi così come specificati nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione;
   - per gli allineamenti, così come specificati nelle tavole di piano.

**Art. 2 - Strumenti di esecuzione del Piano di recupero del Centro Storico**

1. Il Piano, ai fini delle trasformazioni urbanistiche, e per gli ambiti definiti dalla presente normativa, è posto in esecuzione anche per mezzo degli strumenti per incentivare la partecipazione dei privati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, previsti a tal fine dalla legislazione nazionale e regionale vigente e dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione (NTA), mediante:
   a) Piani di Recupero Esecutivi (P.di R. E.) di cui all'art.28 della legge n.219/81 e successive modifiche e integrazioni, all'art.28 della legge n.457/78, all'art16 della legge n.179/92;
   b) Accordo di Programma (AP ( ex art.27 della legge n.142/90;
   c) Programmi Integrati d'Intervento (PII) di cui all'art. 16 della legge n.179/92 e alla L.R. 3/1996;
   d) Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui all'art.11 della legge n.493/93, del D.M. 1/12/94 e della Delibera della Giunta della Regione Campania n.8507 del 22/12/95;
   e) Società miste per la trasformazione urbana (S.E.M.) di cui all'art. 17 della legge 127/97.
2. Le trasformazioni edilizie sono disciplinate invece, nel rispetto della legislazione vigente,da:
   a) concessioni edilizie (C.E.);
   b) autorizzazioni edilizie (A.E.);
   c) denuncia d'inizio attività(D.I.A.).
3. Nel seguito s'intende per "autorizzazione" l'atto amministrativo che disciplina l'intervento richiesto. Per maggiori dettagli relativi agli strumenti esecutivi richiamati nei commi precedenti si rinvia alle norme legislative specifiche e a quanto prescritto in materia dal R. E. comunale.
4. Le trasformazioni delle destinazioni d'uso sono disciplinate dalle presenti norme, (N.T.A.) e dalla vigente legislazione nazionale e regionale cui si rinvia.
5. Se dovuti, il Comune di S.Arpino predisporrà i Programmi Pluriennali d'Attuazione ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione nazionale e regionale.
6. I piani di esecuzione innanzi richiamati devono trattare e specificare i seguenti contenuti:
   - le condizioni di funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, da completare o adeguare, nonché le eventuali opere di urbanizzazione secondaria con l'indicazione delle modalità di

intervento delle risorse finanziarie necessarie in uno con le fonti di finanziamento
- la delimitazione del perimetro del territorio interessato dalla proposta con riferimento alla relativa tavola di zonizzazione del Piano di recupero del C.S. che individua i comparti per i quali è consentito il ricorso ad un programma più complesso;
- l'indicazione delle aree e degli immobili in uno con il regime proprietario per la realizzazione degli interventi, anche a carattere pubblico;
- la destinazione d'uso delle singole aree ed edifici;
- l'individuazione delle unità minime d'intervento (U.M.I.), contenute nel comparto con l'indicazione di quelle nelle quali va applicata la disciplina prevista dall'art.23 della legge 17/8/1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle da attuare mediante singola concessione, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione ad esse relative;
- la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- l'individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;
- i termini di attuazione del Piano ed i termini d'attuazione degli interventi previsti con l'individuazione delle relative priorità suddivisi per titolarità d'intervento ( pubblico, privato, misto).

7. I Piani esecutivi di dettaglio, fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle leggi, decreti o regolamenti istitutivi cui si rimanda, dovranno essere accompagnati dai seguenti elaborati grafici e/o descrittivi:

7.a) relazione illustrativa che evidenzi il rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del Piano, con riferimento all'area interessata, nonché efficienti i parametri de i dati posti a base della proposta d'intervento con particolare riferimento:
7.a.1. le analisi e le ricerche svolte;
7.a.2. la specificazione delle aree e/o delle superfici da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico;
7.a.3. i conteggi volumetrici complessivamente ammissibili in rapporto alla proposta d'intervento; con il computo dettagliato delle volumetrie esistenti da portare in detrazione all'ammissibile per l'ambito di riferimento;
7.a.4. i contenuti di qualità della proposta d'intervento;

7.b) stralcio del Piano di recupero in scala 1:1000 o 1:500 esteso alle aree adiacenti a quelle interessate dal Piano Esecutivo che si propone ;

7.c) planimetria dello stato di fatto disegnata su mappa catastale aggiornata, in rapporto non inferiore a 1:1000, con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;

7.d) planimetrie generali di progetto relative al territorio sottoposto all'intervento di Piano, nel rapporto di almeno 1:500, con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche di terreno e dei fabbricati ed indicanti:
7d.1- la rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali, dei sotto servizi e delle caratteristiche fondamentali della rete stessa, esistente e di progetto;
7d.2- le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
7d.3- la presenza degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie, l'indicazione delle loro destinazioni d'uso;
7d.4- i profili regolatori di cui almeno due tra loro perpendicolari nel rapporto non inferiore di 1:500;
7d.5-documentazione fotografica di indagine della zona interessata dall'intervento, con restituzione in fotomontaggio degli interventi di recupero proposti;
7d.6- componenti e dettaglio di arredo urbano con l'indicazione dei materiali e dei colori nella scala non inferiore a 1:100;
7d.7- tutti gli elaborati di indagine richiesti per i Piani esecutivi dalla legge regionale n.9/83;
7d.8- per i Programmi integrati di intervento vale quanto disposto in merito dall'art.16 della legge n.179/1992 e dalla L.R. 3/1996 e dai decreti attuativi, ovvero delle norme vigenti;

8. L'Approvazione ed efficacia del P.R. è regolata dalla vigente legislazione sia nazionale che regionale. In particolare si evidenzia che il presente piano esecutivo, non contiene varianti al vigente strumento urbanistico generale, e pertanto è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale viene deciso in merito alle osservazioni presentate in fase di pubblicazione del piano, così come previsto dalla legge regionale n. 14 del 20/03/1982. Con la deliberazione di C.C. di approvazione del piano, viene conferito allo stesso carattere di pubblica utilità e pertanto diventano immediatamente eseguibili le opere in esso previste. La deliberazione Consiliare viene pubblicata sul B.U.R.C. ed il piano viene depositato presso la Segreteria Generale del Comune. I programmi integrati di intervento seguono la procedura prevista dalla legge n. 179/1992 e dalla legge regionale n. 3/96. Per quanto attiene l'efficacia del presente piano di recupero del centro storico di S. Arpino se ne stabilisce la durata in anni 10 a decorrere dalla data di entrata in vigore del piano.

