

COMUNE DI MATERA

Città dei Sassi

Ufficio Sassi



ALLEGATO

D

Previsioni Generali del Recupero

in attuazione della L. 771/86

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

COMUNE DI MATERA

Ufficio sassi

PREVISIONI GENERALI DEL RECUPERO

IN ATTUAZIONE DELLA L. 11/11/1986 N°771

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

(in neretto ed in verde le modifiche rispetto alle Norme Tecniche vigenti)

Redatto da:

UFFICIO SASSI: Arch. Lorenzo ROTA (*dirigente*)

Avv. Giacinta DI LECCE (*responsabile procedimento*)

Geom. Claudio MONTINARO

Geom. Pasquale TARATUFOLO (*collaboratori tecnici*)

INDICE

TITOLO I – Normativa tecnica generale

Art. 1 – Obiettivi Generali	2
Art. 2 – Elaborati delle Previsioni Generali di Recupero dei Rioni Sassi	2
Art. 3 – Articolazione degli interventi	3
Art. 4 – Validità della presenti Norme	3
Art. 5 – Vincoli	3
Art. 6 – Programmi Biennali di intervento	3
Art. 7 – Ambiti e comparti d'intervento	4
Art. 8 – Unità Minime d'intervento	4
Art. 9 – Soggetti attuatori	4
Art.10 – Attuazione del Programma Biennale	5
Art.11 – Denuncia Inizio Attività (DIA)	5
Art.12 – Permesso di costruire	6
Art.13 – Classificazione delle aree e degli edifici	6
Art.14 – Manutenzione Ordinaria	8
Art.15 – Manutenzione Straordinaria	9
Art.16 – Restauro	9
Art.17 – Risanamento Conservativo	10
Art.18 – Riqualificazione Urbanistica	13
Art.19 – Interventi di recupero di 2 ^a generazione	14
Art.20 – Destinazioni d'uso	14
Art.21 – Prescrizioni sui materiali da usare negli interventi-tenuta dei cantieri	18

TITOLO II – Normativa tecnica sulla stabilità dei manufatti

Art. 22 – Documentazione da allegare ai progetti per interventi A cura del Comune e dei Soggetti Concessionari	21
Art. 23 – Documentazione da allegare ai progetti per interventi A cura dei privati o Sub-Concessionari	22

TITOLO III - Normativa tecnica urbanizzazioni ed impianti tecnologici

Art. 24 – Documentazione da allegare al progetto per interventi A cura del Comune o di Soggetti Concessionari	22
Art. 25 – Documentazione da allegare al progetto per interventi Di privati o Sub-Concessionari	23

TITOLO IV – Attuazione degli interventi – Normativa Procedurale

Art. 26 – Attuazione degli interventi	23
Art. 27 – Contenuti della scheda-progetto e della scheda-verifica	24
Art. 28 – Interventi ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale	25
Art. 29 – Interventi ad iniziativa di soggetti singoli (privati o sub-concessionari)	26
Art. 30 – Qualità degli interventi	27
Art. 31 – Interventi ad iniziativa di sub-concessionari (imprese, soggetti associati o concessionari)	29

TITOLO I - NORMATIVA TECNICA GENERALE

ART.1 – OBIETTIVI GENERALI

1. La presente Normativa Tecnica di attuazione delle Previsioni Generali di Recupero dei Rioni Sassi (di seguito PGdR), costituisce specificazione esecutiva delle finalità di *“conservazione e recupero architettonico, urbanistico, ambientale ed economico dei Rioni Sassi di Matera, e di salvaguardia del prospiciente Altipiano Murgico”* sancite all’art. 1 della Legge 11/11/1986 n. 771.

La perimetrazione del “Parco Regionale della Murgia Materana”, così come definito dal Piano del Parco (art. 34 L.R.n.28/94), integrato dalla perimetrazione dei Rioni Sassi definita dal presente PGdR, si assumono quale comprensorio *“di preminente interesse nazionale”* di cui alla legge n.771/86, art.1.

Il medesimo comprensorio coincide con quello inserito dall’UNESCO nella “Lista del Patrimonio Mondiale dell’Umanità” (World Heritage List - criteri III, IV, V). quale *“preminente esempio di insediamento rupestre, con oltre due millenni di continuità, perfettamente adattato all’assetto geomorfologico e all’ecosistema. L’insieme architettonico e paesaggistico esemplifica numerosi stadi significativi della storia umana, e costituisce un fondamentale esempio tradizionale di insediamento umano ed uso del territorio, testimoniando l’evoluzione di una cultura che ha mantenuto nel tempo un rapporto armonioso con l’ambiente naturale”*.

I Rioni Sassi di Matera costituiscono infine *“complesso monumentale”* ai sensi ed ai fini dell’art. 101 – comma 2 – lett.f) del DLgs n.42/04.

2. Costituiscono *“obiettivi generali”* della presente Normativa:

- la *tutela storico-architettonica ed urbanistico-ambientale* del patrimonio immobiliare dei Rioni Sassi, ricondotto, sotto il profilo tipologico-culturale, alla complessa configurazione che aveva prima del manifestarsi dei fenomeni di degrado e di abbandono;
- la *valorizzazione socio-economica* di detto patrimonio, con la definizione di un nuovo assetto funzionale compatibile con i summenzionati obiettivi di tutela, ed in grado di assumere un ruolo di forte protagonismo nel contesto territoriale regionale e nazionale;
- il *perseguimento di contenuti di “qualità”* degli interventi di recupero, sia in termini di tutela delle caratteristiche costitutive dei beni, che in termini di valorizzazione culturale ed economico-funzionale delle stesse;
- l’obbligo di garantire l’identificazione, la protezione, la conservazione, la valorizzazione e trasmissione alle generazioni future dell’intero comprensorio territoriale (art. 4 L.n.184/77 - ratifica Carta di Parigi -UNESCO 1972).

ART. 2 – ELABORATI DELLE PREVISIONI GENERALI DEL RECUPERO DEI RIONI SASSI

1. Le PGdR dei Rioni Sassi sono costituite dai seguenti elaborati:

- Allegato “A” – Relazione;
- “ “B” – Norme Tecniche d’Attuazione;
- Tavola “A/1” – Mappa delle tipologie architettoniche;
- “ “A/2” – Mappa delle camere urbane e dei percorsi;
- “ “A/3” - Mappa delle tipologie architettoniche ed Unità Minime d’Intervento
- “ “R/1” – Mappa della residenzialità;
- “ “R/2” – Mappa delle attività;
- “ “R/3” – Mappa del recupero infrastrutturale;
- “ “S/1”– Rapporto tra tipologie architettoniche e destinazioni d’uso degli immobili recuperati;
- “ “S/2” – Sintesi degli interventi realizzati e progettati – sacche di abbandono;
- “ “P/1” – Ambiti, unità minime e categorie d’intervento;
- “ “P/2” – Ambiti, unità minime d’intervento e destinazioni d’uso;

ART. 3 – ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Le presenti PGdR dei Rioni Sassi di Matera normano e specificano le “*previsioni generali di recupero in termini di residenza, servizi, anche di interesse socio-economico, ed attrezzature pubbliche, nonché dei vincoli ambientali e paesaggistici*” di cui all’art. 2 - 2^c.- L.n.771/86.
2. La perimetrazione dei Rioni Sassi prevista dalle presenti PGdR, è conforme a quella definita dal vigente PRG del Comune di Matera; le previsioni grafiche e normative delle PGdR costituiscono specificazione attuativa, per i Rioni Sassi, della disciplina del recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente prevista dal vigente PRG.
3. La attuazione degli interventi previsti dalle presenti PGdR, si articola in:
 - **Programmi Biennali di Attuazione (PB)**, di cui all’art. 3 della L.n.771/86;
 - **Ambiti o Comparti d’intervento**, definiti secondo criteri di omogeneità storico-morfologico di tessuto e di integrazione funzionale delle destinazioni d'uso;
 - **Unità minime d’intervento (UMI)**, definite per unità dei tipi architettonici, integrati o meno con i pertinenti spazi esterni (camere urbane).

ART. 4 – VALIDITA’ DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme valgono per l'attuazione degli interventi previsti nei Rioni Sassi secondo le delimitazioni, le tipologie, le categorie e le unità minime di intervento riportate negli elaborati grafici allegati alle presenti PGdR.
2. Le prescrizioni normative del 1° e 2° Programma Biennale , e loro varianti, ove non confermate o esplicitamente citate dal presente PGdR, devono intendersi superate e non più vigenti.
3. Per quanto non espressamente previsto nelle seguenti norme si applicano le norme di attuazione del P.R.G. e le norme di legge vigenti.
4. Tutti gli interventi su edifici, aree, manufatti ed opere inclusi nei Programmi Biennali devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme, del Manuale del Recupero, del Codice di Pratica per la Sicurezza e la Conservazione (D.G.M.n.6/2000), ed ai criteri definiti dall'UNESCO il 13/12/1992, per il mantenimento dei Sassi di Matera e del prospiciente Altipiano Murgico nella Lista del Patrimonio dell’Umanità.

ART. 5 – VINCOLI

1. L’intero comprensorio dei Rioni Sassi di Matera è sottoposto a tutela ai sensi della legge n. 1497/39, oggi art. 136 del Dlgs n.42/04 (DM 14/02/1969 – GU n° 64 dell’11/03/1969).
2. Le aree e gli immobili di proprietà dello Stato (demaniali) e di altri Enti pubblici territoriali sono sottoposti a tutela ai sensi della legge n.1089/39, oggi art. 10 del Dlgs n. 42/04.
3. Nelle more della redazione, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell’art. 11-8^c. della legge n.771/86, dell’”*elenco aggiornato delle aree ed immobili siti nel comprensorio dei Sassi e del prospiciente Altipiano Murgico*” da assoggettare alle disposizioni della Legge n. 1089/39, in considerazione della organica compenetrazione di proprietà pubbliche e private nel comprensorio dei Sassi, le presenti PGdR prescrivono comunque l’acquisizione dell’autorizzazione di cui all’art. 22 del Dlgs n. 42/04, per gli interventi di recupero di cui ai successivi articoli.

ART. 6 – PROGRAMMI BIENNALI D’INTERVENTO

1. Le PGdR dei Rioni Sassi si attuano mediante “**Programmi Biennali**” definenti tra l’altro:

- a. Le aree e gli immobili, pubblici e privati, suddivisi in *unità minime d'intervento*, sui quali saranno effettuati gli interventi di restauro conservativo e recupero urbanistico ed edilizio;
- b. Le aree e gli immobili di proprietà dello Stato da acquisire, e le aree e gli immobili di proprietà privata la cui acquisizione è indispensabile per assicurare organica attuazione agli interventi previsti nei programmi;
- c. Per ciascuno degli immobili, le categorie degli interventi ammissibili (art. 31 L.n.457/78), nonché le destinazioni d'uso ammissibili **che, laddove non conformi alle previsioni delle PGdR, andranno approvate in variante alle PGdR stesse;**
- d. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese quelle da realizzare all'interno dei Rioni Sassi, finalizzate all'apprestamento di sedi sostitutive, temporanee o definitive, necessarie per il trasferimento di residenze o attività presenti negli immobili oggetto degli interventi;
- e. la previsione delle spese necessarie per gli interventi e dei relativi finanziamenti.

ART. 7 – AMBITI E COMPARTI D'INTERVENTO

1. Gli *Ambiti o Comparti d'intervento* sono definiti dalle PGdR secondo criteri di omogeneità storico-morfologica di tessuto e di integrazione funzionale delle destinazioni d'uso ivi previste.
2. Le presenti PGdR, in linea generale, recepiscono l'articolazione degli Ambiti e dei Comparti d'intervento definita dal 1° e 2° Programma Biennale, e loro varianti.
3. I successivi Programmi potranno ulteriormente precisare e/o modificare detta articolazione, sulla scorta delle schede-progetto degli interventi programmati, fatta salva la salvaguardia delle unità minime d'intervento sotto il profilo della *“ricomposizione tipologica”* di cui al seguente art. 17.
4. **Per gli immobili ricompresi in un Ambito (o Comparto), il cui accesso (ai differenti livelli), sia da percorso pubblico o camera urbana ricadenti in Ambito diverso, l'immobile stesso va considerato incluso nell'Ambito dal quale ha accesso, livello per livello; in questo caso la “ricomposizione tipologica” in verticale è ammissibile solo in presenza di elementi tipologici (quali le corti) unificanti i vari livelli.**

ART. 8 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO

1. I Programmi Biennali individuano le unità minime di intervento. Queste sono costituite da una o più unità tipologiche-architettoniche, spazi liberi (camere urbane) e percorsi di collegamento. Esse inoltre stabiliscono, in relazione alle categorie di intervento, la dimensione operativa al di sotto della quale non è consentita alcuna opera prescritta dal Programma.

