



COMUNE DI CARRARA

## PIANO DI RECUPERO

"Attraversamento del torrente  
Carrione in centro città'.

(ai sensi dell'art.28 L.457/78 e art.9 L.R.59/80)

# **N**ORME **T**ECNICHE DI **A**TTUAZIONE.

Adottato con atto di C. C. n° 95 del 4/05/1998.  
Approvato con atto del C. C. n° 182 del 30/10/1998

Carrara. 5 maggio 1998.



**Norme Tecniche di Attuazione**  
del Piano di Recupero  
"Attraversamento del torrente Carrione in centro citta'".

ART. 1 - Oggetto delle norme.

Le presenti norme disciplinano, nel quadro dello strumento urbanistico vigente, ogni intervento pubblico e/o privato, sia a carattere urbanistico che edilizio, nell'ambito degli immobili compresi nel perimetro del piano di recupero e sono intese a qualificare, recuperare e promuovere l'ambiente e le sue caratteristiche, nella salvaguardia dei suoi valori e del suo messaggio culturale, e a favorire lo sviluppo economico e sociale della comunità.

Esse, insieme agli elaborati grafici e alle schede, concorrono a individuare i possibili modi degli interventi, intesi questi come momento tecnico delle scelte programmatiche della Amministrazione Comunale e da essa realizzati o controllati.

Le presenti norme tecniche di attuazione sono valide esclusivamente per l'area di intervento del Piano di Recupero, ricadente interamente in zona omogenea "A" di cui al D.M. 1444/68, e si intendono integrate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale. In caso di contrasto, o anche di semplice difformità definitoria, prevalgono le presenti norme con i relativi grafici.

ART. 2 - Atti del Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero denominato "Attraversamento del torrente Carrione in centro citta' " disciplina gli interventi sugli immobili compresi nel perimetro dello stesso piano, quale patrimonio edilizio esistente, ed è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione;

Relazione geologica;

Relazione finanziaria;

Piano particellare;

Norme tecniche di attuazione;

Inquadramento generale;

Tav. 1        1: 1.000 Area di intervento;

Tav. 2        1: 1.000 Estratto di P.R.G.;

Tav. 3        1: 1.000 Estratto mappa N.C.E.U.;

Tav. 4        1: 1.000 Individuazione aggregati immobili;

Tav. 5        1: 1.000 Identificazicne schede censimento;

Tav. 6        1: 1.000 Valore storico ambientale edificato;

Tav. 7        1: 1.000 Stato di conservazione;

Tav. 8        1: 1.000 Uso prevalente;

Tav. 9A      1:    200 Stato attuale - piante;

Tav. 9B      1:    200 Stato attuale - prospetti;

Tav. 10	1: 1.000	Uso del piano terra;
Tav. II	1: 1.000	Numero piani;
Tav. 12	1: 1.000	Densità abitativa media;
Tav. 13	1: 1.000	Rilevanze storico-documentario;
Tav. 14	1: 1.000	Individuazione di interventi di preminente interesse pubblico;
Tav. 15	1: 1.000	Acquisizioni ed edifici destinati alla demolizione;
Tav. 16	1: 1.000	Tipi di intervento;
Tav. 17	1: 1.000	Interventi per il miglioramento della qualità ambientale;
Tav. 18	1: 500	Interventi di interesse pubblico: (Parcheggio interrato - piante);
Tav. 19	1: 200	Interventi di interesse pubblico: (Parcheggio interrato - sezioni);
Tav. 20	1: 200	Interventi di interesse pubblico: (area ex-lavatoio);
Tav. 21a/b/c/d	1: 200	Interventi sul patrimonio edilizio abitativo.

### ART.3 - Unità minime di Intervento e destinazioni d'uso.

#### 1 • Unità minime di intervento.

Le Unità Minime di Intervento sono così individuate nei seguenti casi:

- 1.1) Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo:  
L' Unità Minima di Intervento coincide con le singole proprietà immobiliari.  
Nel caso di interventi che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici l'Unità Minima di Intervento coincide con l'intero immobile.
- 1.2) Ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica:  
Corrisponde alla particella di superficie fondiaria all'interno della quale ogni trasformazione deve essere definita con progetto unitario esteso a tutto l'immobile/area interessata.

#### 2 - Destinazioni d'uso.

Si prescrive la conservazione delle destinazioni d'uso in essere al momento dell'approvazione del presente piano.