## Art. 3 - Definizioni ed elaborati del P.R.

1. Gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità dell'art.31 della legge 5/8/1978, n. 457, degli articoli 28 e 29 della legge 14/05/1981, n. 219 e degli articoli 13, 14 della legge n. 179/1992.
2. Il piano di recupero viene applicato alle zone individuate dal P.R.G. vigente ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della richiamata legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Per l'attuazione del P.R. s'intende qui integralmente richiamato quanto disposto dagli articoli 13, 14 e 15 del Capo IV della legge 17/02/1992 n. 179.

4. Il P.R è costituito dai seguenti elaborati:

Titolo -1- Relazione generale:

Titolo -2- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);

Titolo -3- Progetto del Piano di recupero:

- 3.01 Stralcio P.R.G.,
- 3.02 Unità Minime D'Intervento (U.M.I.)
- 3.03 Categorie d'Intervento
- 3.04 Standards e profili regolatori
- 3.05 Schede tecniche per gli elementi ed i materiali costruttivi

Allegati:

A) –Analisi storico-urbanistica

- A/1 I centri del cratere atellano 1793
- A/2 Carta dei contorni di Napoli 1836-1840
- A/3 Carta topografica IGM 1957
- A/4 Atella-Sant'Arpino individuazione del Parco archeologico

B)- Analisi del patrimonio edilizio

- B/1 Comparto n°1
- B/2 Comparto n°2
- B/3 Comparto n°3
- B/4 Comparto n°4
- B/5 Comparto n°5
- B/6 Riepilogo Comparti
- B/7 Schede di rilevamento

C)- Zonazione sismica

D)- Carta litologica

E)- Relazione geologica, geotecnica

F)- Zonazione acustica

**Art. 4- Indici urbanistici ed edilizi desunti dal P.R.G. Vigente-**

Il Piano Regolatore Generale vigente stabilisce gli indici che d'appresso si riportano:

| IPOTESI | 1) residenze ecc. | 2) Uffici ecc. | 3) Esercizi | 4) Accessori |
|---|---|---|---|---|
| I | 60% | 15% | 15% | 10% |
| II | 70% | 15% | 10% | 5 |

Nella redazione del presente P.R. è stata ritenuta congrua l'ipotesi di dimensionamento riportata al I° rigo.

**Art.5 -indici urbanistici e di dimensionamento del di piano di recupero**

In rapporto alla popolazione risultata, dalle indagini dirette svolte, residente al 1999, sono stati calcolati gli indici urbanistici del P.R. del C.S. che d'appresso si riportano

**Popolazione residente al 1999 (indagine diretta) 1525 ab.**

| | 1. Residenza ecc. 60% | 2. uffici ecc. 15% | 3. esercizi ecc. 15% | 4.accessori 10% |
|---|---|---|---|---|
| Unità Immobiliari: | 457 | 115 | 115 | 76 |
| Stanze: | 1442 | 360 | 360 | 240 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie territoriale | zona "A" | mq. | 37962 |
| Superficie fondiaria | | mq. Circa 50%= | 18961 |
| Abitanti | | n. 1525 | |
| Indice territoriale | | mq/mq | |
| Densità territoriale | | ab/ha 80,42 | |
| Stanze per residenza utilizzabili | | n | 1442 |
| Stanze per uffici ricuperabili | | n | 360 |
| Stanze per esercizi recuperabili | | n | 360. |
| Stanze per accessori recuperabili | | n | 240 |

**STANDARDS**

**Esistenti**

Attrezzature di interesse comune

| | | |
|---|---|---|
| -palazzo Ducale | mq. | 2480 |
| - palazzo Zarrillo | mq. | 887 |
| -chiesa di S. Elpidio | mq. | 1378 |
| - piazza Umberto I | mq. | 1516 |
| -piazza Salvo d'Acquisto | mq. | 1320 |
| -piazzetta De Muro | mq. | 300 |
| -piazzetta Giordano | mq. | 387 |
| -Cappella di Via d'Anna | mq. | 50 |
| Totale esistenti | mq. | 8318 |

**Art. 6- Zone del P.R. ed unità minime d'intervento (U.M.I.)-**

1. La zona "A" del P.R.G. coincidente con il C.S. è stata suddivisa in zone o ambiti di intervento. Gli ambiti così come indicati nella Tav: N° 3.02 costituiscono ambito di analisi e di intervento. Per alcuni di questi ambiti, possono utilizzarsi strumenti di attuazione ricorrendo ai P.I.R. ovvero P.R.U. cosi come specificato nelle presenti norme e nella legislazione nazionale e regionale vigenti.
2. Nel piano sono individuate le **U.M.I.** (**U**nità **M**inime di **I**ntervento) come entità indivisibili per tutti gli interventi di recupero salvo quelli relativi alla manutenzione ordinaria.

Le **U.M.I.** sono costituiti da gruppi di particelle catastali aventi in comune elementi strutturali, tecnologici e tipologici che formano un'unica ed autonoma entità edilizia, per la quale è necessário un progetto di intervento unitario

3. Le **U.M.I.** , anche se non espressamente indicato nei grafici di progetto, comprendono anche le zone di pertinenza dei fabbricati.
4. L'Amministrazione Comunale può apporre delle rettifiche nella individuazione delle U.M.I. sulla base della effettiva ed accertata consistenza delle proprietà e comunque nei limiti dell'unità tipologica degli edifici. Tale possibilità va documentata e certificata dal richiedente. A tale scopo tra gli elaborati che accompagnano la domanda di autorizzazione è fatto obbligo di fornire una planimetria, in scala non inferiore 1/500 che collochi la proprietà dell'immobile sulla carta catastale in modo chiaro ed inequivocabile e comunque in maniera tale da dirimere i casi di incerta corrispondenza.

## Art. 7- Interventi sulle U.M.I.

1. Gli interventi sulle unità minime d'intervento possono riguardare parti di U.M.I. , un'intera U.M.I.; più U.M.I..
2. Gli interventi sulle U.M.I. possono riguardare;

2.1. singole strutture o rifiniture interne e/o esterne, scale, murature portanti e non portanti, solai alloggi;

2.2. singoli corpi di fabbrica o sistemazione interne di singoli alloggi;

3. Per gli interventi su parti di unità edilizie è obbligatorio il progetto esecutivo.

4. Quando esistono superfetazioni funzionalmente integrate all'unità immobiliare, il progetto deve prevederne l'eliminazione contestuale alla realizzazione dell'intervento edilizio, fatte salve particolari condizioni statistiche dell'elemento superfetativo che possono interessare altre unità immobiliari, ovvero condizioni tutelate da leggi vigenti.

5. Il progetto esecutivo di cui al punto 3 del presente articolo, può comprendere anche porzioni di unità contigua, funzionalmente collegata alla parte interessata dall'intervento. In questo caso va allegato il progetto preliminare anche dell'unità contigua.

6. Interventi su un' intera unità minima:

6.1. gli interventi su un'intera U.M.I. sono quelli che riguardano l'intero perimetro dell'U.M.I. così come individuato dal presente piano di recupero e per l'intera altezza del fabbricato.