ART. 9 – SOGGETTI ATTUATORI

1. Gli interventi previsti nei Programmi Biennali sono attuati:
 - a) – dal Comune di Matera, anche avvalendosi dell'ATER, nei seguenti casi:
 1. interventi sugli immobili di proprietà dello Stato, acquisiti ai sensi dell'art. 11 – c. 6 della L.n.771/86;
 2. interventi su immobili di proprietà privata, acquisiti in base all'art. 6 – c.6 della L.n. 771/86;
 3. interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari, in caso di inerzia dei medesimi;
 - b) – dai proprietari singoli o associati;
 - c) – da imprese, anche cooperative, e loro consorzi.
2. Il Comune può affidare in sub-concessione, quota parte degli immobili e dei relativi interventi da realizzare ai sensi del comma 1 del presente articolo, a singoli e associati, a cooperative di abitazione o loro consorzi che ne facciano richiesta, documentando il possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia agevolata previsti dalle disposizioni vigenti, previa stipula della convenzione di cui all'art. 8 della L.n. 771/86.

3. Il Comune può affidare in concessione la realizzazione di quota parte degli interventi di cui al comma 1, numeri 1), 2) e 3), del presente articolo, nonché le connesse urbanizzazioni, previa stipula di apposita convenzione, ad imprese, anche cooperative e loro consorzi, che risultino in possesso di adeguate caratteristiche imprenditoriali e finanziarie, dal medesimo comune definite.
4. Le convenzioni debbono comunque prevedere l'approvazione da parte del Comune dei progetti e delle eventuali varianti agli stessi, nonché i più ampi poteri direttivi, ispettivi e di controllo da parte dell'amministrazione concedente in ogni fase dei lavori.
5. Le convenzioni possono anche prevedere le modalità di uso degli immobili da parte dei sub-concessionari per un periodo successivo alla ultimazione dei lavori.
6. L'entità della quota e i contenuti degli interventi da affidare in concessione o in sub-concessione sono definiti nel programma biennale di attuazione.
7. Per la realizzazione dei servizi socio-economici, di cui al comma 2 dell'articolo 2 della L.n. 771/86, previsti nei programmi biennali, a fini di valorizzazione produttiva dei rioni Sassi, il Comune può stipulare inoltre apposite convenzioni con enti pubblici economici nonché aziende ed enti speciali istituiti ai sensi dell'art. 32 del regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011.

ART. 10 – ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA BIENNALE

1. Il PB si attua per interventi diretti ed indiretti secondo quanto previsto dalle presenti Norme.
2. Sono *interventi diretti* quelli, inclusi nei Programmi Biennali, realizzabili direttamente sulla base di *Permesso di Costruire* (PdC), *Denuncia Inizio Attività* (DIA), o altro tipo di *Autorizzazione*, richiesti dalle vigenti norme statali e regionali.
3. Gli interventi diretti costituiscono modalità attuativa ordinaria nei seguenti casi:
 - a. Interventi riferiti ad una unità minima d'intervento (UMI);
 - b. Interventi riferiti ad una unità immobiliare, anche non coincidente tipologicamente con l'UMI;
 - c. Interventi pubblici per servizi ed infrastrutture.Sono comunque esclusi dalla modalità d'attuazione diretta, gli interventi di cui alle precedenti lettere, assoggettate a Piano Attuativo, Piano Operativo o Complesso.
4. Sono *interventi indiretti*, quelli che i Programmi Biennali subordinano all'approvazione di Piano Attuativo, Operativo e/o Complesso (art. 18 L.R.n.23/99), o Progetto Preliminare Unitario (art. 26 seguente), di iniziativa pubblica e/o privata, estesi ad una o più UMI e/o Ambito/Comparto d'intervento.
5. In considerazione dell'importanza del contesto morfologico-storico-architettonico e culturale nel quale si effettuano gli interventi di cui ai commi precedenti, all'interno del comprensorio dei Rioni Sassi non sono consentite le "*attività edilizie libere*" di cui all'art. 6 del DPR n. 380/01.
6. Negli **Ambiti o Comparti che le PGdR assoggettano ad *intervento indiretto*, qualora entro 5 anni dall'entrata in vigore delle PGdR, non sia stato approvato il relativo Piano Attuativo, sono comunque consentiti *interventi diretti* sugli immobili di proprietà privata (e demaniali ad essi organicamente collegati), con destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle PGdR.**
7. **In linea generale, negli Ambiti o Comparti che le PGdR assoggettano ad *intervento indiretto*, sono sempre consentiti interventi sugli immobili privati (e demaniali ad essi organicamente collegati, assegnati prima dell'approvazione delle PGdR), delle categorie MO – MS e con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dalle PGdR.**

ART. 11 – DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (DIA)

1. Costituisce modalità di attuazione diretta degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con le limitazioni di cui ai successivi artt. 14-15-16-17.
2. La disciplina della DIA è regolata dall'art. 23 del DPR n. 380/2001, con le specificazioni di cui ai commi seguenti.
3. Alla DIA vanno allegati i seguenti elaborati progettuali:
 - a. relazione illustrativa;

- b. planimetria - stralcio dei Rioni Sassi;
 - c. rilievo architettonico e storico-critico in scala 1:50 dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d. progetto esecutivo in scala 1:50, architettonico, strutturale ed impiantistico;
 - e. particolari costruttivi in scale 1:5 - 1:20;
 - f. abaco dei materiali di finitura e dei colori;
 - g. documentazione fotografica a colori, ante opera, formato 18x24;
 - h. documentazione di cui agli artt. 12 e 14.
4. Alla DIA possono inoltre essere allegare, in alternativa all'attivazione della procedura della "conferenza di servizi" di cui all'art. 22 – comma 4 – DPR n.380/01:
- a. Autorizzazione di cui all'art. 146 DLgs. N. 42/04;
 - b. Autorizzazione di cui all'art. 22 DLgs. N. 42/04.

ART. 12 – PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Costituisce modalità di attuazione diretta degli interventi di riqualificazione urbanistica di cui all'art. 18 seguente, e per interventi di mutamento delle destinazioni d'uso che comportino aumento del Carico Urbanistico, ai sensi del successivo art. 20.
2. Sono altresì soggetti a *Permesso di Costruire* gli interventi di restauro e/o risanamento conservativo che comportino modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti, e cioè:
 - a. Interventi di restauro di cui all'art. 16 - c. 1 – lett. d).
 - b. Interventi di risanamento conservativo di cui all'art. 17 - c. 2 – lett. f) – g) – h) – j).
3. La disciplina del Permesso di Costruire è regolata dagli artt. 12, 13, 15, 20 e 21 del DPR n. 380/2001, con le specificazioni di cui agli articoli seguenti.
4. Alla richiesta di Permesso di Costruire vanno allegati gli elaborati progettuali e le autorizzazioni di cui al precedente art. 11 – c. 3-4.

ART. 13 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

Per le aree e gli edifici dei Sassi sono individuate le seguenti categorie.

A) - CAMERE URBANE, cioè spazi liberi, sia di proprietà pubblica che privata, lungo i quali o attorno ai quali si aggregano gli edifici.

Oltre alle piazze, alle strade, ai gradoni e ai vichi rientrano in questa categoria A):

- *i recinti* (A 1)
- *i ballatoi* (A 2)
- *i "cortigli"*, (spazi liberi antistanti cantine e depositi) (A 3)
- *i giardini pensili* (A 4)
- *gli orti* (A 5)
- *le aree verdi anche incolte* (A 6)

Di tutte le camere urbane vanno conservati:

- a) l'assetto fisico di ogni suo elemento: forma, dimensioni; pavimentazioni originarie, vegetazioni, arredi esterni;
- b) il ruolo funzionale di distribuzione, di aerazione e di illuminazione per le unità edilizie che vi si affacciano;
- c) il ruolo di prolungamento all'aperto delle attività domestiche o artigianali o di culto che si svolgono all'interno delle unità edilizie;
- d) l'autonomia funzionale rispetto agli spazi pubblici circostanti e il carattere di "filtro" tra la strada e gli alloggi.

B) - GROTTE (ipogei); rientrano in questa categoria B) quattro tipi principali di grotte:

- le grotte naturali o scavate diventate elemento del paesaggio naturale anche se già destinate a ricoveri di animali e a depositi temporanei e provvisori (B1);

- le grotte scavate al fine di utilizzare il materiale cavato per costruzioni e diventate abitazioni precarie o sede di attività integrative della residenza (stalle, magazzini, depositi, ecc.) (B2);
- le grotte scavate al fine di dare sede autonoma a specifiche attività produttive, o per realizzare specifiche infrastrutture rupestri, realizzate secondo sapienti e appropriati modelli tipologici e funzionali (cantine, frantoi, pozzi e cisterne ecc.) e talvolta dotate di antistante spazio aperto per attività integrativa (cortigli, recinti ecc.) (B3);
- le grotte scavate per essere sede di attività di culto (chiese rupestri, organismi cenobitici, conventuali ecc.) arricchite molto spesso da decorazioni scultoree e pittoriche (B4).

Gli ipogei di cui alle precedenti categorie B3 e B4son generalmente individuate nel Catasto dei Beni Culturali, approvato con delibera di CC n. del . E' facoltà dell'Amministrazione, anche su richiesta dei proprietari interessati, procedere al riconoscimento e/o alla declassifica di vani ipogei appartenenti alle categorie precedenti, sentita la Commissione di cui all'art.13 lett.D) delle presenti Norme.

Di tutte le grotte vanno conservati:

- a) le caratteristiche di forma, dimensione e decorazioni che connotano le loro qualità di architettura scavate nelle rupe;
- b) gli elementi di collegamento attraverso cui trovano rapporto con il contesto esterno naturale o artificiale di cui fanno parte;
- c) l'autonomia formale e funzionale nonché le condizioni ambientali originarie, specialmente per le grotte di cui ai punti B3 e B4;
- d) l'impianto tipologico e strutturale riferito alle originarie destinazioni di uso, salvo che per le grotte di cui al punto B2;
- e) l'originaria destinazione ed accesso (dall'alto), e l'originario sistema di alimentazione e canalizzazione delle acque meteoriche, per pozzi e cisterne della categoria B3.

C) - TESSUTO EDILIZIO ED EDIFICI, cioè costruzioni fuori terra destinate a case di abitazione o ad attività specialistiche e di culto, spesso dotate di annessi ipogei organici alle tessiture murarie in elevazione.

Rientrano in questa categoria C):

- chiese (C1);
- conventi, e palazzo del Sedile (C2);
- i palazzi originariamente destinati all'abitazione di una sola famiglia (C3);
- i palazzi originariamente destinati all'abitazione di più famiglie (C4);
- le case palazziate (C5);
- le case a corte (C6);
- le case unifamiliari di matrice "popolare", isolate o aggregate (C7).

Di tali edifici vanno conservati o, se necessario, ripristinati:

- a) l'integrità strutturale e tipologica delle singole unità edilizie e delle loro eventuali aggregazioni; in particolare vanno conservate le strutture verticali, le strutture orizzontali, le volte, le coperture e le scale nelle loro forme e dimensioni originarie;
- b) il rapporto originario delle singole unità edilizie con l'insieme di cui fanno parte; accessi, atri; scale esterne, affacci;
- c) gli elementi architettonici e di finitura sia esterni che interni: ordini architettonici, lesene, cornicioni, cornici, timpani, portali, balaustre, logge.

