comune di amatrice

provincia di rieti

legge regionale n.° 57 del 14-6-80

legge regionale n.° 26 del 17-7-82

"norme per l'edificazione delle zone terremotate del reatino" **comprensori 1-2-3**

i progettisti

arch. agata guerra

arch. rita giovannelli

ing. filippo viola

il sindaco

norme tecniche di attuazione

ART. 1) AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme valgono per l'attuazione della L.R. n° 57 del 14/6/1980 "Norme per l'edificazione delle zone terremotate del reatino", finalizzate al restauro ed alla ricostruzione dei fabbricati destinati ad abitazioni a ricovero del bestiame nonchè di quelli necessari per la conduzione del fondo, nell'ambito dei nuclei abitati delle frazioni, i cui edifici sono rappresentati nelle tavole allegate, e per i quali è stato graficizzato il tipo di intervento consentito, e del territorio destinato ad uso agricolo.

ART. 2) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi saranno regolati nel modo che segue:

- autorizzazione del Sindaco per gli interventi classificati di manutenzione ordinaria o di manutenzione straordinaria:
- concessione edilizia per gli interventi di Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Restauro, risanamento e miglioramento conservativo, ristrutturazione e ricostruzione, nuova edificazione.

ART. 3) DOCUMENTI A CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE.

Alla domanda di autorizzazione relativa ad interventi di manutenzione ordinaria, debbono essere allegati:

- dimanda firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato;
- relazione.

Alla domanda di autorizzazione relativa ad interventi di manutenzione straordinaria debbono essere allegati:

- domanda firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato;
- relazione tecnica;
- documentazione fotografica.

Alla domanda di concessione edilizia debbono essere allegati gli elaborati previsti dal vigente Regolamento edilizio.

ART.4) NORME DI CARATTERE GENERALE.

In ogni tipo di intervento su manufatti edilizi preesistenti deve essere prevista l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed all'ampliamento organico del medesimo.

- Per interventi di sostituzione della struttura portante preesistente del solaio di copertura deve essere previsto il mantenimento della forma originaria del tetto.

- Potranno essere modificate le destinazioni d'uso agricolo.

- I piani terreni degli edifici costruiti in ampliamento di quelli preesistenti, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 50 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei. Ai fini del calcolo della cubatura, nel caso non esiste il piano seminterr-ato, si prende in considerazione la quota del calpestio del piano terreno.

- Nelle aree interne ai nuclei abitati non potranno essere realizzate nuove recinzioni, nel caso confinino con aree destinate alla viabilità carrabile. Nel caso le aree confinino con sentieri pedonali, potranno essere realizzate se arretrate di cm. 50 dai bordi di tali sentieri.

- Il piano di posa delle fondazioni dovrà superare lo strato superficiale degradato per raggiungere la roccia sana,potendosi così contare su un substrato idoneo a sostenere carichi così elevati.

- Nelle aree,con materiale non sufficientemente addensato e quindi compressibile,le fondazioni dovranno essere profonde,valutandole-per tipo e profondità-caso per caso,dopo specifici e particolari sondaggi.

ART.5) ZONIZZAZIONE

Ai fini delle presenti norme,il territorio comunale é stato suddiviso in:

-nuclei abitati;

-zone agricole.

I nuclei abitati sono graficizzati nelle tavole allegate.

La restante parte del territorio-ad esclusione del Capoluogo,della frazione S.Cipriano e delle zone a specifica destinazione d'uso di P.R.G;-é destinata ad uso agricolo.

ART. 6) NUCLEI ABITATI:DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi previsti per gli edifici ricadenti nei nuclei abitati sono:

1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Questo tipo di intervento è relativo ad edifici nuovi, restaurati o ristrutturati di recente, in buono stato di conservazione e ben inseriti nel contesto ambientale circostante.

Gli interventi sono quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Modalità e limiti degli interventi consentiti:

a) - pulitura esterna, ripresa parziale degli intonaci, senza alterazione di materiali o tinte esistenti;

b) - pulitura, riparazione, sostituzione di infissi, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte e delle tecnologie;

c) - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la diversa utilizzazione dei locali per servizi igienici;

d) - tinteggiatura, e rifacimento degli intonaci interni.

2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Questo tipo di intervento è relativo ad edifici

in buono stato di conservazione, ma che presentano elementi in contrasto con l'ambiente circostante, o che necessitano di interventi tesi a migliorarne il grado di confort, o a modificarne il grado di finitura.

Gli interventi consentiti sono quelli che riguardano l'insieme delle opere o delle modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari o tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Modalità e limiti degli interventi consentiti:

a) - rifacimento totale di intonaci, manti di copertura, recinzioni, pavimentazioni esterne, anche con modifiche dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte.

b) - Rifacimento, o nuova costruzione, di impianti interni per servizi igienici e tecnologici.

3 - INTERVENTI DI RESTAURO SCIENTIFICO

Questo tipo di intervento è relativo ad edifici di rilevante importanza architettonica o artistica.

Gli interventi consentiti sono finalizzati al restauro degli aspetti architettonici o al ripristino delle parti alterate.

Modalità e limiti degli interventi consentiti:

a) restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni;

b) restauro o ripristino degli ambienti interni;

c) ricostruzioni di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

d) conservazione e ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

e) consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili;

f) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Questo tipo di intervento è relativo ad edifici in buono o mediocre stato di conservazione, che pur non presentando particolari pregi architettonici o artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio del nucleo abitato.

Gli interventi consentiti sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento,

il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Modalità e limiti degli interventi consentiti:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali;

b) restauro e ripristino dei fronti interni ed esterni; su questi ultimi sono consentite modifiche parziali purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico. Tali modifiche sono permesse fino all'adeguamento delle dimensioni delle aperture a quanto previsto nell'allegato "a";

c) consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili, in conformità alle norme della legge sismica;

d) inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari;

e) mantenimento della forma originale del tetto, ripristinandone il manto di copertura originale.