6.2. per gli interventi su un U.M.I. è obbligatoria la redazione di un progetto esecutivo unitario, a cui farà riferimento un'unica autorizzazione. Con l'approvazione del progetto unitario è consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in più fasi, ciascuna non più soggetta a specifica autorizzazione, purché ogni parte d'intervento sia funzionalmente autonoma rispetto alle altre.

6.3. Il progetto unitario può comprendere anche porzioni di un'unità contigua funzionalmente collegata all'unità minima interessata dall'intervento. In questo caso va allegato il progetto preliminare esteso anche all'unità contigua. Il progetto preliminare deve essere costituito almeno dai seguenti elaborati:

a) Planimetria generale scala 1:500-1:1000;
b) Piante quotate, scala 1:200;
c) Viste caratteristiche;
d) Relazione descrittiva, con riferimeti storico-catastali;
e) Indagine fotografica.

7.Interventi su più unità minime. Gli interventi su un insieme di unità edilizie sono quelli insistenti su più unità contigue e oggetto di un unico progetto. Questa eventualità non è prefigurata nel P.R., interamente attuabile mediante interventi sulle singole unità o parti di unità, ma, per ragioni di opportunità o per soddisfare condizioni derivanti da leggi di finanziamento può farsi ricorso ad interventi più complessi. Valgono per questi casi le norme d'appresso riportate.

Quando l'obbiettivo è la conservazione del tessuto edilizio esistente ( attraverso un insieme di restauri, ristrutturazioni, demolizioni e ripristini delle singole unità che configurano il restauro urbanistico), l'intervento d'insieme è attuabile mediante la realizzazione degli interventi sulle singole unità, disciplinati secondo le norme precedenti, oppure l'intervento può essere promosso dall'Amministrazione Comunale mediante un piano urbanistico esecutivo,che è equiparato a piano di

recupero ai sensi della legge 457/1978, o piano di comparto ai sensi della legge 1150/1942 e successive modifiche, e ovvero individuato come piano integrato di recupero ai sensi delle leggi 179/1992, 24/95 e 3/1996.
Quando l'obbiettivo è l'alterazione parziale o totale del tessuto edilizio esistente, modificando in certa misura il disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria in modo da ottenere un tessuto parzialmente diverso (ristrutturazione urbanistica) o totalmente diverso (sostituzione urbanistica) si richiede sempre un apposito piano urbanistico esecutivo, come premessa alle autorizzazioni per le singole unità o parti di unità.
8. Negli interventi su unità minime di intervento, per i quali è previsto il ricorso al progetto preliminare (riguardanti le parti comuni, le costanti tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le eventuali opere di consolidamento/miglioramento strutturale, gli spazi aperti e comuni) con funzioni di inquadramento del progetto delle opere, per meglio comprendere la congruità con i criteri di trattamento dell'intera unità, non è obbligatorio che il progetto preliminare sia sottoscritto dalla totalità dei proprietari della/e unità minima/e, ma, ai fini autorizzativi, è sufficiente l'esplicita adesione al progetto della maggioranza semplice (50+1 %) dei proprietari della/e unità minima/e.
Gli standards localizzati in progetto saranno realizzati dal Comune, tramite procedura di esproprio o, in forma convenzionata, dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, i cui fabbricati o aree ricadono in zone soggette a ristrutturazione urbanistica.
Sono inoltre da considerare aggiuntive quelle quote di attrezzature e servizi che il P.R.G. prevede di soddisfare in aree al di fuori del C.S. ma a servizio di questo, ovvero recuperate attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica o altro strumento consentito.

## TITOLO II- ATTUAZIONE DEL P.R
### Cap. I - Modalità d'Intervento

**Art. 8 – Generalità**

1. Per le modalità e categorie d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n°457, nonché del Regolamento Edilizio vigente, con le ulteriori precisazioni riportate agli articoli seguenti.

Nel presente piano di recupero del Centro Storico di S. Arpino vengono ammesse le seguenti tipologie d'intervento:

a-manutenzione ordinaria di edfici e di spazi;
b-manutenzione straordinaria di edifici e di spazi;
c- demolizioni parziali e totali;
d- restauro architettonico;
e- risanamento conservativo;
f- ristrutturazione edilizia;
g-Ristrutturazione urbanistica.

**Art. 9 – Manutenzione ordinaria**

1. Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie , ovvero con materiale e tecnologie preventivamente autorizzate in coformità alle schede tecniche di cui alla tavola 3.05, e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.
2. Sono interventi di manutenzione ordinaria:
   - la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti ;
   - la pulitura , la riparazione delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
   - il rifacimento parziale di rivestimenti esterni , senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte, delle tecnologie;
   - la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
   - il rifacimento degli intonaci interni, la loro tinteggiatura ;
   - la sostituzione di infissi interni , di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

Per quanto attiene alle tipologie d'intervento si fa rimando alle schede tecniche allegate alla N.T.A. a formare parte integrante e riportate nella tavola 3.05.

**Art. 10 – Manutenzione straordinaria**

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.
2. Sono interventi di manutenzione straordinaria:
   - il rifacimento totale degli intonaci esterni;

- il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
- la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte) , senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali esistenti all'interno dell'edificio, senza alterazione delle strutture portanti o del profilo altimetrico delle coperture;
-il rifacimento degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc..

In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scale e delle coperture.

4. L'Amministrazione Comunale in sede di autorizzazione all'esecuzione degli interventi può prescrivere la realizzazione di particolari opere in relazione a scelte di tutela dell'ambiente, quali tinteggiature ed intonaci particolari, rimozione di recinzioni, insegne, tabelle, decorazioni e quant'altro ritenuto necessario per conseguire gli obiettivi di tutela. Per le tipologie d'intervento si rimanda alle schede tecniche allegate alla presente N.T.A. a formare parte integrante

**Art. 11 – Demolizioni parziali**

1. Costituiscono demolizioni parziali le demolizioni senza ricostruzione di superfetazioni orizzontali e verticali. Esse sono ammesse solo come parti di progetto di restauro o ricostruzione dell'intera unità, secondo le norme rispettive contenute negli articoli corrispondenti.
2. L'amministrazione Comunale in sede di autorizzazione all'esecuzione degli interventi può prescrivere la realizzazione di particolari opere, per garantire più elevati parametri di funzionalità e sicurezza.

**Art. 12 – Restauro architettonico**

1. Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali, fatto salvo quanto le norme per le varie tipologie (cap.IV tit. 2 della presente N.T.A.) prevedono per il ripristino di usi originali o altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio. Le stesse norme per le varie tipologie possono consentire limitate ricostruzioni di parti mancanti secondo le modalità del ripristino filologico.