D) - SUPERFETAZIONI

Si considerano “*superfetazioni*” quegli elementi tecnologici (canne, gronde ecc.) e quelle costruzioni precarie poste sulle coperture collocate in modo incongruo all'unità formale, tipologica e strutturale dell'edificio; inoltre i gabinetti e le verande pensili e le costruzioni aggiunte che ledono i requisiti igienici dell'edificio e impediscono l'uso degli spazi liberi a terra.

Dette superfetazioni sono state individuate nella “*carta delle superfetazioni*” approvata con D.G.M. n°6 del 25/02/2000.

Rispetto a detta individuazione, l'Ufficio Sassi, nel corso della procedura di istruttoria di dei progetti, può comunque individuare ulteriori elementi o corpi classificabili quali **superfetazioni**.

E' istituita una **commissione**, formata dal Dirigente Ufficio Sassi, un rappresentante della Soprintendenza ai BBAACC, un rappresentante della regione Basilicata + 2 esperti, nel settore architettura-paesaggio-ambiente, individuati dall'Amm.ne Com.le, cui è demandato il compito di valutare l'impatto paesaggistico, la coerenza architettonica, la funzionalità complessiva dell'immobile, ante e post eliminazione della superfetazione e, ove ritenesse, definire le modificazioni (di prospetto, di materiali) da eseguirsi per l'eventuale mantenimento della superfetazione stessa.

- E) - AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**, cioè aree degradate libere o rese libere in seguito a crolli o demolizioni, **comprese quelle di eliminazione di fabbricati recenti costituenti detrattori ambientali**. In tali aree sono possibili solo interventi del Comune, o per esso dei Concessionari di cui all'art.19 seguente, finalizzati alla ricostruzione ed al completamento del tessuto urbano esistente, alla sostituzione di unità edilizie crollate o irrimediabilmente degradate con altre di nuova edificazione, **o alla realizzazione di interventi di potenziamento della mobilità (carrabile e pedonale) e dei servizi**.

Tali interventi devono rispettare:

- il rapporto funzionale con lo spazio libero (sistema di accessi e di affacci);
- l'omogeneità tipologica e morfologica del tessuto storico (interasse delle strutture portanti verticali e quote dei piani di calpestio);
- i materiali di finitura preesistenti (paramenti murari e manti di copertura).
- I principali caratteri strutturali, tipologici e morfologici delle aree e dei tessuti edilizi sono evidenziati negli elaborati grafici allegati ai programmi nonché nelle schede-progetto specifiche in ogni ambito di intervento.

F) - CONNETTIVO URBANISTICO

Costituiscono "*connettivo urbanistico*" tutti gli spazi liberi esterni (camminamenti, collegamenti, aree di sosta, giardini ecc.) delimitati dalle linee di attacco a terra dei muri verticali dei fabbricati, compresi quindi le scale ed i giardini di accesso alle unità immobiliari poste al piano seminterrato, terra e rialzato.

ART. 14 – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli individuati all'art. 3, lett. a) del D.P.R. n°380/01, ed in particolare i seguenti lavori da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari:

- a) **Manutenzione delle pavimentazioni, con parziale integrazione, dello stesso materiale, degli elementi costitutivi;**
- b) **Manutenzione parziale** di eventuali rivestimenti ed intonaci e della loro tinteggiatura;
- c) rifacimento o sostituzione di infissi interni;
- d) **integrazione o manutenzione** di impianti per servizi accessori, come idraulico, fognante, illuminazione, riscaldamento, ventilazione ed opere inerenti, che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;

2. In considerazione dell'importanza del contesto nel quale gli interventi si effettuano, per i suddetti lavori è richiesta la presentazione di Denuncia Inizio Attività (DIA), prescindendo dall'autorizzazione ai sensi degli artt. 22 e 146 del Dlgs.n. 42/04, ed allegando alla stessa esclusivamente gli elaborati progettuali di cui al precedente art. 11 – comma 3 - lettere a/b/g.

Nel termine dei 30 giorni per l'inizio dei lavori il Responsabile del Procedimento, ove riscontri necessità di approfondimento della qualità dell'intervento proposto, attiva le procedure di controllo della qualità degli interventi, previste dai Programmi Biennali.

Copia della DIA deve essere tenuta, a cura dell'interessato, a disposizione degli organi preposti alla vigilanza i quali potranno verificare la rispondenza dei lavori previsti o richiesti dall'Amministrazione con quelli effettivamente eseguiti.

ART. 15 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli individuati all'art.3, lett. b) del **D.P.R. n°380/01**, ed in particolare:
 - a) apertura, chiusura o modificazione di porte interne; apertura, chiusura, modificazione o rifacimento di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino dei vani preesistenti;
 - b) consolidamento di strutture verticali e rifacimento dei solai di calpestio, scale e coperture, nel rispetto della originaria impostazione architettonica e strutturale;
 - c) rifacimento completo di pavimenti intonaci e rivestimenti;**
 - d) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste non comportino modifiche alla distribuzione planimetrica, ad esclusione di spostamenti per creazione di servizi (bagni, cucine ecc.);
 - e) riattivazione di vecchie canne fumarie;**
 - f) tinteggiature di facciate sempre che siano eseguiti senza modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori.

2. **In considerazione dell'importanza del contesto nel quale gli interventi si effettuano, per i suddetti lavori è richiesta la presentazione di Denuncia Inizio Attività, secondo le procedure di cui al Titolo II - Capo III del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), prescindendo dall'autorizzazione ai sensi degli artt. 22 e 146 del Dlgs.n. 42/04. Nel termine dei 30 giorni per l'inizio dei lavori il Responsabile del Procedimento attiva le procedure di controllo della qualità degli interventi, previste dall'art. 30.**
Le opere di manutenzione straordinaria sono consentite subordinatamente alla congruenza con le caratteristiche edilizie e storiche degli edifici; **a tal fine il Responsabile Procedimento può richiedere, avviata la procedura di cui all'art. 30, una integrazione della documentazione progettuale e storico-critica, sospendendo i termini di attivazione della DIA.**

3. Le opere di manutenzione straordinaria non possono comunque consolidare, ma devono anzi rimuovere, contestualmente all'intervento, le cosiddette **superfetazioni**, cioè quegli elementi tecnologici (canne, gronde ecc.) e quelle costruzioni precarie poste sulle coperture collocate in modo incongruo all'unità formale, tipologica e strutturale dell'edificio, inoltre i gabinetti e le verande pensili e le costruzioni aggiunte che ledono i requisiti igienici dell'edificio e impediscono un uso degli spazi liberi a terra, **individuate nella carta delle superfetazioni approvata con D.G.M. n° 6 del 25/02/2000, e valutate secondo il precedente art. 13.**

4. **Data la particolare morfologia urbanistica dei Rioni Sassi, la riattivazione di vecchie canne fumarie è subordinata alla verifica delle caratteristiche dei fumi che saranno emessi (se vapori derivanti da combustione di gas metano, o altro combustibile gassoso, o fumi derivanti da combustione di legna, carbone o materiali simili) e delle distanze della canna dagli spazi abitati frontistanti (verande, balconi, finestre); ai fini delle distanze, per le emissioni di vapori di caldaie a gas, si rispetteranno, le norme vigenti in materia (UNI 7129/2001); per le emissioni di fumi da legna ecc., tale distanza non potrà essere inferiore ai 10 ml., fatte salve le tutele di cui agli artt. 844 e 890 del Codice Civile.**

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono ammessi nelle unità immobiliari per le quali è prescritto il restauro, o per le quali esistono particolari prescrizioni dei Programmi Biennali.

6. **Copia della DIA deve essere tenuta, a cura dell'interessato, a disposizione degli organi preposti alla vigilanza i quali potranno verificare la rispondenza dei lavori previsti o richiesti dall'Amministrazione con quelli effettivamente eseguiti.**

ART. 16 – RESTAURO (R)

1. Sono interventi di restauro quelli individuati all'art.3, lett. c), del **D.P.R. n°380/01**, ed in particolare:
 - a) consolidamento, senza alcuno spostamento, di strutture orizzontali, verticali e di copertura, con parziale sostituzione, ove non sia possibile recuperarli, degli elementi strutturali, nel rispetto della originaria impostazione architettonica e strutturale.

- b) restauro di fronti esterni e interni, liberati dalle superfetazioni.
 - c) conservazione o riproposizione dell'impianto distributivo originario che caratterizza l'edificio, con limitate sistemazioni interne, introduzioni di soppalchi (vedi art. 7) e adeguamento degli impianti igienici, degli impianti tecnologici (ascensori e impianti di riscaldamento ecc.) purché essi non alterino le caratteristiche architettoniche strutturali e tipologiche.
 - d) ricostruzione di volumi edificati totalmente degradati alterati o crollati, quando è possibile, in forme scientificamente determinate o in base ai reperti murali superstiti, ricostruirne l'organismo murario originari o anche sotto il profilo strutturale, costruttivo e decorativo.
2. Si considerano **superfetazioni** oltre gli elementi descritti per gli interventi di manutenzione straordinaria, anche quei corpi indipendenti o malamente congiunti agli edifici, che compromettono le condizioni igieniche dei fabbricati o impediscono l'uso degli spazi a terra, indipendentemente dal materiale con cui sono costruiti, **individuati nella carta delle superfetazioni approvata dall'Amministrazione Comunale, e valutate secondo il precedente art. 13.**
Non si considerano invece superfetazioni quei corpi, anche aggiunti alla struttura primitiva, che si sono integrati alla tipologia antica, e che hanno contribuito a conferire all'edificio una sua nuova unità formale, tipologica e strutturale.
Queste valutazioni non si applicano a quegli edifici nei quali ampliamento e le modifiche, operate in qualsiasi epoca, ledono un valore storico o ambientale riconosciuto preventivamente in apposito Piano di Recupero;
3. In particolare non saranno ammessi in nessun caso, nuovi volumi tecnici che alterino le coperture con trasformazione, anche parziale, delle pendenze delle falde del piano di imposta delle stesse, eccezione fatte per le canne fumarie e d'aerazione.
4. **L'installazione di ascensori è sottoposta alle seguenti prescrizioni:**
- a. **i vani-corsa saranno realizzati avendo cura di non alterare la leggibilità dei vani voltati e delle membrature architettoniche originarie, utilizzando preferibilmente tecnologie leggere e reversibili (incastellature in acciaio e pannelli-sandwich);**
 - b. **si adotteranno soluzioni tecnologiche di elevatori che non comportino la realizzazione di vani extra-corsa emergenti al di sopra delle coperture, a meno che questi ultimi non risultino contenuti all'interno di falde di copertura preesistenti;**
 - c. **eventuali extra-corsa che alterino le coperture preesistenti, possono essere autorizzate solo nei casi e con le procedure della "deroga" alle PGdR, di cui all'art. 14 del DPR n.380/01.**
4. Per gli interventi di restauro è richiesta la presentazione di Denuncia Inizio Attività (DIA), accompagnata dagli elaborati progettuali e dalle autorizzazioni di cui al precedente art. 8.
Nel termine dei 30 giorni per l'inizio dei lavori il Responsabile del Procedimento attiva le procedure di controllo della qualità degli interventi, previste dai Programmi Biennali.
5. Copia della DIA deve essere tenuta, a cura dell'interessato, a disposizione degli organi preposti alla vigilanza i quali potranno verificare la rispondenza dei lavori previsti o richiesti dall'Amministrazione con quelli effettivamente eseguiti.
6. Gli interventi di restauro di cui al comma 1 - lettera d) e comma 4 lettera c) precedenti, sono soggetti a **Permesso di Costruire**.

ART. 17 – RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)

In relazione alla specifica importanza che nel tessuto edificato dei Sassi assume il sistema delle camere urbane, cioè degli spazi liberi definiti dall'Art. 13 lett.A), gli interventi di risanamento conservativo si suddividono in quattro classi:

1. CLASSE 1) - RISANAMENTO CONSERVATIVO DELLE CAMERE URBANE

Rientrano in questa classe :

- a) consolidamento statico senza alcuno spostamento delle scale, degli accessi, delle recinzioni o delimitazioni verticali, e dei piani di calpestio, senza alcuna variazione delle quote, tranne limitate variazioni richieste dal miglioramento del regime di deflusso e raccolta dell'acqua e da eventuali necessità di impermeabilizzazione; saranno conservati gli attacchi roccia/muratura in qualsiasi forma presenti.