5 - INTERVENTI DI RESTAURO, RISANAMENTO E MIGLIORAMENTO QUALITATIVO.

Questo tipo di intervento è relativo ad edifici a destinazione d'uso residenziale inadeguati come standards abitativi, di non elevate caratteristiche architettoniche,

gravemente danneggiati dal sisma del 19.9.1979, o ad edifici a destinazione d'uso rurale ricadenti nell'ambito di cui all'art.1 delle presenti norme.

Per tali edifici è consentita una ristrutturazione anche in ampliamento, sia strutturale che organizzativa.

Gli interventi consentiti sono quelli rivolti a trasformare gli organismi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte differente dal precedente.

Modalità e limiti di interventi:

a) ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali;

b) ripristino o mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte, quali corti, chiostri ecc....;

c) ripristino di tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito, quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti, particolari elementi di finitura....;

d) eliminazione degli elementi estranei quali corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento antico o con le norme della legge sismica;

e) demolizione ed esecuzione di opere atte a valorizzare l'organizzazione morfologica distributiva delle particelle edilizie nel loro insieme.

E' consentito un aumento di cubatura pari al 20%

del volume preesistente da svilupparsi in altezza.

6 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE O RICOSTRUZIONE

Tali interventi sono relativi ad aree resesi libere per crollo di edifici preesistenti o che si renderanno tali a seguito del necessario abbattimento di edifici fortemente danneggiati dal sisma e di cui è ammessa la ricostruzione.

Gli interventi consentiti sono ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nell'osservanza delle seguenti norme, e come ulteriormente indicato nelle tavole di piano e nell'allegato "A".

Modalità e limiti di interventi:

- demolizione e ricostruzione: gli edifici per cui è previsto tale tipo di intervento potranno essere riedificati con volumetria pari alla precedente.

  , sulla base di parametri ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica degli isolati adiacenti, ovvero dello stesso periodo storico.

  Nel caso di lotti isolati, per cui non è possibile reperire i parametri sopraindicati, l'altezza massima sarà di ml. 6.

  E' previsto un aumento della volumetria pari al 20% di quella preesistente, per l'adeguamento dello standard abitativo.

7 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO

Tali interventi sono relativi ad edifici, o a gruppi di edifici, per cui è prevedibile una ristrutturazione in ampliamento al fine di adeguarne gli standards abitativi.

Gli interventi consentiti debbono essere previsti nell'osservanza delle seguenti norme e come ulteriormente indicato negli elaborati grafici.

Modalità e limiti degli interventi:

a) sopraelevazione dell'edificio pari al 20% della cubatura contenuta nella perimetrazione relativa.

b) ampliamento laterale - entro l'aree di sedime graficizzate sulle tavole fino ad un massimo del 20% della cubatura contenuta nella perimetrazione relativa.

Per gli edifici contenuti nelle perimetrazioni sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo.

ART. 7 - ZONE AGRICOLE: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.

a) interventi su abitazioni.

Sono consentiti interventi di riparazione, ristrutturazione, ricostruzione dei fabbricati destinati ad abitazione e dei locali accessori per la conduzione del fondo,

con incrementi della cubatura fino ad un massimo di 800 mc., compresa la cubatura preesistente sul fondo se il fabbricato è costituito da una sola unità immobiliare, ed a 1200 mc., se costituita da due o più unità immobiliari.

In quest'ultimo caso, l'aumento di cubatura è ripartito in parti uguali tra le diverse unità immobiliari, a meno di un diverso accordo legalmente pattuito tra i richiedenti.

Per i fabbricati da ricostruzione di cui al comma precedente, purchè sia demolita l'abitazione danneggiata, è consentita per ragioni igieniche, morfologiche del terreno, ambientali e per la presenza di servizi pubblici, una diversa localizzazione sulla medesima particella di terreno od altre contigue. Sono escluse le zone boscate, ancorchè percorse dal fuoco, salvo le radure prive di alberi e fornite di strade, semprechè la costruzione non comporti abbattimento di piante. La superficie coperta ricostruita, nel rispetto delle altre prescrizioni del regolamento edilizio vigente nel Comune, non può superare comunque il 30% della superficie del lotto disponibile.

b) Interventi su manufatti a servizio dell'agricoltura.

Sono consentiti interventi di riparazione, ristrutturazione e ricostruzione degli ambienti, danneggiati dal

sisma, destinati al ricovero del bestiame, alla conduzione del fondo ed alla produzione agricola, compresi o esterni ai fabbricati di abitazione. E' consentito un incremento della cubatura fino al 50% di quella precedente, semprechè il nuovo fabbricato sia separato da quello di abitazione.

Per l'adeguamento delle esigenze igienico-sanitarie delle opere da ricostruire destinate al ricovero del bestiame, è consentita una diversa localizzazione sulla medesima particella di terreno o altra contigua a quella su cui insisteva il fabbricato demolito. Sono escluse le zone boscate, ancorchè percorse dal fuoco, salvo radure prive di alberi e fornite di viabilità, semprechè la costruzione non comporti abbattimento di piante.

ART. 8 - RICHIESTA DI CONCESSIONE

I richiedenti la concessione edilizia di cui agli artt. precedenti, presenteranno gli elaborati di progetto contemporaneamente al Comune, all'Assessorato all'Urbanistica della Regione nel caso di zone vincolate ai sensi della legge 29/6/1939 n° 1497, ed al Genio Civile di Rieti, che rimetteranno il parere al Comune stesso entro 45 giorni dal ricevimento del progetto.