**Art. 13 – Risanamento conservativo**

1. Riguarda edifici per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio.
2. Sono interventi di risanamento conservativo:

- la conservazione delle facciate interne ed esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- la conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (nel caso di volte e pregevoli solai anche in legno);
- la conservazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- la conservazione o ripristino delle aperture originarie di tutte le facciate, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- la conservazione o ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per negozi e conservazione di vetrine, insegne e arredi superstiti dei negozi realizzati prima del 1945;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati, ovvero sistemati ad orto e/o giardino;
- la possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti troppo piccole, per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- la possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originale;
- la possibilità di inserire per motivi di sicurezza e di funzionalità anche per i disabili,di scale, di ascensori, di montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione forzata;
- la possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- la possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici, questa possibilità è connessa all'esigenza di una migliore utilizzazione a fini abitativi di spazi antichi, ovvero alla possibile utilizzazione di sottotetti senza aumento del peso insediativo e delle unità abitative del fabbricato/unità edilizia;
- la possibilità di utilizzare un'altezza media netta dei vani abitabili pari a metri lineari 2,40 per i corridoi e disimpegni ovvero per locali di servizio; in caso non sia raggiungibile tale minima altezza, neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- rimozione delle superfetazioni ed in genere le sovrastrutturazioni di epoca recente, che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio. Si intende per superfetazione quella parte non affine all'impianto originario, desumibile dalla documentazione di analisi da esibire con il progetto di intervento, verificata in sede di redazione della proposta progettuale in relazione agli aspetti tipologici ed ai valori storico ambientali.

3. Tali interventi si attuano con intervento diretto (concessione) richiesto per l'intera unità minima di intervento (U.M.I.).

4. Possono, comunque, attuarsi per singole unità immobiliari o parti di esse, sulla base di un progetto che interessi comunque l'intera U.M.I..
   In tale ultimo caso il progetto può essere disposto dalla maggioranza dei condomini e comunque rappresentativa della metà più uno degli stessi.

**Art. 14 – Ristrutturazione edilizia**

1. La ristrutturazione edilizia è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando una parte dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche, per assicurarne la funzionalità in rapporto alle destinazioni d'uso originarie o per altre destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio.
2. Rientrano nella ristrutturazione edilizia il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'eliminazione di nuovi elementi e impianti tecnologici; il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e delle distribuzioni interne.
3. Tutti gli elementi tipologici prospicienti spazi pubblici vanno conservati nella loro integrità spaziale, salvo interventi connessi alle destinazioni d'uso compatibili e verificati in sede di progetto d'intervento.
4. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono stati ricondotti a due categorie: I e II categoria.**

4.1 – **Intervento di ristrutturazione edilizia categoria I.** Riguarda edifici di modesto valore architettonico, in stato di degrado, con incorporati elementi aventi valore di documento storico ambientale per i quali è prescritta la conservazione delle facciate, di parti di strutture, di scale, di androni, di balconi, di pozzi, di edicole votive, ecc..

Per gli edifici ricadenti in questa tipologia d'intervento riportati nella TAV. 3.03 sono consentiti:

4.1.1 - ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio privi di valore o di recente costruzione;

4.1.2 - l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti tecnici;

4.1.3 - la demolizione di intere o parti di unità immobiliari con l'obbligo di destinazione degli eventuali siti di risulta a verde privato vincolato o pubblico.

**4.2 - Intervento di ristrutturazione edilizia categoria II**. Riguarda gli edifici di epoca recente o comunque di scarso interesse storico, artistico, ambientale, anche parziale, per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione. Gli interventi, quindi, sono 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.

Per gli edifici ricadenti in questa tipologia d'intervento riportati nella TAV.3.03 sono consentiti:

4.2.1 - ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;

4.2.2. - l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti tecnologici;

4.2.3 - la demolizione con ricostruzione di intere o parti di unità immobiliari;
4.2.4 - la demolizione di intere o parti di unità immobiliari con destinazione di eventuali siti di risulta a verde privato vincolato o pubblico.
Sono anche consentiti in particolare:
4.2.5 - modifiche della distribuzione interna ed aggregazione degli ambienti esistenti in unità immobiliari diverse ovvero in nuove unità immobiliari, senza aumentare la densità abitativa dell'U.M.I.;
4.2.6 - demolizione delle superfetazioni e ricostruzione dei volumi edilizi demoliti o crollati in ragione della loro superficie utile;
4.2.7.- l'inserimento di scale, ascensori, montacarichi, ed altri impianti tecnologici le cui superfici non superino il 20 % (venti per cento) di quelle utili delle unità immobiliari servite.
5. La superficie ed il volume utile a destinazione abitativa consentiti sono pari a quelli esistenti di uguale destinazione, entrambi al netto degli elementi costruttivi e degli impianti.
6. L'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti di categoria I e II, di cui al precedente articolo, ai commi 4.1 e 4.2.
7. Tali interventi si attuano con interventi diretti richiesti per l'intera U.M.I.. Possono comunque attuarsi per singole unità o per parti di esse sempre, però, su progetto interessante l'intera U.M.I.. In tale ultimo caso il progetto può essere presentato dalla maggioranza dei condomini che comunque sia rappresentativa della metà più uno degli stessi

**Art. 15 -Interventi di ristrutturazione urbanistica.**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono finalizzati a sostituire l'originario tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi.
2. Gli interventi cosi come sopra definiti sono ammessi dal P.R.E., vengono individuati nella tavola n° 1, essi possono essere attuati sia per iniziativa pubblica, che per iniziativa privata, ovvero mista. E' fatto obbligo di redigere un programma preliminare d'intervento con valore urbanistico ed edilizio, che dovrà ottenere l'approvazione dell'Amministrazione Comunale. Per l'approvazione degli interventi così come sopra definiti l'operatore pubblico e/o privato dovrà avanzare proposta corredata da un preliminare di accordo di programma con la quale vengono definiti le reciproche convenienze con l'attuazione del programma. Questa, su relazione del responsabile del provvedimento, individuato al momento dell'assunzione al protocollo comunale, verrà approvata dalla Giunta Comunale, che con lo stesso provvedimento autorizzerà il sindaco alla formalizzazione dell'accordo di programma. Il progetto preliminare sentiti gli organi di tutela verrà approvato dal Consiglio Comunale, potendo avere valore anche di variante urbanistica. Per la procedura ed i tempi di formazione e approvazione si rinvia alle norme contenute nella legislazione nazionale e regionale e vigente.
Tali interventi possono prevedere la ricostruzione con il recupero di volumetrie demolite o cedute al Comune, così come disciplinato al successivo art.16, il computo delle volumetrie esistenti da

accompagnare al progetto preliminare dovrà essere effettuato su basi catastali e su rilievi dettagliati e specifici.