- b) conservazione o ripristino delle pavimentazioni e delle aree verdi originarie;
- c) conservazione e ripristino degli originari elementi funzionali (scale, accessi, portali) e decorativi (arredi esterni, pozzi, panche ecc.)

Le camere urbane (recinti, ballatoi), laddove non delimitate *ab origine* da varchi d'accesso (archi, muretti), non possono essere oggetto di limitazioni della fruibilità pubblica e/o privatizzate; non sono pertanto consentite recinzioni di qualsiasi natura e/o materiale, comprese le fioriere, che limitino l'accesso all'interno della camera urbana; fanno eccezione le limitazioni temporanee (fioriere prevalentemente in legno) degli spazi pubblici annessi ad esercizi commerciali e simili, da autorizzare da parte della pubblica amministrazione.

2. CLASSE 2) - RISANAMENTO CONSERVATIVO DEGLI EDIFICI

Appartengono a questa classe gli interventi elencati nel precedente art. 16 (restauro) ed inoltre:

- a) **Modificazione del numero attuale delle unità d'uso**, purché tale modificazione non comporti una sostanziale trasformazione delle caratteristiche del fabbricato. In particolare, per le attuali unità edilizie di superficie superiore ai 100 mq è consentita la suddivisione in unità d'uso di minore superficie, preferibilmente attraverso l'accorpamento in particolare dei vani e l'inserimento della scala interna.
- b) **Spostamento di tramezzature esistenti e costruzione di nuove tramezzature** sempre che tali interventi non alterino gli elementi strutturali formali e tipologici originari, né l'unità formale di ambienti particolari che, per le loro stesse caratteristiche architettoniche, strutturali e tipologiche non ammettono modificazione di sorta. In particolare, negli ambienti con copertura a volta, nuovi tramezzi a tutta altezza, di suddivisione dei vani, sono ammessi unicamente per ambienti con volta a botte, a condizione che il tramezzo stesso intersechi la volta secondo la curva direttrice; negli altri casi (volte composte, tramezzi disposti lungo la generatrice) i tramezzi si fermeranno all'altezza dell'imposta della volta (ml 2,20 - 2,70) e risulteranno plafonati, a mo' di soppalchi, dal lato dei disimpegni e/o servizi, consentendo comunque la lettura completa della struttura voltata dall'ambiente principale.
- c) **Aggregazione con altre unità sottostanti o sovrastanti (aggregazione per "verticalità")**, purché essa non risulti in contrasto con i caratteri architettonici del complesso edilizio in oggetto; è ammessa anche l'aggregazione in orizzontale unità contigue, purché non costituisca sottrazione di ambienti ad edifici unitariamente definiti sotto il profilo architettonico, tipologico e stilistico.
- d) **Ricostruzione o completamento** di quelle piccole parti dell'edificio danneggiate o mancanti che siano chiaramente deducibili per forma, posizione e dimensioni.
- e) **Introduzione di soppalchi**. Negli ambienti esistenti coperti con volte e aventi, in chiave, un'altezza libera non inferiore a m. 4,60, è consentita l'introduzione di soppalchi. Per soppalco si intende una superficie praticabile posta preferibilmente al di sopra di nuovi locali di servizio (cucina, bagno, wc, lavatoio, disimpegno ecc.) e comunque avente il piano di calpestio situato almeno m. 2,20 dal pavimento dell'ambiente in cui è realizzato. E' fatto obbligo di realizzare il soppalco con strutture leggere facilmente amovibili (tavelloni, impalcati di legno/ferro), con esclusione di solai in latero-cemento. Qualora l'orditura portante si appoggi al di sopra della imposta delle volte, è fatto obbligo di staccare il soppalco dalla volta stessa. Per ogni nuova unità di uso recuperata è consentita una dotazione massima di superficie a soppalco di mq. 20 per le unità d'uso la cui superficie, al netto del soppalco, non superi i mq. 60; una dotazione massima di mq.25 sarà consentita per le unità d'uso più grandi previa giustificazione. L'ingombro della scala di accesso al soppalco non entra nel computo della superficie, si tratti di scala di legno/ferro a giorno e senza sottogrado. L'entità minima ed obbligatoria del distacco del soppalco dalla parete su cui si affaccia deve essere pari all'altezza del piano di calpestio del soppalco rispetto al pavimento dell'ambiente preesistente. Il vano risultante sul soppalco deve essere aperto, almeno per un lato di testata, al fine di realizzare buone condizioni di illuminazione e ventilazione nonché di rendere leggibile la continuità della volta.
- f) **Realizzazione di finestre da tetto**. Al fine di aerare e illuminare un soppalco, o una soffitta praticabile, è consentita la realizzazione di un abbaino da valutare in relazione al contesto ambientale circostante e che dovrà rispettare le tipologie riportate nel Manuale del Recupero.
- g) **Utilizzazione a fini abitativi delle soffitte**; è consentita purché non sia alterata l'originaria conformazione ed altezza della falda di copertura, riproponendo nel rifacimento la struttura

- lignea originaria (travetti e tavolato con manto di embrici), e sia mantenuta l'eventuale loggia aperta.
- h) **Apertura di nuove porte esterne e finestre**; negli interventi che realizzano un nuovo vano attraverso la suddivisione di un primitivo grande ambiente, è consentita l'apertura di una porta esterna o di una finestra, sempre che ciò avvenga nei limiti strettamente necessari alla funzionalità della nuova destinazione d'uso e senza interrompere le membrature (lesene, cornici, balaustre, bugnati ecc.) dei partiti architettonici delle facciate.
 - i) **Innalzamento** con intercapedine aerata delle quote di calpestio del piano terra al fine di realizzare adeguata protezione dall'umidità.
 - j) **Torrini di vani scala**: nel caso di realizzazione di nuove scale (anche a chiocciola) smontanti in copertura, **è consentito realizzare torrini emergenti dalle coperture preesistenti, solo se gli stessi hanno impatto ambientale contenuto, e non interferiscono con particolari con visivi e panoramici**; il *torrino* avrà comunque le dimensioni strettamente necessarie a contenere la rampa di scala (**altezza massima ml. 2,20**), forma quadrangolare (con esclusione di quella circolare) e sarà addossato a preesistenti parapetti, corpi, falde emergenti dalla copertura, cui andrà raccordata la falda stessa di copertura del torrino.
 - k) **Logge**: nel caso di intervento di risanamento che interessi **logge definite da archi e pilastri, anche ricavati all'interno della massa muraria, di cui si evince l'originaria utilizzazione "aperta", a corredo dell'abitazione, successivamente tamponata per diverse esigenze funzionali, è fatto obbligo di eliminare i tamponamenti posticci e di mantenere aperte dette logge, ripristinandone l'uso funzionale di spazio esterno a corredo dell'abitazione.**
 - l) **Canne fumarie**: nel caso di realizzazione di nuova canna fumaria, alle prescrizioni di cui al precedente art. 5, va aggiunta la valutazione dell'impatto visivo ed ambientale del nuovo manufatto.
 - m) **Vani motore per unità di condizionamento**: nel caso di utilizzo di impianto di condizionamento con elemento motore del tipo "split" esterno, è fatto obbligo di posizionare tale unità in un abbaino ricavato in prossimità dei coronamenti perimetrali della copertura, la cui consistenza è da valutare in relazione al contesto ambientale circostante, e dovrà rispettare le tipologie riportate nel Manuale del Recupero.

3. CLASSE 3) - RISANAMENTO CONSERVATIVO DI AMBIENTI IPOGEI

Rientrano in questa classe le seguenti categorie di lavori:

- a) demolizione e ricostruzione di tramezzature interne;
- b) inserimento di nuove scale interne di collegamento con i locali edificati sovrastanti, attraverso tagli della volta tufacea;
- c) realizzazione di canne di aspirazione forzata, contenute in traccia nelle murature portanti;
- d) realizzazione di intercapedini di isolamento orizzontali, al fine di garantire alle pareti ed ai pavimenti l'opportuno isolamento del masso tufaceo;
- e) realizzazione di vani porta di accesso e di intercomunicazione tra ambienti ipogei adiacenti.

Nei lavori relativi a questa classe vanno in ogni caso rispettati sia le parti preesistenti di continuità con l'ambiente (facciate, coperture, portoni ed infissi), sia gli elementi strutturali di particolare interesse costruttivo, siano essi costruiti (murature e volte) che scavate nel masso tufaceo.

Gli ambienti ipogei non possono, in nessun caso, essere destinati a vani principali (zona giorno – zona notte) di unità residenziali recuperate, anche se dotate di ventilazione forzata; la loro destinazione deve essere limitata a servizi, depositi, cantine, annessi all'alloggio.

L'utilizzo di ambienti ipogei per le attività culturali e/o produttive di cui al successivo art. 20 è subordinato al conseguimento (da accertarsi in sede di rilascio del certificato di abitabilità), di parametri di abitabilità, comfort e di benessere termo-igrometrico degli ambienti utilizzati, conformi a quelli di legge.

4. CLASSE 4) - RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA DI EDIFICI E CAMERE URBANE

Appartengono a questa classe gli interventi delle classi precedenti volti a restituire all'immobile oggetto di recupero, la tipologia originaria, individuata dall'unità minima d'intervento definita dal Programma Biennale e ricadente nelle categorie di cui ai punti B) e C) del precedente art.13.

Gli interventi dovranno restituire ad una lettura unitaria ed integrata, anche nelle destinazioni d'uso, il tipo edilizio originario attraverso:

- a) ricomposizione dell'unità giuridica e catastale del "tipo";
- b) aggregazione degli eventuali spazi esterni (corti, camere urbane) di uso esclusivo;
- c) eliminazione di superfetazioni che compromettono la lettura del "tipo".

A tal fine le sub-concessioni di vani demaniali di cui all'art. 6-3° comma della legge 771/86 sono assentite con priorità assoluta, agli interventi di ricomposizione tipologica. Inoltre il soggetto detenente la maggioranza, in base all'imponibile catastale, della proprietà dell'immobile da assoggettare a "ricomposizione tipologica" può chiedere al Comune l'attuazione delle acquisizioni previste all'art. 3 - comma 1- lett. b) della legge 771/86, in caso di mancato accordo con il proprietario detenente l'altra parte, di minoranza, dell'immobile. Sulla configurazione immobiliare della "ricomposizione tipologica" si esprime l'Ufficio Sassi in sede di esame del progetto.

5. CLASSE 5) - RISANAMENTO CONSERVATIVO DI INFRASTRUTTURE RUPESTRI

Rientrano in questa classe le seguenti categorie di lavori:

- a) **svuotamento di pozzi, cisterne e nevere, da detriti e materiali di risulta accumulati nel tempo;**
- b) **messa in luce del sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche;**
- c) **conservazione di elementi caratterizzanti gli ambienti produttivi dell'habitat rupestre (mulini, frantoi, cantine per la vinificazione, stalle, caciolari, ecc.);**

I lavori relativi a questa classe dovranno conservare le caratteristiche principali degli elementi di cui sopra, sottolineandone la percepibilità dell'aspetto formale e funzionale originario, pur nel contesto di una nuova funzione seconda.

In particolare, il riutilizzo dei pozzi e cisterne quali contenitori di accumulo di acqua per gli usi consentiti dalle vigenti leggi sanitarie, è consentito previo accertamento delle condizioni di impermeabilità effettive del masso tufaceo e degli eventuali intonaci pozzolanici esistenti; non è consentito utilizzare le cisterne quali vani a destinazione qualsivoglia, quando si renda necessario perforare orizzontalmente la parete della cisterna per renderne utilizzabile il vano.

6. **Per gli interventi di risanamento conservativo è richiesta la presentazione di Denuncia Inizio Attività (DIA), accompagnata dagli elaborati progettuali e dalle autorizzazioni di cui al precedente art. 11.**

Nel termine dei 30 giorni per l'inizio dei lavori, il Responsabile del Procedimento attiva le procedure di controllo della qualità degli interventi, previste dall'art. 30.