E' consentito il ripristino di destinazioni d'uso storicamente presenti nell'area di intervento del presente Piano di Recupero quando ciò venga debitamente dimostrato, previa approvazione della Comm.ne Edilizia riunita congiuntamente con i componenti esperti della Comm.ne Edilizia Integrata.

### ART. 4 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il Piano di Recupero denominato "Attraversamento del torrente Carrione in centro città " definisce le categorie d'intervento assentibili sugli immobili compresi nel perimetro dello stesso che sono:

## **1.1 -manutenzione ordinaria:**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

### *Limitazioni*

Tali interventi non possono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

### *Procedure di intervento*

Tali interventi sono soggetti soltanto di avviso all'Amm.ne Comunale di apertura del cantiere.

## **1.2 - manutenzione straordinaria:**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto-elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento; .
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 14) costruzione di vespai o scannafossi.

#### *Limitazioni*

Tali opere e modifiche non potranno comportare alterazioni delle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

#### *Procedure di intervento*

Tali interventi sono soggetti alla presentazione di comunicazione di inizio attività ai sensi dell'art.2 L.662/96.

### **1.3 - restauro e risanamento conservativo:**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### *Procedure di Intervento*

Tali interventi sono soggetti alla presentazione di comunicazione di inizio attività ai sensi delle vigenti leggi e dei regolamenti in materia.

### **1.4 - ristrutturazione edilizia:**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedente. Tali interventi comprendono il ripristino- o la sostituzione di

alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, sempre all'interno della volumetria preesistente.

Le superfetazioni ormai consolidate nel patrimonio culturale collettivo, se pur nella loro atipicità (tipo servizi igienici a zaino spesso aggettanti sul torrente carrione o su via pubblica) potranno - *a insindacabile giudizio della Comm.ne Edilizia riunita congiuntamente con i componenti esperti della Comm.ne Edilizia Integrata* - essere demoliti e ricostruiti con lievi aumenti e/o diminuzioni di superficie e/o di volumetria al fine di uniformare e razionalizzare compositamente il fronte interessato.

#### *Limitazioni*

Le opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'intero involucro edilizio sono soggette ai seguenti obblighi:

- l'assoluto mantenimento dell'aspetto esteriore dei fronti, sarà eventualmente - *a insindacabile giudizio della Comm.ne Edilizia riunita congiuntamente con i componenti esperti della Comm.ne Edilizia Integrata* - tollerato l'inserimento, su fronte non vedibile al pubblico luogo, la creazione di nuove aperture (finestre) comprese quelle a filo falda (tipo velux);
- l'assoluto mantenimento della volumetria e della sagoma della copertura.

#### *Procedure di intervento*

Tali interventi sono soggetti all'ottenimento di:

- autorizzazione edilizia, quando la richiesta non includa alcun intervento su parti esterne dell'immobile;
  - concessione edilizia, quando siano richieste modifiche esterne;
- ai sensi delle vigenti leggi e dei regolamenti in materia.

### **1.5 - ristrutturazione urbanistica:**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto

urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Detti interventi comprendono:

- opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché quella planivolumetrica del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.
- opere rivolte allo sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o parte di essi non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.
- interventi di riqualificazione urbana quali spazi riservati od opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico. Tali aree sono individuate con apposito perimetro d'intervento e con allegato disegno/programma (in scala 1:200) da sottoporre a progetto di massima ovvero di fattibilità operativa e progetto esecutivo propedeutico alla cantierabilità.

#### *Procedure di Intervento*

Tali interventi sono soggetti all'ottenimento di:

- parere favorevole della Comm.ne Edilizia riunita congiuntamente con i componenti esperti della Comm.ne Edilizia Integrata;
  - rilascio della concessione edilizia;
- ai sensi delle vigenti leggi e dei regolamenti in materia.

#### ART. 5 - Disciplina degli interventi del patrimonio edilizio esistente.

Il patrimonio edilizio esistente, compreso nel perimetro di studio del piano di recupero denominato "Attraversamento del torrente carrione in centro città", con il presente atto è oggetto di classificazione degli immobili e delle aree, sulla base di parametri riferiti ai caratteri storici, al valore ambientale e alla tipologia:

- sugli immobili costruiti entro i primi quarant'anni di questo secolo, che rivestono carattere storico, architettonico e documentario, sono previsti



interventi di tipo conservativo;

- su quelli di recente edificazione compatibili con il tessuto di appartenenza o bisognosi di operazioni di riequilibrio compositivo sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia;

-sugli edifici e le aree privi di valore e non omogenei rispetto al contesto ambientale di appartenenza, sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Quest'ultimo caso si applica nelle situazioni più complesse in cui si rende necessario un intervento modificativo della situazione esistente, per riportare ordine ai tessuti edilizi. Tale obiettivo può essere raggiunto esclusivamente con la costruzione di opere pubbliche per la realizzazione di standard urbanistici finalizzati a migliorare la qualità ambientale e dei servizi.