## Art. 16 – Recupero volumetrico

1. E' consentito il recupero volumetrico nei casi della ristrutturazione edilizia categoria II e della ristrutturazione urbanistica sempre che vengano rispettate le condizioni che d'appresso si specificano.
2. Nei casi di perdita di volume o di superficie conseguente alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia categoria II, è consentito per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie degli edifici e dei singoli alloggi un incremento fino al 10% dell'esistente volumetria a condizione che i volumi siano contenuti nella sagoma e nell'impianto planimetrico preesistente dell'edificio così come risultante da rilievo grafico e fotografico delle consistenze edilizie posti a base del progetto/programma che si propone per l'autorizzazione dell'A.C..
   Tale vincolo di destinazione d'uso dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del concessionario.
4. Devono essere rispettati i profili regolatori, così come definiti dal vigente P.R. di recupero e riportati nella tavola di piano
5. Nel computo del volume complessivo oggetto di recupero edilizio categoria II, ovvero di ristrutturazione urbanistica, potranno includersi anche i depositi, le baracche, le strutture aperte su tre lati e comunque i manufatti precari attualmente utilizzati a servizio delle abitazioni, purché realizzati prima del 1942 o, comunque, regolarmente condonati. Il volume complessivo di recupero è calcolato anche utilizzando i sottotetti ma nel rispetto dei profili regolatori, delle altezze massime consentite, delle distanze dai corpi di fabbrica, pur consentendo un aumento di superficie utile nei limiti definitivi non è consentito un aumento del volume esistente l'incremento di cui al comma 2 del presente articolo.
6. Oltre a quanto sopra, nel caso di intervento di abbattimento e ricostruzione (ristrutturazione urbanistica) e qualora venga ceduto, a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, parte del suolo per essere destinato ad attrezzature pubbliche, è consentito un indice di edificabilità 1,50 mc/mq., ovvero quanto verrà definito in sede di specifico progetto di piano d'intervento approvato dall'A.C. calcolato includendo le superfici cedute ed utilizzabili sulla residua area, da destinare per la realizzazione dei servizi di cui all'Art. 3 del D.M. 2/4 1968 n° 1444 ultimo comma. Tale vincolo di destinazione d'uso dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari a cura del concessionario, così come i vincoli di destinazione d'uso dei locali destinati a commercio c/o artigianato al piano terra. Sono comunque da rispettare per la proposta edificatoria i profili regolatori, le sagome architettoniche e le tipologie edilizie dell'originario complesso edilizio.

## Cap. II - Destinazioni d'uso

### Art.17 – Specificazioni

1. Gli usi compatibili con la struttura urbana e le tipologie edilizie presenti nel C.S. così come specificate nel successivo capitolo III sono prevalentemente:
   - residenziali;
   - culturali/scolastici e sociali;
   - commerciali;
   - burocratico-amministrativi;
   - ricettive;
   - di servizio;
   - artigianali;
2. Le attrezzature civili, religiose, collettive esistenti sono confermate, salvo diversa indicazione degli elaborati di P.R. che individuano ulteriori destinazioni d'uso.

1. L'uso più frequente della tipologia dell'edificio ne caratterizza la destinazione d'uso, ossia ogni singola unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edifici la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per le caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico-sanitario, non possono essere adibiti ad uso residenziale.
2. L'uso abitativo è ammesso per tutti i tipi edilizi ed in particolare per i palazzi-palazzetti plurifamiliari.
5. Le attività commerciali di grande impianto (per esempio marcatali) sono indicate nelle apposite tavole. Nelle zone di insediamento di queste strutture commerciali è ammesso l'uso di magazzino anche nel primo piano degli edifici.
6. Le attività commerciali e produttive, ammesse in combinazione con la residenza, devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge.
7. E' possibile destinare ad attività commerciali ed artigianali i vani a piano terra prospicienti le strade. Tale vincolo di destinazione d'uso dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del concessionario. Nel caso di intervento dove è consentito l'incremento delle unità abitative senza aumento del numero di abitanti, si dovranno dovranno prevedere nei vani esistenti al piano terra le destinazioni di cui al comma 1 esclusa quella residenziale.
8. Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazione d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della città. Nei piani terra di tutte le tipologie prevalentemente residenziali (palazzo-palazzetto plurifamiliare) sono ammesse le scuole materne e gli asili nido, nonché altre tipologie di attrezzature purché consentite dalle norme vigenti, con particolare riferimento ai minimi inderogabili per l'igiene, salubrità e la sicurezza. La localizzazione di dette attrezzature dovrà prospettare su spazi sistemati a verde nel PR o comunque su spazi aperti ampi, per assicurare la salubrità

dei locali con salvezza di disposizioni e norme specificamente vigenti per tale tipologia di attrezzature.

## Cap. III - Tipologie edilizie

### Art.18 – Generalità

1. Le unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè a un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.
2. L'analisi tipologica ha evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, costruttivi e distributivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:
   • tipi edilizi antichi, sono gli edifici costituenti la città così come desunta dalle carte storiche e geodetiche sono individuabili:
   - edifici speciali civili ( Palazzo Ducale, Palazzo Zarrillo);
   - edifici speciali religiosi (Chiesa di Sant'Elpidio, Cappella di via D'Anna);
   - palazzi- palazzetti plurifamiliari;
   - edifici di tipologia incerta;
   • tipi edilizi moderni, sono quelli che già nell'impostazione divergono dai modelli tradizionali, propri della città antica, e appartengono ai nuovi modelli di pianificazione urbana. Si identificano in funzione di quanto costruito anche in relazione all'entrata in vigore del P.R.G..

### Art.19 – Edifici speciali civili

1. Sono gli edifici della città antica, destinati a funzioni specializzate non religiose, e comprendono:

1.1. gli edifici pubblici, palazzi per il governo statale e municipale;

1.2 gli edifici per le attività produttive con carattere di documento storico.

2. Le modalità di intervento ammesse sono: il restauro, il ripristino filologico e il ripristino tipologico.

2.1 Il restauro, da condurre con i criteri scientifici appropriati, comprenderà:
   - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
   - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali corti e cortili, piazzali, orti, giardini, chiostri;
   - la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate, quali la manutenzione o il ripristino dei fronti interni ed esterni; la manutenzione o il ripristino degli ambiti interni; la manutenzione o il ripristino delle coperture.

2.2 Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili , senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
   - murature portanti;
   - solai e volte;
   - scale;
   - copertura con ripristino del manto originario;

- la eventuale eliminazione delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitario, nel rispetto delle norme riportate all'allegato "D" che forma integrante della presente N.T.A.