7. **Copia della DIA deve essere tenuta, a cura dell'interessato, a disposizione degli organi preposti alla vigilanza i quali potranno verificare la rispondenza dei lavori previsti o richiesti dall'Amministrazione con quelli effettivamente eseguiti.**
8. **Gli interventi di risanamento conservativo di cui al comma 2 - lettere f) – g) – h) – j) precedenti, sono soggetti a *Permesso di Costruire*.**

ART. 18 – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (RU)

1. **Gli interventi di riqualificazione urbanistica sono di esclusiva competenza del Comune o per esso di Concessionari di cui al seguente art. 31, vanno individuati nei programmi biennali di intervento ed eseguiti su progetti unitari.**

Gli interventi di riqualificazione urbanistica si attuano attraverso:

- a) **ricostruzione e completamento del tessuto urbano di aree degradate libere o rese libere da crolli o lungo alcune direttrici significative;**
- b) **riutilizzo degli spazi resi liberi da unità edilizie crollate per funzioni collettive: verde pubblico o privato, percorsi pedonali e turistici, aree di testimonianza delle stratificazioni storiche ecc.;**
- c) **sostituzioni di unità edilizie crollate o irrimediabilmente degradate con altre di nuova edificazione;**

- d) **realizzazione di interventi di potenziamento della mobilità (carrabile e pedonale) e dei servizi.**
2. Gli interventi di cui ai punti b) e c) devono rispettare:
- il rapporto funzionale con lo spazio libero (sistema di accessi e di affaccio),
 - l'omogeneità tipologica e morfologica col tessuto storico (interasse delle strutture portanti verticali e quote dei piani di calpestio);
 - i materiali di finitura della edilizia storica relativamente al paramento murario esterno ed al manto di copertura.
3. **Costituiscono altresì interventi di riqualificazione urbanistica quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche lungo alcuni percorsi (definiti "percorsi aiutati") individuati dai Programmi Biennali, secondo le prescrizioni della legge n. 13/89.**

ART. 19 - INTERVENTI DI RECUPERO DI 2^ GENERAZIONE

1. **Appartengono a questa categoria gli interventi di cui ai precedenti artt. 13 – 14 – 15 – 16 – 17, se effettuati su immobili già oggetto di recupero in attuazione dei P.B., determinati da nuove esigenze di carattere distributivo-funzionale e/o di destinazione d'uso.**
2. **Detti interventi debbono essere eseguiti secondo i criteri e le regole definite dalle presenti Norme, con la finalità specifica di coglierne appieno gli obiettivi generali di cui all'art. 1, in riferimento a:**
- **ricomposizione dell'unità tipologica dell'immobile e della camera urbana;**
 - **adeguamento della destinazione d'uso alle prescrizioni dell'art. 9;**
 - **ripristino di paramenti murari, partiti plastico-decorativi, tinteggiature, coperture, finiture, ecc.**
 - **eliminazione di superfetazioni e/o elementi incongrui che compromettono qualità e leggibilità storico-stilistica del "tipo".**
3. **Detti interventi non possono pertanto "consolidare" precedenti realizzazioni, sia qualitative (materiali, patine, finiture, ecc.) che distributive (modifiche alla distribuzione interna, ai collegamenti tra vani, ecc.) o volumetriche (superfetazioni, volumi aggiunti, soffitte o logge tamponate, ecc.) che non rispondano alle presenti Norme.**
Vanno altresì rese compatibili le destinazioni d'uso a quelle previste dall'art. 20 seguente.
4. **A seconda della casistica delle opere necessarie all'intervento, le procedure abilitative seguiranno quelle definite ai precedenti articoli.**

ART. 20 – DESTINAZIONI D'USO

1. **Nei Rioni Sassi, in relazione alle peculiarità del tessuto tipologico-urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di spazi e/o immobili:**
- a) **residenziali**, comprendenti l'ospitalità del tipo *bed and breakfast*;
 - b) **culturali**, comprendenti quelle istituzionali (*musei, biblioteche, scuole, soprintendenze, chiese ed uffici ecclesiastici, edifici di rappresentanza, ecc.*), e quelle private o miste (*fondazioni, ateliers d'artisti e/o d'artigianato artistico, associazioni culturali, centri di produzione culturale, dei media e dell'informazione*);
 - c) **produttive**, comprendenti:
 - c-1 **ospitalità turistica** (alberghi, residence, studentati, pensioni, locande, ed attrezzature annesse – ristorante, sala convegni, ecc. -);
 - c-2 **attività ricreative-ristorative** (trattorie, ristoranti, bar, pubblici esercizi con intrattenimento musicale – sale da the, piano bar, pub, ludoteche, ecc. -);
 - c-3 **attività commerciali**, limitatamente alle merceologie definite, per i Rioni Sassi, dal Piano Comunale del Commercio.
 - c-4 **attività di servizio** (piccoli uffici, agenzie turistiche, studi professionali, software houses, call center, ecc.).

Ai fini della presente normativa, ed in relazione alle caratteristiche di gestione, le “*associazioni culturali*” con attività di intrattenimento musicale, gioco, svago, somministrazione bevande, ecc., sono assimilate ai pubblici esercizi.

2. Ai fini del Carico Urbanistico, si considerano:

- a. *Carico urbanistico basso*: destinazioni d’uso del tipo a) = residenziali;
- b. “ “ *medio*: “ “ “ b) = culturali;
- c. “ “ *alto*: “ “ “ c) = produttive,

3. Tanto premesso, la destinazione d’uso ammissibile di un determinato immobile scaturisce dalla valutazione di tre livelli di compatibilità:

- a) compatibilità urbanistica;
- b) “ tipologico/culturale;
- c) “ funzionale.

4. compatibilità urbanistica:

- La tav. P2 delle PGdR definisce, sulla base delle analisi del tessuto morfotipologico ed urbanistico, e degli interventi di recupero fin qui realizzati, una griglia di “*compatibilità urbanistiche*” individuate attraverso una serie di ambiti e/o comparti “*a destinazione consolidata e/o strategica*”.
- Gli ambiti, comparti e relative destinazioni risultano dalla seguente tabella:

Destinazioni d’uso		
Residenziale	Culturale	Produttiva
1. Via Rosario	4. S. Giovanni Vecchio	1. Via Rosario
2. Fiorentini	7. S. Gennaro	2. Fiorentini
3. Rec. Fiorentini	9. S. Giovanni Vecchio	3. Recinto Fiorentini
4. S. Giovanni Vecchio (A)	11. S. Rocco	4. S. Giovanni Vecchio
6. Vico Commercio	13. S. Potito	5. Casale
7. S. Gennaro	15. S. Lucia alla Civita	6. Commercio
8. Vetere-Casale	17. S. Agostino	7. S. Gennaro
9. S. Giovanni V. (B)	18. Civita	8. Vetere-Casale
10. S. Vito	19. Piazza Sedile	9. S. Giovanni Vecchio
12. Rec. Fiorentini	20. S. Angelo-S. Giacomo	10. S. Vito
13. S. Potito	22. Casalnuovo-Museo D/A	12. Recinto Fiorentini
14. Venusio	25. Casalnuovo	13. S. Potito
17. S. Agostino	26. Seminario	14. Venusio
19. Piazza Sedile	33. Castelvecchio	16. Monacelle
20. S. Angelo-S. Giacomo	36. S. Pietro Caveoso	17. S. Agostino
21. Piazzetta Caveoso	38. Cattedrale	18. Civita
23. Mannese	40. Via Duomo-Beccherie	19. Piazza Sedile
24. S. Leonardo	47. S. Pietro Barisano	20. S. Angelo-S. Giacomo
25. Casalnuovo	48. D’Addozio	21. Piazzetta Caveoso
26. Seminario		22. Casalnuovo-Museo D/A
27. Calata Ridola		23. Mannese
28. S. Francesco P. Vecchio		25. Casalnuovo
29. Via Ridola		27. Calata Ridola
30. Vico Giumella		28. S. Francesco P. Vecchio
31. S. Clemente		30. Vico Giumella
32. Pennino		35. Buozi
33. Castelvecchio		36. S. Pietro Caveoso
34. Malve		37. Pianella
35. Buozi		40. Beccherie-Via Duomo
36. S. Pietro Caveoso		41. Lombardi
37. Pianelle		43. Fornaci Vecchie
39. Annunziata Vecchia		44. Piazzetta Fiorentini
40. Via Duomo-Beccherie		47. S. Pietro Barisano
41. Lombardi		48. Via D’Addozio
42. Beccherie		
43. Fornaci Vecchie		
44. Piazzetta Fiorentini		
45. Vico S. Rocco		
46. S. Biagio		
47. S. Pietro Barisano		
48. Via D’Addozio		

- La destinazione della camera urbana, individuata alla Tav. P 2 delle PGdR, si intende estesa al livello terreno degli immobili che hanno accesso dalla stessa; eventuale diversa destinazione di detti immobili si intende individuata per i livelli superiori degli stessi.
- Qualsiasi nuovo intervento di recupero, o cambio di destinazione d'uso, deve avere destinazione funzionale conforme a quella definita per l'ambito o comparto di riferimento.
- Destinazione diversa è consentita solo se risponde ai criteri di compatibilità funzionale di cui al successivo comma 6.
- Sono fatte salve destinazioni diverse ove preesistenti e/o autorizzate alla data di approvazione delle presenti Norme.
- Nel caso di *incompatibilità* preesistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, qualsiasi trasformazione consentita (fatta salva la manutenzione ordinaria), è subordinata alla sanatoria della incompatibilità accertata.

5. compatibilità tipologico-culturale:

- Qualsiasi nuova funzione (destinazione d'uso) da assegnare a spazi ed immobili compresi nei Rioni Sassi deve rispondere a criteri di qualità sia del contenuto funzionale, che del "contenitore" architettonico (qualità del restauro e della tipologia funzionale prodotta).
- E' compito dell'Ufficio Sassi accertare, in sede di esame del progetto, e di collaudo, che l'intervento di restauro, coniugato con la nuova destinazione d'uso richiesta, soddisfi a tale criterio senza forzature (congruità degli spazi interni ed esterni a disposizione) o inammissibili perdite di qualità dell'immobile e del contesto urbano; di tale accertamento si farà menzione nel Verbale di cui all'art. 30 delle presenti Norme.
- In questo quadro, le destinazioni d'uso consentite sono quelle che seguono.
- Per gli *spazi liberi* della categoria A) dell'art. 13, sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche proprie degli spazi purché siano salvaguardate i connotati funzionali di distribuzione alle unità d'uso che vi si affacciano e di *filtro* tra queste e la strada. Saranno privilegiate destinazioni d'uso omogenee raggruppate per camera urbana.
- Per le *unità immobiliari ipogee* (grotte) della categoria B), le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:
 - attività non residenziali, culturali e produttive di tipo sia pubblico che privato per gli ipogei di cui alle categorie B1, B2, B3, qualora sia possibile dotarle di doppia ventilazione, anche forzata; la doppia ventilazione è condizione necessaria all'autorizzazione della nuova destinazione d'uso, e va verificata in sede di collaudo;
 - attività di tipo storico-testimoniale e culturale, per gli ipogei di cui al punto B4;
 - per gli ipogei non dotati di doppia ventilazione, anche forzata, è consentita l'utilizzazione solo per cantine, depositi, magazzini ed impianti tecnologici annessi alle destinazioni d'uso principali, ed impianti a rete.
- Per le *unità edilizie* della categoria C), le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:
 - quelle *residenziali, o di ospitalità turistica*, in tutti i casi, ad eccezione delle categorie C1 e C2;
 - quelle *produttive e terziarie di tipo leggero*, per gli edifici di cui ai punti C4, C5, C6, C7 che presentino caratteristiche di facile accessibilità, purché le nuove destinazioni d'uso non comportino la perdita della riconoscibilità di ciascuna unità;
 - quelle *terziarie di tipo complesso o speciali* per gli edifici di cui ai punti C2 e C3.
- Per le unità immobiliari censite dal Catasto dei Beni Culturali, la destinazione d'uso deve essere compatibile con quella originaria, della quale deve conservare la tipologia, gli elementi funzionali e gli arredi fissi; detti immobili non possono pertanto essere destinati ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, e comunque tali da recare pregiudizio alla loro riconoscibilità, conservazione ed integrità; in particolare:
 - b) gli *edifici di culto* così come individuati al precedente art. 13, categ. B4, C1 e C2, non possono essere destinati a pubblici esercizi, ad attività di tipo commerciale o di intrattenimento, ma possono essere utilizzati per attività finalizzate allo sviluppo culturale, ed alla valorizzazione e promozione del territorio;
 - c) i *beni culturali minori* (art. 13, categ. B3) potranno essere destinati esclusivamente a;

- attività di produzione, promozione, valorizzazione e commercializzazione di prodotti tipici, conformemente alla destinazione d'uso originaria dei beni e dei luoghi di contesto;
 - attività culturali.
- In generale non è consentito:
- a) nelle case a corte (cat. C6), dare destinazione diversa al piano terreno rispetto al piano superiore, quando lo spazio della corte è privato, e serve d'accesso ai vani collocati ai due livelli, fatta eccezione per la casa-studio o la casa-laboratorio artigiano.
 - b) smembrare una tipologia, in origine unitariamente definita (cat. C3, C5, C6), in più unità e destinazioni d'uso, quando queste non abbiano accessi distinti e separati dallo spazio pubblico circostante.