Gli interventi ammessi sugli immobili compresi nel perimetro del Piano di Recupero sono così individuati:

**Immobili classificati in sottocategoria A5:**

Immobili di valore storico-architettonico monumentale, vincolato L. 1089/39 e quelli ad essi assimilati per valore storico architettonico e monumentale non vincolato

- interventi di cui all'art. 4 punti 1.1 , 1.2 e 1.3;

**Immobili classificati in sottocategoria A6:**

Immobili antecedenti il 1940 di solo valore documentario

- interventi di cui all'art. 4 punti 1.1 , 1.2 e 1.3;

**Immobili classificati in sottocategoria A7:**

Immobili antecedente il 1940 ampliati, ristrutturati e/o parzialmente ricostruiti e modifiche e/o alterazioni o di recente edificazione morfologicamente compatibile con il contesto ambientale di appartenenza

- interventi di cui all'art. 4 punti 1.1 , 1.2 , 1.3 e 1.4;

**Immobili classificati in sottocategoria A8:**

Immobili non omogenei rispetto al contesto ambientale di appartenenza da trasformare integrandoli al tessuto urbano esistente per la realizzazione di standard urbanistici:

- interventi di cui all'art. 4 punti 1.5;

**Aree libere**

Nelle aree libere (corti, giardini ecc...) appartenenti a edifici principali all'interno del tessuto urbano già edificato si applica esclusivamente la conservazione;

**Verde pubblico**

Nelle zone indicate come verde pubblico è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio.

Detti spazi potranno essere corredati di attrezzature per il giuoco dei

bambini e sistemati esclusivamente a giardino pubblico.  
E' previsto l'inserimento di spazi a complemento della fruibilità' delle aree a verde pubblico come da progetto di massima di tav. 20

Il presente piano prevede inoltre l'esecuzione di n°10 interventi di preminente interesse pubblico individuati nella Tavola n°14 "Individuazione di interventi di preminente interesse pubblico".

#### ART. 6 – Modalità di attuazione.

All'attuazione del Piano di Recupero provvede il Comune nei seguenti casi:

- adeguamento delle urbanizzazioni;
- interventi al rilevante e preminente interesse pubblico, de attuarsi anche mediante convenzionamento con i privati.

Gli interventi previsti dal presente Piano di Recupero saranno attuati dai privati ad esclusione di quanto previsto dagli interventi n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 di cui alla tavola 14 - "Individuazione di interventi di preminente interesse pubblico". Gli interventi al n. 8, 9, 10 di cui alla tav. suddetta saranno attuati dall' A.T.E.R..

L'intervento individuato con il n. 1 (tavola 14) se non avviato dall'ente pubblico entro anni 1 dalla approvazione del presente strumento urbanistico, potrà essere realizzato da privati mediante stipula di apposita convenzione.

La convenzione di cui al comma precedente dovrà prevedere un termine per la realizzazione dell'intervento e un termine di concessione in uso dell'opera non superiore a 90 anni. Detta convenzione dovrà inoltre regolare il prezzo di affitto o uso per gli utenti dell'opera.

Per l'attuazione degli interventi non a carico dell'Amministrazione si fa riferimento alle procedure di cui all'Art. 13. L.R. 59/80.

L'approvazione del Piano di Recupero equivale a dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza di tutte le opere del precedente comma ai sensi dell'Art. 13 L.R. 59/80.

#### ART. 7 - Acquisizioni.

Per la realizzazione degli interventi individuati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, nella Tavola 14 – "Individuazione di interventi di preminente interesse pubblico" sono previste acquisizioni di unita' immobiliari di privati per la cui consistenza ed individuazione si rimanda agli allegati Piano particellare e Relazione di previsione di massima delle spese.

#### ART. 8 • Validità' del piano.

Il presente Piano di Recupero ha validità' di anni dieci dalla data di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.