3. Quando alcune parti di minore consistenza mancano o sono state ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo, e se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro può comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.
   Se questa documentazione manca, il restauro può comprendere la ricostruzione con le modalità del ripristino tipologico, oppure l'ulteriore ristrutturazione, subordinata a un uso più coerente delle parti integre.
4. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte dell'unità edilizia. Esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comune l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto realizzato o rifatto all'epoca di riferimento.
5. Il ripristino tipologico è consentito quando le condizioni del contesto sono innovative e rendono necessaria una soluzione progettuale in parte diversa da quella originaria, ma derivante dal paragone con altri casi appartenenti alla medesima categoria tipologica.
6. Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o in subordine quelle ad altri servizi o attività sociali, culturali, amministrativo-burocratiche compatibili, così come verranno definiti dall'Amministrazione Comunale in sede di autorizzazione.

**Art.20 – Edifici speciali religiosi**

1. Sono gli edifici della città antica destinati a funzioni religiose e comprendono: Chiesa di Sant'Elpidio, Cappella di via D'Anna.
2. Per le chiese, le cappelle, le edicole di ogni dimensione, la destinazione consentita è quella religiosa. Per le chiese e le cappelle in mancanza di un uso per il culto è consentita una destinazione museale che renda fruibile liberamente l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte eventualmente presenti e da conservare in situ.
3. Fra le modalità d'intervento è ammesso solo il restauro, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario; esso può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti, con le modalità del ripristino filologico sempre che un'adeguata documentazione a confronto delle scelte progettuali.

## Art.21 – Palazzi e palazzetti plurifamiliari

1. Comprendono gli edifici antichi, anche residenze delle classi agiate, variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile, eventualmente composto da più parti successive nel tempo. Sono frequentemente organizzati intorno a un cortile interno accessibile da un androne carrabile, questa pertinenza può anche mancare, che va ad aprirsi su un giardino interno..
2. Le modalità d'intervento ammesse sono: il restauro, ripristino filologico e in alcuni casi il ripristino tipologico.
3. Il restauro sarà condotto con i criteri già esposti nei commi precedenti, e comprenderà:
   - la conservazione e il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (scale, androni, portici e loggiati), i muri portanti interni ed esterni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini);
   - la conservazione e il ripristino dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e valorizzando gli elementi di particolare valore scientifico;
   - la conservazione e il ripristino di ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti;
   - la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi;
   - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di: murature portanti interne ed esterne; solai e volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale; l'eliminazione delle superfetazioni; l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitario, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

   Il restauro potrà comprendere la ricostruzione delle parti già ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo, e dei corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse, depositi); per ottenere un uso più soddisfacente delle parti integre. Per i corpi di fabbrica accessori è ammessa una variazione nelle aggregazioni tra i corpi di fabbrica e nelle distribuzioni interne anche con l'introduzione di collegamenti verticali e/o orizzontali, senza però alcun aumento dei volumi e delle superfici utili lorde.
4. Per il ripristino filologico e tipologico valgono le indicazioni dei precedenti articoli.
5. La destinazione d'uso può essere quella originaria, di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzione dell'edificio e non ne sconvolgano l'organizzazione complessiva, nonché quelle adattabili senza forzatura del sistema distributivo antico. In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra e al primo piano ("nobile"). Al piano terra sono ammesse attività artigianali e commerciali compatibili con l'impianto tipologico, mentre al piano

"nobile" sono ammesse attività di rappresentanza adeguate alla conformazione e alla struttura dell'edificio.

**Art.22 – Edifici di tipologie incerta**

1. Sono gli edifici che per il consolidarsi di interventi sostitutivi hanno totalmente perso le caratteristiche originarie. Si è pertanto consentito l'uso della tipologia di intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
2. Si rimanda pertanto alle norme di intervento prescritte algli artt. 11 e 15 della presente normativa.

**Art.23 – Edifici oggetto di recente intervento costruttivo (posteriori al 1945)**

1. Comprendono gli edifici residenziali realizzati secondo le prescrizioni del Piano urbanistico vigente, secondo progetti indipendenti dalla strumentazione urbanistica, di ristrutturazione o ricostruzione.
2. Le modalità d'intervento ammesse sono la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, o la demolizione, senza ricostruzione, e gli altri interventi indicati nelle tavole allegate
3. La ristrutturazione avviene con i criteri vigenti con l'adozione del presente P.R..
4. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate nell'articolo 21 delle presenti norme.

**Art.24 – Edifici costruiti secondo il Piano Regolatore Vigente**

1. Sono gli edifici appartenenti generalmente ai modelli consueti della fabbricazione a filo stradale e del villino isolato di cui il PR intende conservare la tipologia caratteristica ed in qualche caso il pregio architettonico.
2. Le modalità d'intervento ammesse sono il restauro e la ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
3. Il restauro e la ristrutturazione dovranno prevedere:
   - la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico originario;
   - la conservazione dei fronti esterni ed interni nella loro unitarietà, nei fronti interni sono consentiti parziali modifiche purché vengano salvaguardati i caratteri originali superstiti;
   - la conservazione o il ripristino delle coperture ovvero il loro reintegro;
   - la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi, degli spazi aperti pavimentati o sistemati a giardino, e delle loro recinzioni;
   - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti interne ed esterne; solai e volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale; l'eliminazione delle superfetazioni; l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitario, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

4. Le destinazioni d'uso sono quelle originarie e tradizionali: residenza, servizi, commercio, con esclusione di nuove sedi bancarie, supermercati e quant'altro possa costituire un'accentuazione del traffico motorizzato.

## TITOLO III - AREE NON EDIFICATE

### Cap. I – Tutela ambientale

Gli interventi consentiti nella zona "A" dovranno offrire, in ogni caso e tipologia,le più estese garanzie di qualità intrinseche e relazionate al contesto ambientale senza alterare le quantità delle superfici libere esistenti. In particolare il verde esistente che costituisce un patrimonio di grande valore non solo per il ruolo equilibratore che svolge nell'ambiente e nel paesaggio della città, ma anche come testimonianza della storia delle culture e delle trasformazioni, non può essere modificato. Il verde esistente tutto rappresenta valore di interesse pubblico e pertanto può essere oggetto solo di interventi di restauro e valorizzazione.

**Art.25 – Verde pubblico e privato esistente**

1. Il verde esistente - pubblico o privato- è, salvo diversa indicazione progettuale di recupero di dettaglio, confermato nel suo assetto attuale.
2. Le specie vegetazionali presenti devono essere conservate per cui è ammessa la manutenzione ed il restauro; la sostituzione con specie analoghe, o comunque legate alla tradizione degli orti atellani, è ammessa solo nel caso di singoli esemplari o impianti per i quali si rende necessario un intervento di miglioramento.
   E' definito, quindi, un vincolo generale di tutela che viene specificato nei commi successivi.
   Devono essere salvaguardati gli alberi d'alto fusto esistenti, salvo i casi di certificata patogenia, a tale condizione deve essere esplicitamente subordinato il rilascio della concessione o autorizzazione all'intervento specialistico.
   L'abbattimento delle alberature d'alto fusto deve essere autorizzato dal Responsabile del Servizio o Ufficio tecnico comunale che può subordinarla all'obbligo, accertatene l'esigenza, che per ogni albero abbattuto debbano essere messa a dimora nuove alberature della stessa essenza o di essenza similare; se trattasi di alberature di valore storico-ambientale vanno sentiti gli organi di tutela ambientale (soprintendenza e corpo forestale).
   Va verificata altresì la norma e la procedura discendente dal R.E.vigente.