6. compatibilità funzionale:

- Risulta dalla seguente tabella

		Destinazione d'ambito o comparto		
		Residenziale	Produttiva	Culturale
Destinazione d'uso	Residenziale	compatibile	condizionato	condizionato
	Ospitalità turistica	condizionato	compatibile	condizionato
	Attività ristorative	condizionato	compatibile	condizionato
	Attività ricreative	incompatibile (*)	condizionato	incompatibile (*)
	Attività commerciali e di servizio	condizionato(**)	compatibile	condizionato
	Culturale	compatibile	compatibile	compatibile

(*): condizionato nella fascia perimetrale al Piano

(**): compatibile a margine dei percorsi principali di collegamento Piano-Sassi.

- Si definisce compatibilità “*condizionata*” quella scaturente dalla valutazione dei “*condizionamenti*” che possono reciprocamente instaurarsi, nel caso di allocazione di una determinata funzione in un ambito a diversa destinazione urbanistica; condizionamenti riferiti sia alla organicità e completezza del recupero funzionale dell'ambito, comparto o U.M.I. interessati, che alla ordinata esplicazione di quella stessa funzione.
 - In sede di istruttoria del progetto di recupero di un immobile o spazio a destinazione d'uso “*condizionata*”, l'Ufficio Sassi definisce la compatibilità dell'intervento e/o le “*condizioni*” alle quali l'attività richiesta possa essere insediata in un determinato ambito, onde non comprometterne le caratteristiche di fruibilità complessiva, in riferimento alle destinazioni d'uso ivi preesistenti, alla particolare organizzazione dell'attività stessa, al suo dimensionamento, alla sua accessibilità, al suo impatto, in termini di traffico, rumori, frequentazione, condizionamenti gestionali, con l'ambito interessato; di tali condizioni va fatto esplicito riferimento nella Convenzione di concessione del contributo e/o di assegnazione in sub-concessione dell'immobile demaniale.
Al fine di consentire all'Ufficio Sassi la valutazione delle “*condizioni*” di cui sopra, il progetto di recupero sarà integrato da una relazione che espliciti le modalità di organizzazione e gestione dell'attività richiesta.
 - Si definisce “*incompatibile*” una attività che per il suo normale modo di estrinsecarsi (orari di apertura, afflusso di pubblico, inquinamento acustico, ecc.), porta nocimento alle caratteristiche di fruibilità dell'ambito o camera urbana interessata.
 - In linea generale, per gli immobili aventi il piano superiore già destinato a *residenza*, i vani sottostanti non possono essere destinati che a funzioni *compatibili e/o condizionate* a quest'ultima.
7. L'Ufficio Sassi procede, approvate le presenti Norme, al *Censimento* degli immobili demaniali dei Rioni Sassi, compilando Schede-Verifica delle Camere Urbane, o degli Ambiti (di cui al successivo art. 27), sullo schema di quelle allegate al 1° e 2° P. B., con l'obi ettivo

- di verificare le destinazioni d'uso degli immobili già recuperati e/o assegnati, delle eventuali incongruità di destinazione, del patrimonio ancora disponibile, dei vani definibili "residuali" (non autonomamente destinabili).
- Le **Schede-Verifica** definiranno, sulla base delle risultanze di detto censimento, le priorità di destinazione degli immobili ancora disponibili, alla luce delle "compatibilità" urbanistiche, tipologiche e funzionali di cui sopra.
 - Nell'arco di tempo necessario per detto censimento, e comunque per non oltre sei mesi dalla data di approvazione delle presenti Norme, tutte le assegnazioni in sub-concessione di immobili demaniali verranno sospese.
 - Il Censimento verrà periodicamente aggiornato sulla base delle ulteriori assegnazioni e/o trasformazioni di destinazione d'uso cui tali immobili verranno sottoposti nel tempo, costituendo un *data-base* di monitoraggio continuo dello stato di utilizzazione del patrimonio immobiliare demaniale dei Rioni Sassi.

ART. 21 – PRESCRIZIONI SUI MATERIALI DA USARE NEGLI INTERVENTI – TENUTA NEI CANTIERI

Le prescrizioni che seguono dettano alcune elementari norme concernenti tecniche, modalità e materiali da utilizzare nell'attuazione degli interventi di recupero.

Esse trovano applicazione, ove non contrastanti, ad integrazione delle schede tecniche e del repertorio di esempi di cui al Manuale del Recupero approvato dall'Amm.ne Comunale, al Codice di Pratica di A. Giuffrè e C. Carocci, al "Regolamento per la disciplina dell'Arredo Urbano nei Rioni Sassi", approvato dall'Amm.ne Comunale.

Per quanto non diversamente specificato, trovano comunque applicazione, nella conduzione degli interventi le "Direttive" sul patrimonio monumentale a rischio sismico emanate dal "Comitato Nazionale per la prevenzione del patrimonio culturale dal rischio sismico" (1989).

1. Orizzontamenti e strutture voltate

E' prescritto il mantenimento delle strutture voltate (in tufo, bubbole in cotto, in mattoncini, ecc.); limitati tagli potranno essere eseguiti solo per esigenze funzionali di distribuzione interna o collegamento verticale delle unità d'uso, sempre in direzione parallela alle direttrici delle volte.

Gli orizzontamenti (tetti, solai, archi, volte, piattabande) vanno conservati e/o consolidati con procedimenti prevalentemente tradizionali (cuci-scuci), ripristino e rabboccatura dei giunti, ripristino di tensione delle catene o collocazione di nuove tirantature, reintegrazioni parziali di archi e piattabande, cordoli d'irrigidimento ecc.) evitando l'uso ingiustificato e massificato di cuciture armate, iniezioni di miscela cementizie, inserimento di nuove strutture, calotte armate d'irrigidimento ecc.

Eventuali orizzontamenti in legno preesistenti vanno conservati con la sostituzione parziale dei soli elementi lignei degradati.

2. Manti di copertura

Nelle coperture a tetto è prescritto l'uso del tradizionale embrice di argilla cotta di colorazione giallo - rosaceo. La pendenza delle falde sarà di norma del 35% ammenochè il manto di embrici non sia poggiato direttamente sulla volta o debba rispettare le pendenze preesistenti.

Nei sottotetti abitabili il manto di copertura in embrici dovrà essere posto in opera sul tavolato sostenuto da orditura portante lasciata in vista.

E' tassativamente vietato ogni altro tipo di copertura (tegole, marsigliesi, olandesi, lamiera, materiale plastico ecc.). Le coperture piane o a terrazza potranno essere mantenute e la pavimentazione dovrà essere eseguita in cotto artigianale a tinta giallo-rosaceo, con esclusione di materiale cotto tipo toscano trafilato.

E' consentito eseguire, ai bordi delle falde dei tetti, percorsi di ispezione pavimentati con mattoni di argilla dello stesso colore degli embrici. E' fatto obbligo di proteggere i muretti di attico ed i timpani su cui risulta la guaina di impermeabilizzazione con analoghi mattoni di argilla .

I comignoli devono essere eseguiti con muratura di tufo e coperti con fette di tufo o con embrici.

E' vietato installare sulle falde dei tetti cupole in perspex e simili. Eventuali luci potranno essere realizzate per mezzo di finestre da tetto, come all'art. 17 classe 2, lettera f).

E' vietato installare sui tetti impianti di qualsiasi tipo: pannelli solari, impianti di condizionamento antenne televisive ecc.

3. Finitura delle pareti esterne

E' obbligatorio, per le pareti esterne, l'impiego del tufo squadrato tradizionale (calcarenite e non vulcanico).

Particolari di finitura, quali paraspigoli, soglie, copertine, zoccoli, gradini, ecc., dovranno essere di norma in pietra naturale non lucidata, o in cotto artigianale.

La protezione delle pareti esterne in tufo sarà esclusivamente realizzata con la tradizionale tecnica della imbiancatura e della tinteggiatura a calce come meglio indicato ai successivi punti 4 e 5. E' vietata l'asportazione delle patine della superficie esterna del tufo mediante raschietti chiodati o a denti di sega.

E' consentita solo la spazzolatura (con spazzole in crine o metalliche) per l'asportazione dei residui di pittura o della vegetazione (muschi) preesistenti, **e la pulitura con idropulitrice (tenuta a distanza tale da non asportare le patine superficiali e/o la struttura superficiale del materiale tufaceo)**; la rabboccatura dei giunti sarà a raso, senza stilatura in profondità.

Sono vietati gli intonaci. Il consolidamento delle murature con l'uso di chiodature ed iniezioni di cemento o resine deve essere fatto solo in casi di effettiva e dimostrata necessità di consolidamento strutturale senza lasciare traccia all'esterno. (vedi "Direttiva 2" citata in premessa.)

4. Grondaie e pluviali

I canali di gronda non in vista saranno impermeabilizzati con guaina asfaltica e rivestiti con mattoni di cotto, quelli in vista saranno eseguiti con embrici fissati alla muratura mediante staffe metalliche.

Sono vietate grondaie in lamiera o materiale plastico a vista. E' fatto obbligo di incassare i pluviali nella muratura e di eseguire la tamponatura con mattoni in cotto.

I pluviali realizzati con i tradizionali elementi cilindrici in cotto saranno lasciati a vista.

E' comunque vietato interrompere la traccia dei pluviali la continuità di zoccoli, basamenti, o altri elementi architettonici a rilievo delle facciate.

5. Tinteggiatura e protezione delle pareti

Le facciate esterne devono essere tinteggiate con la tradizionale tecnica dell'imbiancatura formata da latte di calce, terre colorate ed idonei fissativi.

E' tassativamente vietato l'uso di pitture sintetiche impermeabili al quarzo.

Al latte di calce potranno essere aggiunte resine acriliche o siliconiche in piccola quantità allo scopo di migliorarne l'ancoraggio alla muratura, con l'esclusione delle resine viniliche.

6. Tinteggiatura delle facciate

Fino a quando non sarà definito uno specifico Piano del Colore dovranno essere scelte fra le seguenti tinte:

Bianco: calce naturale eventualmente corretto, soprattutto nelle grandi superfici, con l'aggiunta di terre colorate.

Altri colori: possono essere usate, sulla base di appositi studi, *in minore quantità* tinte dei seguenti colori in gradazioni chiare:

- giallo ocra chiaro
- beige
- terra di Siena
- terra di Siena bruciata
- grigio-azzurro

e le relative sfumature.

L'uso del colore sulle facciate deve essere tale da restituire l'articolazione delle unità edilizie costituenti i singoli organismi. Per le architetture di matrice popolare (lamioni isolati o aggregati) si preferirà l'impiego del bianco; per le altre tipologie più articolate (case palazziate, a corte, palazzi) si utilizzeranno gli altri colori, desumendone tonalità ed accostamenti anche dalle tracce delle tinteggiature preesistenti, delle quali comunque è obbligatorio preventivamente eseguire un'indagine stratigrafica.

Le differenti colorazioni vanno preferibilmente ottenute attraverso variazioni di toni, anziché attraverso contrasti di tinte. Le modalità di tinteggiatura andranno comunque preventivamente concordate con l'Ufficio Sassi del Comune di Matera.

7. Sostituzione degli elementi architettonici

Gli elementi costruttivi e decorativi, quali cornicioni, capitelli, mensole, lesene, ghiere, balaustre, cornici, bugnati, che siano deteriorati *in maniera irre recuperabile* devono essere sostituiti

impiegando gli stessi materiali di origine (tufo, mazaro, pietra calcarea ecc.) e, per quanto possibile, le stesse tecniche di lavorazione tradizionale.

E' vietata ogni contraffazione di tali elementi con materiali diversi da quelli originari.

8. Infissi

Gli infissi esterni ed interni dovranno essere realizzati in legno, secondo le lavorazioni tradizionali. Sono ammesse le persiane di legno alla romana, mentre vi è il divieto assoluto di ogni altro tipo di chiusura come avvolgibili, veneziane ecc.; le ante - vetrate potranno essere dotate di sportelli interni (scuri). Sono ammesse le ringhiere per i parapetti dei balconi e delle finestre o in alternativa la pietra naturale non lucidata (tufo, mazaro, ecc.). Al piano terra sono vietate le saracinesche di ferro di qualsiasi tipo.

Sia le persiane alla romana che i portoni apribili verso l'esterno, saranno tinteggiate in colore verde scuro o verde oliva o marrone.

Infissi esterni, finestre e porta vetrina dovranno essere dipinte di smalto bianco o beige o grigio.

Le parti di ferro, quali ringhiere dei balconi, inferriate ecc. saranno dipinte in grigio piombo, marrone o bianco panna.

9. Gli impianti

Sulle pareti esterne è vietata la sistemazione di tubi di scarico, canne di ventilazione, tubi di adduzione, cavi elettrici o telefonici e simili. Per questi condotti dovranno essere realizzati appositi incassi, eseguiti con la tecnica del cuci e scuci, salvaguardando comunque il particolare trattamento del paramento murario (presenza di bugnati, marcapiani ecc.). Sono vietate canalizzazioni per prese d'aria di condizionatori e antenne esterne.

Gli sportelli dei contatori gas, acquedotto, ecc. saranno realizzati o con lastra di tufo duro montato su telaio in acciaio a scomparsa, o tradizionali in ghisa.

10. Pavimentazioni e finiture degli spazi esterni

Strade carrabili e piazze: è prescritto il basolato tradizionale realizzato con grossi elementi di pietra calcarea lavorati su una sola faccia (chianche) disposte a spina.

Percorsi pubblici pedonali (vie, vichi, rampe e cordonate) e recinti: è ammesso oltre che il basolato suddetto anche l'acciottolato tradizionale (chiancarelle) realizzato con frammenti di pietra calcarea. Anche i cordoni dei gradoni delle cordonate devono essere di frammenti calcarei purché lavorati sulle due facce in vista e di forma allungata. I marciapiedi saranno pavimentati con chiancarelle ed il cordone di bordo dovrà essere di massello di pietra calcarea, di misura normalizzata, con pezzi speciali per le curve e le caditoie.

I gradini delle scale esterne sia pubbliche che private devono essere realizzate in massello di pietra squadrata e lavorata su due facce.

Le corti, i cortili, le terrazze, i ballatoi e, in genere gli spazi liberi annessi agli edifici, oltre ai materiali suddetti potranno avere pavimentazioni e finiture di mattoni artigianali di argilla.

Cigli di aiuole, muri di cinta, parapetti e relative copertine e soglie di spazi sia pubblici che privati potranno essere di tufo, di pietra calcarea squadrata, e di cotto artigianale. Nei lavori di manutenzione e/o rifacimento di qualsivoglia tipo di pavimentazione, è fatto obbligo di reimpiegare la maggior parte del materiale preesistente, accuratamente ripulito e accatastato, in maniera tale di limitare l'apporto di nuovo materiale ad una percentuale non superiore al 20%.

11. Illuminazione

L'illuminazione viaria esterna, sia pubblica che privata, dei cortili e dei passaggi deve essere esclusivamente realizzate con lampade a scarica, gli apparecchi diffusori saranno sporgenti a mensola dai muri dei manufatti, con divieto assoluto di fili volanti.

I cavi di allaccio devono essere in traccia nelle murature, eseguite con la tecnica del cuci e scuci. Soluzioni differenti per l'illuminazione devono essere stabilite in loco, quando riguardino casi particolari di complessi monumentali o ambientali.

12. Insegne esercizi commerciali

Le insegne di negozi, botteghe, e simili saranno conformi a quelle previste dal "Regolamento Comunale per la Disciplina dell'Arredo Urbano nei Rioni Sassi".

13. Tenuta dei cantieri

Prima dell'inizio dei lavori di recupero, il soggetto titolare di Autorizzazione o Concessione edilizia è tenuto a:

- esporre tabella di indicazione dei lavori di tipo normalizzato delle dimensioni di cm. 50 x 70.
- richiedere l'occupazione di suolo pubblico ai competenti Uffici Comunali allegando planimetria dell'area da recintare e descrizione del tipo di recinzione da adottare e dell'organizzazione del cantiere, preventivamente vistata dall'Ufficio Sassi.

Il cantiere andrà organizzato recintando un'area, prospiciente l'immobile da recuperare, di dimensioni sufficienti a contenere:

- detriti e materiali di risulta nell'attesa del loro trasporto a rifiuto (da effettuarsi comunque regolarmente e tempestivamente);
- nuovi materiali da mettere in opera;
- attrezzature d'opera.

La recinzione sarà realizzata con tavole piallate accostate, mordensate, delle dimensioni di cm.10 ed altezza pari 2 ml, con porta di accesso di cantiere dalle stesse caratteristiche, irrobustite da paletti infissi nel pavimento.

I materiali di demolizione saranno scaricati mediante tramoggia ad elementi componibili, adottando tutti gli accorgimenti necessari ad evitare la formazione di polvere e detriti negli spazi adiacenti il cantiere. I materiali di risulta saranno opportunamente contenuti da muretti realizzati con uno o due tufi a secco, onde eliminare scoli di malte o simili sulla strada pubblica.

Eventuali raccordi da eseguirsi sulle rampe pubbliche per consentire l'avvicinamento al cantiere dei mezzi gommati (esclusivamente dumper di piccola portata), saranno realizzati mediante il fissaggio, con chiodi, alla cordatura dei gradoni di travetti in legno di sezione circolare.

A lavori ultimati l'esecutore degli stessi provvederà a ripristinare le pavimentazioni di sedime del cantiere, ripulendole da ogni incrostazione di malta o altre manomissioni conseguenti, ed a rimuovere i travetti di raccordo dalle rampe pubbliche.

Nel caso di impossibilità, per carenza di spazio o per opportunità definita dalla Pubblica Amministrazione, di installazione di cantiere fisso recintato, lo stesso sarà del tipo mobile, realizzato utilizzando il cassone di motocarri, o altri contenitori amovibili giornalmente, per il deposito dei materiali predetti.

Nelle rampe pedonali ricadenti all'interno dei Rioni Sassi non è consentito utilizzare mezzi da carico della portata superiore a q.li. 20.

Nel caso di inottemperanza delle presenti norme si applicano le sanzioni previste dal Regolamento Comunale d'Igiene.

TITOLO II - NORMATIVA TECNICA SULLA STABILITA' DEI MANUFATTI

ART.22 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI PER INTERVENTI A CURA DELLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE E DEI SOGGETTI CONCESSIONARI

1. I progetti **definitivi** devono essere corredati della seguente documentazione integrativa delle tavole di analisi e di progetto:
 - a) relazione puntuale su tutti gli interventi di consolidamento già eseguiti;
 - b) rilievo del quadro fessurativo dei manufatti edilizi;
 - c) relazione sul quadro fessurativo allo scopo di individuare le cause principali dei dissesti;
 - d) relazione sulle indagini di superficie, sia negli ambienti ipogei che a livello di superficie scoperta, per individuare fratture affioranti nella roccia tufacea;
 - e) relazione su eventuali prove strumentali per l'accertamento di situazioni di pericolo (cavità, faglie, ecc.) nell'ammasso tufaceo non affiorante in superficie;
 - f) relazione tecnica sull'interpretazione delle indagini e prove di cui ai punti d) ed e);
 - g) progetto di massima del consolidamento di alcune unità immobiliari assunte a campione dell'intervento, su indicazioni dell'Ufficio Sassi;
 - h) relazione economica sul costo degli interventi di cui alla lettera g) , con estensione dei parametri economici valutati per le unità campione all'intero comparto di intervento, fermo restando che il soggetto attuatore è l'unico responsabile delle valutazioni economiche

eseguite in sede di progetto di massima in quanto faranno parte integrante della convenzione che andrà a stipulare con il Comune.

2. I progetti esecutivi devono essere corredati dello studio dettagliato degli interventi di consolidamento sui manufatti edilizi sulla roccia tufacea di fondazione, nel pieno rispetto delle leggi e delle normative vigenti.

ART. 23 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI PER INTERVENTI A CURA DEI PRIVATI O DEI SUB - CONCESSIONARI

1. Gli interventi da realizzarsi a cura dei soggetti singoli o privati o sub - concessionari dovranno essere corredati da:
 - rilievo del quadro fessurativo del manufatto edilizio e degli ambienti ipogei;
 - relazione sul quadro fessurativo allo scopo di individuare le cause principali di dissesti; progetto del consolidamento nel rispetto delle normative vigenti.

TITOLO III - NORMATIVA TECNICA SULLE URBANIZZAZIONI E GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

ART. 24 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PROGETTO PER INTERVENTI A CURA DEL COMUNE O DI SOGGETTI CONCESSIONARI

1. I progetti **definitivi** e successivamente gli esecutivi, nei diversi gradi di approfondimento, devono essere corredati dalla seguente documentazione integrativa delle tavole di analisi e di progetto:
 - a) Relazione descrittiva che contenga:
 - i risultati di un'indagine conoscitiva, estesa all'ambito funzionale di intervento sullo stato delle opere di urbanizzazione esistenti, con particolare descrizione della rete o dei sistemi di raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche e di quelle luride, finalizzata alla espressione di un giudizio circa la possibilità di utilizzazione provvisoria delle reti esistenti o che evidenzia la necessità di sostituirle prontamente.
 - i risultati di un'indagine circa l'abitabilità e la fruibilità dei singoli vani - costruiti o scavati - degli immobili in relazione alla destinazione d'uso, finalizzata all'accertamento delle condizioni di comfort e di benessere termo - igrometrico del micro ambiente e alla riscoperta del sistema tecnologico che garantiva la specifica funzionalità dei singoli ambienti.
 - In particolare devono essere valutati:
 - Le prestazioni termiche sia dei singoli materiali costituenti l'involucro dei vani che dell'organismo immobiliare nel suo complesso;
 - il grado di umidità dei singoli ambienti;
 - ubicazione, il tipo e la funzione originaria dei condotti esistenti;
 - la presenza di cisterne e di vuoti in genere talvolta riempiti di materiali di risulta;
 - il grado di illuminazione naturale degli ambienti;
 - i sistemi di aerazione degli ambienti anche in considerazione della presenza e della ubicazione del focolare domestico;
 - quant'altro possa ritenersi utile per la descrizione del preesistente comfort abitativo.
 - I mezzi di indagine insito da utilizzare sono quelli non distruttivi tipo:
 - apparecchiature per la rilevazione dei valori di emissione di onde elettromagnetiche;
 - apparecchiature per la rilevazione della conducibilità elettrica;
 - apparecchiature per la rilevazione della propagazione dei segnali acustici.
 - apparecchiature per la rilevazione della concentrazione di radon in ambienti chiusi.
 - La valutazione delle caratteristiche fisiche dei materiali costituenti l'involucro ai vani, quali:

- permeabilità all'acqua per capillarità e per imbibizione da pioggia battente;
 - permeabilità all'aria;
 - permeabilità al vapore acqueo;
 - conducibilità termica nelle due ipotesi di materiale asciutto e imbibito nella condizione in cui si trova in opera nella fase di indagine.
- b) Una relazione descrittiva di progetto giustificativa del dimensionamento delle opere di urbanizzazione di competenza dei soggetti attuatori nelle singole aree di intervento (comparti, ambiti, ecc.).
- c) Una relazione specifica descrittiva degli impianti tecnologici previsti nelle singole unità d'uso e dei sistemi adottati per il raggiungimento della qualità minima d'uso.
3. Per ciascuno degli impianti previsti deve essere specificato:
- il calcolo del fabbisogno, in relazione alle destinazioni d'uso ed alle caratteristiche della unità immobiliare come definita dalle indagini e modificate dal progetto di riuso;
 - la tipologia impiantistica prescelta materiale, apparecchiature e macchinari;
 - i calcoli di dimensionamento dei componenti l'impianto;
 - il programma dei controlli in corso d'opera ed a intervento ultimato;
 - il programma di intervento successivo per cicli di manutenzione.