**Art.26 – Verde pubblico e privato di progetto**

1. Il progetto esecutivo delle aree destinate a verde dovrà osservare le regole per la redazione dei progetti per il verde. Per le scelte delle essenze dovrà farsi riferimento alla tradizione del giardino storico atellano, di cui si hanno ancora testimonianza all'interno del C.S. I parchi ed i giardini di nuovo impianto dovranno ricostruire la connessione tra i tipi edilizi e lo spazio a giardino. L'analisi delle caratteristiche dei terreni e del sottosuolo, del sistema idrologico e dell'ambiente in generale (insolazione, clima, piovosità, umidità, venti dominanti) costituiscono i parametri determinanti e di documentazione per le scelte progettuali. Le essenze consentite

sono quelle riportate all'allegato nella tavola 3.05 e nell'allegato "D" della presente N.T.A. che ne forma parte integrante.

## Art.27 – Zone archeologiche

1. Le zone archeologiche sono individuate in due categorie: zone archeologiche permanenti e temporanee.
2. Le zone archeologiche permanenti sono quelle in cui la presenza del reperto archeologico, non trasferibile, costituisce oggetto di osservazione e conservazione continua; la sistemazione sarà suggerita dalla competente Soprintendenza sia per quanto riguarda il verde che per le accessibilità e per le destinazioni d'uso.
3. Le zone archeologiche temporanee riguardano quelle aree il cui assetto è definibile solo dopo la campagna di scavi. Esse possono diventare zone archeologiche permanenti (in combinazione con verde o altre sistemazioni suggerite dalla competente Sovrintendenza) o essere riportate all'assetto originario in relazione ai risultati degli scavi.
4. Gli scavi che si realizzano all'interno del tessuto edilizio dovranno essere eseguiti rispettando l'andamento delle murature di fondazione, ovvero secondo le scelte scaturenti da un'idonea campagna di scavi, eseguita sotto la direzione scientifica della competente Sovrintendenza per definire e accertare zone archeologicamente sterili.
3. In attesa delle campagne di indagine archeologica, le aree comunque definite archeologiche, possono essere dotate di una sistemazione a verde provvisoria, ottenuta con essenze a contenuto apparato radicale (prato, cespugli, alberelli), è fatto comunque divieto alla piantumazione di alberature e piante a forte apparato radicale, nonché all'impianto di strutture anche mobili se infisse nei terreni.
6. L'area individuata dal P.R.G. così come definita e confermata dal progetto del Parco Archeologico urbano approvato con delibera di Consiglio Comunale, è da assimilarsi a zona archeologica permanente. La definizione dell'assetto sarà conseguente alla attuazione del predetto progetto di parco archeologico urbano,
7. Le zone archeologiche interessanti il Centro Storico ancorché posti al suo margine, sono individuate nella tavola di piano e sono da considerarsi del tipo temporaneo e pertanto vanno soggette al regime per esse previsto dal presente articolo.

## Art.28 – Tutela dall'inquinamento

1. Tutte la costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare, anche ex novo, devono essere attrezzati contro la produzione di inquinanti atmosferici, acustici, e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. I materiali solidi da rifiuto devono essere sversati nei siti a tanto destinati, a seguito dell'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, a cui va rivolta istanza preventivamente.
2. I progetti da presentare per ottenere l'autorizzazione edilizia relativamente ad impianti produttivi devono essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia dettagliatamente specificato:

a) l'eventuale livello d'inquinamento prevedibile ed il riferimento alle norme specifiche;
b) le misure previste per l'abbattimento dei fattori di inquinamento, totale o nei limiti assentiti dalle specifiche norme legislative;
c) la fonte di alimentazione idrica ed energetica;
d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto;
e) la relazione illustrativa, che per le industrie deve altresì indicare:
   e.1 la descrizione del processo produttivo;
   e.2 la quantità d'acqua necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
   e.3 la quantità e la qualità dello scarico ed il recapito finale.

3. La documentazione di cui sopra deve essere esaminata con riferimento alle disposizioni statali e Regionali in materia, alla particolare situazione idrica locale nonché ad eventuali normative comunali, con il prevalere delle norme più restrittive.

**Art.29 – Arredo urbano – Mantenimento degli elementi esistenti**

1. E' prescritto il restauro e/o il ripristino degli elementi di arredo ancora esistenti all'interno della città più antica, quali, ad esempio, insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose, cancellate e quant'altro realizzato fino al 1910. Si rimanda al vigente regolamento edilizio per tutte le norme di dettaglio e generali ivi contenute.
2. Per gli esercizi commerciali presenti lungo gli assi principali si dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza, non dovranno superare in altezza il primo marcapiano e gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro verniciato a smalto o in legno naturale secondo colorature definite dall'Amministrazione Comunale. Non sono ammesse insegne a bandiera e comunque sporgenti oltre i limiti previsti dal vigente regolamento.
3. Nelle altre strade valgono per gli esercizi commerciali le stesse norme, ma per quelli inseriti nei piani terra di palazzi posti all'esterno dei mercati tradizionali, la ristrutturazione del negozio è rinviata al progetto di restauro dell'edificio, per verificare la congruità della sua presenza.
4. In generale le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto o in parte la superficie muraria esterna, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega è individuata. Vanno recuperati, laddove esistenti, gli elementi architettonici di finitura (ornie, cornici, lesene, ecc.).
   Per gli esercizi commerciali con particolari caratteristiche formali e per la loro appartenenza a specifiche epoche storiche, gli interventi saranno di tipo restaurativo e tali da assicurare il rispetto delle forme, dei materiali e dei colori originali, indipendentemente dalle destinazioni d'uso.
5. La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova, è soggetta a concessione edilizia non onerosa, ed al rispetto delle norme di indirizzo richiamate e riportate all'allegato tavola 3.05 della presente normativa, nonché nel R.E. vigente.

## Art.30 – Arredo urbano – Nuovi interventi.

1. L'amministrazione comunale individua e redige programmi operativi per "Sistemi Funzionali", in ordine a:
   - illuminazione pubblica;
   - pavimentazione;
   - verde pubblico;
   - cartellonistica /chioschi /panchine;
   - pensiline d'attesa, cabine telefoniche;

   e quant'altro necessario per ridisegnare l'assetto complessivo dell'arredo urbano del centro storico.
   I progetti dei Sistemi Funzionali, così come sopra individuati prevederanno il mantenimento, il recupero e/o ripristino degli elementi caratterizzanti l'assetto originario, compatibilmente con le garanzie di funzionalità e di recupero degli stessi.
   Si richiama in particolare che dovendo le pavimentazioni di strade, aree di pertinenza, piazzali etc., assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche, non sono comunque ammesse la pavimentazioni impermeabilizzanti bituminose a base plastica, cementizie, o con autobloccanti di cemento e/o bitume. Le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante.
   Dovrà garantirsi il recupero o ripristino dei basolati stradali, in tutte le strade della città antica, nel rispetto del materiale litoide, del disegno e dei caratteri compositivi; il recupero del posizionamento e delle forme degli apparecchi illuminanti in ghisa, a stelo o a mensola.
   Dovrà garantirsi il ripristino, anche mediante il rifacimento dei modelli originali secondo la documentazione esistente, di tutti gli elementi di arredo presenti all'interno della città antica.
   Si rimanda per le tipologie di intervento alla tavola 3.05.

## TITOLO –IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
### Cap. I – Disposizioni finali

**Art.31 – Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia**

1. Ogni disposizione normativa della disciplina urbanistico-edilizia vigente e, in particolare del Regolamento edilizio, che risulti in contrasto con il Piano di Recupero della zona omogenea "A" – Centro Storico, espressa negli elaborati grafici e nelle norme d'attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di Piano Particolareggiato di Recupero.
2. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il Piano Particolareggiato di Recupero adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo nei modi e nei termini di legge.

**Art. 32- Disposizioni finali**

1. Le previsioni e le prescrizioni del presente Piano Particolareggiato di recupero non costituiscono, e non possono in nessun caso costituire, strumenti di sanatoria o essere, comunque, invocate in tal senso per costruzioni ed opere eseguite in violazione della normativa urbanistica, edilizia e di ogni altro tipo di legge, norme e regolamenti posti a salvaguardia dei valori territoriali e ambientali.
2. Resta vincolante quanto disposto in merito alla sanatoria degli abusi edilizi dalla legge n. 47/1985 e dalla legge n.724/1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

### Cap. II – Norme tecniche esecutive

**Art.33 Normativa per i servizi**

Tutti i servizi a rete nel Centro Storico devono essere realizzati con canalizzazioni interrate. Tutti i progetti dei servizi a rete devono adeguarsi alle rispettive norme, nonchè alle norme contenute nel R.E. e alle seguenti norme e riferimenti.

**33.1. Allacciamenti alla rete elettrica.**

Negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza (contatori), mediante armadio da ubicare al piano terra in locale condominiale; la concessione edilizia o autorizzazione resta subordinata al nulla-osta preventivo da parte dell'Ente erogatore del servizio, da richiedersi da parte dell'interessato e da presentare in uno con il progetto d'intervento.

**33.2. Allacciamento alla rete telefonica.**

Negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza. In particolare occorre che il progetto preveda:

- tubazione per raccordo dell'unità edilizia alla rete telefonica stradale;
- nicchia per i terminali della rete telefonica esterna;
- tubi di ascesa e scatole di deviazione;
- tubi per diramazione d'utente e punto telefono.

Resta fermo che i componenti del progetto impiantistico dovranno essere progettati in maniera da non arrecare alterazione alle architetture.

**33.3. Allacciamento alla rete idrica**.
Negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza. Quando il progetto non prevede un apposito locale per la riserva idrica, la centralizzazione deve avvenire con apposito armadio contenente i contatori, da ubicare al piano terra in locale condominiale.

**33.4. Riparazione e sostituzione di impianti tecnologici** (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione),è consentita con una semplice comunicazione all'Amministrazione comunale, salvo diverse disposizioni del R.E.e., purchè non si tratti di opere di tale rilevanza da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio, e non rientrino nella definizione di "volumi tecnici" di cui alla circolare Min. LL. PP. 31/1/1974, n.2474 e dll'art.51 della legge n.47/1985.

**33.5. Installazione di impianti solari e di pompe di calore** destinati alla produzione di acqua e di aria calda, come estensione dell'impianto idrico sanitario già in opera, ai sensi della legge n.46/1990 è consentita; è fatto obbligo della presentazione di una richiesta che circostanzi l'installazione e l'ubicazione degli elementi/componenti tecnologici per verificare la sussistenza di elementi di contrasto con caratteri architettonici rilevanti sotto il profilo architettonico.

## Art.34 - Opere pubbliche e di valorizzazione

Al fine di un costante adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, il programma di attuazione del P.R. deve prevedere anche:

- l'adeguamento, integrazione e l'eventuale ricostruzione delle reti infrastrutturali carenti o inesistenti;
- la sistemazione degli spazi pubblici di risulta degli edifici da demolire, sia pubblici che privati.
- la valorizzazione ed il miglioramento della fruizione con il recupero degli edifici storici.

Le opere da realizzare o il miglioramento di quelle esistenti, saranno definite in relazione agli interventi sugli edifici consentiti dal Piano di Recupero.

Il piano, allo scopo di migliorare i servizi di quartiere e, nel complesso, le condizioni sociali della zona, prevede la creazione di servizi da allocare in edifici storici mediante interventi di restauro. A tal proposito sono stati avviati i lavori di restauro e rifunzionalizzazione di edifici ritenuti idonei allo scopo: il "Palazzo Ducale", il "Palazzo Zarrillo",la"Cappella di S. Canione" e la "Chiesa di S. Francesco di Paola".

Detti centri costituiranno , attraverso lo svolgimento di attività assistenziali, culturali e ricreative, la sedi idonee per il miglioramento dei rapporti di vita dei residenti nel Centro Storico ed in maniera più estesa nella zona atellana.

Le operazioni di restauro, per edifici inclusi nel piano e non ancora oggetto d'intervento, verranno eseguite direttamente dal Comune ovvero con la creazione di società miste pubblico-privato , previa

predisposizione di idonea progettazione esecutiva e ferme restanti le destinazioni d'uso già definite dal presente piano.

Piano elaborato da :

Ing. Ferdinando Corvino, Arch. Pasquale De Luca, Arch.
Salvatore Di Leva, Arch. Elpidio Maisto, Arch. Felice Marsilio.
Arch. Giovanni Falanga – coordinamento.
COLLABORAZIONE:
Uff. Tecnico del Comune di Sant'Arpino.
Arch. Pietro d'Angelo
ASSESSORE:
Ing. Giuseppe Savoia.
SINDACO
Dott. Giuseppe dell'Aversana

Sant'Arpino li