ART. 25 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL PROGETTO PER INTERVENTO DI PRIVATI E SUB-CONCESSIONARI

1. Gli interventi di recupero da realizzarsi a cura dei soggetti privati relativi a singole unità d'uso devono essere corredati dalla seguente documentazione integrativa delle tavole di analisi del progetto:
- relazione qualitativa circa i risultati delle indagini descritte al punto a) dell'art. 23;
 - relazione specifica descrittiva di cui alla lettera c) dell'art. 23.

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI - NORMATIVA PROCEDURALE

ART. 26 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi da attuare in applicazione delle **PGdR** sono suddivisi per *“unità minime d'intervento”* definite per unità dei tipi architettonici, integrati o meno con i pertinenti spazi esterni (camere urbane). Detti interventi possono essere raggruppati in *“ambiti”*, definiti secondo criteri di omogeneità storico-morfologico di tessuto e di integrazione funzionale delle destinazioni d'uso.
2. **Per ciascun ambito è prescritta, di norma, la definizione di una scheda-progetto e/o scheda verifica unitaria, redatta a cura dell'Ufficio Sassi ai sensi delle presenti norme.**
Tiene luogo della scheda-progetto:
- a) - il progetto preliminare (ai sensi della L. n. 109/94) redatto dal soggetto attuatore dell'Ambito, individuato dall'Amministrazione Comunale;**
 - b) – il Piano Attuativo, o Piano/Programma Complesso, per gli Ambiti ad attuazione indiretta, di cui al precedente art. 10 – c. 4.**
3. **L'attuazione degli interventi, previsti dalla scheda progetto e/o verifica per ciascun ambito, è di norma subordinata alla progettazione preliminare unitaria estesa all'intero ambito o comparto;** dette progettazioni **preliminari** devono essere eseguite a cura del Comune, direttamente o avvalendosi dei **soggetti attuatori individuati dalle presenti norme.**
4. Per ciascuna *“unità minima d'intervento”* è prescritta la progettazione esecutiva unitaria, finalizzata alla *“ricomposizione tipologica”* definita al precedente art. 17 - classe 4.

5. Per gli “*ambiti*” e/o “*comparti*” individuati dalle PGdR, approvate le presenti Norme, qualsiasi intervento su immobile demaniale da affidare in sub-concessione, è subordinato alla definizione, da parte dell’Ufficio Sassi, della “*scheda-verifica*” di cui al successivo art. 27 contenente, assieme ai dati del Censimento del patrimonio immobiliare demaniale di cui al precedente art., una verifica del raggiungimento, per l’ambito interessato, degli obiettivi generali del recupero di cui al precedente art. 1 - c. 2, e delle eventuali integrazioni e/o correzioni che si ritengono a tal fine necessarie.
Per le “*sacche di abbandono*” comprese negli ambiti, ove non dotate di “*scheda-progetto*” del 1° o 2° P.B., qualsiasi proposta di recupero è subordinata alla redazione di “*scheda-progetto*”, progetto preliminare e/o Piano Attuativo/Complesso, estesi all’intero ambito o comparto in oggetto.
5. Per gli Ambiti e/o Comparti che il PGdR e/o i Programmi Biennali non vincolano ad *attuazione “indiretta”*, gli interventi previsti dalla scheda-progetto potranno essere attuati in forma diretta, con le modalità previste dal precedente art. 10.
6. Le urbanizzazioni primarie (reti principali) costituiscono oggetto di progettazione unitaria di massima al fine di garantire caratteristiche progettuali omogenee ed elementi di costo a base di eventuali affidamenti in concessioni.
7. Per alcune delle unità immobiliari censite dal Catasto dei Beni Culturali (chiese rupestri; cantine, frantoi, nevere, forni ecc. di particolare importanza sotto il profilo testimoniale), individuate dall’Ufficio Sassi, è fatto obbligo ai proprietari, o a chi ne detiene legittimamente il possesso, di apporre una targa segnaletica normalizzata, in prossimità dell’immobile censito, descrivente la categoria del Bene e la data presunta di realizzazione. L’Ufficio Sassi provvederà a definire materiale, dimensioni ed oggetto delle iscrizioni relative alla tabella segnaletica del Bene Culturale.

ART. 27 – CONTENUTI DELLA “SCHEDA – PROGETTO” E DELLA “SCHEDA – VERIFICA”

1. La *scheda progetto* definisce:

- a) contenuti, obiettivi e perimetrazione dell’intervento;
- b) quantificazione degli interventi in termini di superfici utilizzabili, di densità abitativa e terziaria, dimensionamento delle funzioni individuate ecc.;
- c) analisi delle tipologie edilizie, morfologiche ed urbanistiche nel comparto di riferimento, delle condizioni di conservazione, delle situazioni di degrado ecc.;
- d) individuazione delle “invarianti” di progetto, riferite ad elementi morfologici, tipologici, architettonici od urbanistici significativi;
- e) individuazione delle categorie degli interventi e delle destinazioni d’uso ammissibili, per ciascuno immobile;
- f) individuazione delle aeree ed immobili di proprietà dello Stato da acquisire, e delle aree ed immobili di proprietà privata la cui acquisizione è indispensabile per assicurare organica attuazione degli interventi previsti;
- g) individuazione dei comparti e delle unità minime di intervento;
- h) individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i) prescrizioni normative particolari, previsioni di spesa e relative fonti di finanziamento.
- j) entità e contenuti degli interventi da affidare in concessione o in sub - concessione.

La scheda - progetto farà parte integrante in ogni caso, dello schema di Convenzione che sarà sottoscritto dal soggetto attuatore dell’intervento, **esteso all’intero ambito**, concessionario del Comune.

2. La *scheda-verifica* definisce:

- stato della “*ricomposizione tipologica*” e delle destinazioni d’uso degli immobili dell’ambito;
- incongruenze in termini di qualità e/o destinazioni d’uso degli interventi;

- censimento degli immobili demaniali dell'ambito o comparto, con definizione delle priorità di destinazione degli immobili ancora disponibili, alla luce delle "compatibilità" urbanistiche, tipologiche e funzionali di cui al precedente art. 20.
- individuazione dei vani demaniali definibili "residuali" (non autonomamente destinabili).
- destinazioni e caratteristiche tipologico-qualitative degli interventi di completamento;
- incongruenze/incompatibilità allo stato esistenti nei percorsi e nelle camere urbane, in termini di agibilità, privatizzazioni, qualità dei percorsi;
- prescrizioni eventuali per gli interventi di 2^a generazione .

La "scheda-verifica" costituirà allegato grafico-descrittivo alle presenti Norme, e come tale vincolante per i successivi interventi di completamento e/o di 2^a generazione.

Nelle more della definizione delle *schede-verifica*, e comunque per non oltre sei mesi dalla data di approvazione delle presenti Norme, negli ambiti saranno consentiti solo interventi su immobili di proprietà, per destinazioni d'uso compatibili con le presenti Norme.

ART. 28 – INTERVENTI AD INIZIATIVA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

- 1- Per gli interventi che l'Amministrazione Comunale intende realizzare direttamente, anche per surroga di privati inadempimenti, ed anche servendosi dell'ATER, sarà predisposto apposito progetto esecutivo, redatto in conformità della scheda - progetto.
- 2- Detto progetto, che dovrà esplicitare a livello di dettaglio le previsioni tecnico - economiche della scheda, sarà approvato dal Consiglio Comunale nei termini di legge e costituirà base per l'affidamento dei lavori.
- 3- Nel progetto esecutivo, dovranno essere individuate:
 - le eventuali proprietà private per le quali gli interventi previsti in progetto possono essere realizzati direttamente dai privati proprietari, nei modi e nei tempi previsti dall'art. 6 comma 2 della legge n. 771/86;
 - le eventuali proprietà demaniali da trasferire in sub - concessione a soggetti che si impegnino a realizzare, nei modi e nei tempi previsti dalla legge gli interventi conformi a quelli previsti nel progetto esecutivo;
 - entità dei contributi da assegnare a privati e sub- concessionari per la realizzazione degli interventi di cui sopra, con esclusione degli oneri posti a carico dell'Amministrazione Comunale;
 - le proprietà private da acquisire perché organicamente collegate agli interventi in oggetto (art.3 comma 1 lett. b) legge 771/86), e entità delle somme necessarie per la loro acquisizione.

In applicazione dell'art. 12 della L. R. n. 7/97, l'Ufficio Sassi predispone un Programma finalizzato all'adeguamento di alcuni percorsi dei Rioni Sassi alle norme *di accessibilità di cui alla Legge n. 13/89*.

- Detto programma prevedrà inoltre anche gli interventi necessari ad assicurare accessibilità ai principali edifici, pubblici o privati, aperti al pubblico, compresi nel perimetro dei Rioni Sassi, quali: musei, chiese, strutture ricettive e ristorative, spazi espositivi e servizi culturali. L'Ufficio Sassi predispone, sulla scorta degli elementi conoscitivi di cui è in possesso (distribuzione delle residenze e delle attività culturali e produttive), un "Piano dei parcheggi", *finalizzato alla massima riduzione del traffico veicolare, e della permanenza di veicoli in sosta, all'interno dei Rioni Sassi, da conseguirsi attraverso:*
 - selezione delle utenze (residenziali, altre);
 - censimento dei nuclei familiari residenti nei due rioni e delle attività economiche insediate;
 - individuazione dei posti auto necessari, con priorità nella corona perimetrale ai Sassi (autosilos), ed utenti relativi;
 - individuazione dei "*percorsi aiutati*" funzionali ad una più organico collegamento tra posto auto e residenza;
 - riserva di posti auto ai portatori di handicap o al servizio pubblico;
 - modalità di gestione dei parcheggi

ART. 29 – INTERVENTI AD INIZIATIVA DI SOGGETTI SINGOLI (PRIVATI o SUB – CONCESSIONARI)

1. Sono titolati alla esecuzione di detti interventi:
 - a) soggetti privati proprietari di immobili ricadenti in una delle unità minime di intervento individuate negli ambiti inclusi nel Programma Biennale;
 - b) soggetti privati, nelle condizioni del punto precedente interessati ad ottenere in sub-concessione gli immobili di proprietà dello Stato trasferiti al Comune, la cui utilizzazione risulti *organicamente collegata* all'intervento da eseguire sull'immobile in proprietà;
 - c) soggetti privati interessati ad ottenere in sub-concessione immobili di proprietà dello Stato trasferiti al Comune, o in concessione immobili di proprietà del Comune per la realizzazione di interventi previsti nel Programma Biennale;
 - d) soggetti privati residenti in via prioritaria con data anteriore al 25/11/86 (data di entrata in vigore della legge 771/86), proprietari di immobili inclusi nella perimetrazione del Programma Biennale la cui destinazione residenziale sia coerente con le finalità e con gli interventi previsti dallo stesso Programma Biennale;
 - e) **soggetti privati proprietari e/o sub-concessionari di immobili afferenti ad una camera urbana (*recinto, ballatoio a fondo cieco*), dalla quale hanno accesso, interessati ad ottenere contributi per il recupero degli elementi costitutivi della camera urbana (pavimentazioni, muretti, elementi di arredo, sistema di deflusso acque meteoriche, allacci -anche "condominiali"- ai servizi a rete, con esclusione di strutture di "privatizzazione" dello spazio), e l'affidamento in gestione della camera urbana stessa.**
2. I soggetti che si trovano nelle condizioni di cui alle lettere a) – c) – d) – e) del precedente comma presentano, all'Amministrazione Comunale, richiesta di intervento corredato di progetto esecutivo dello stesso, munito dei pareri previsti dalle leggi vigenti completo di quadro tecnico-economico da cui si evince entità del contributo finanziario richiesto a carico della legge 771/86, e la sua congruità.
3. Il progetto esecutivo contiene i seguenti elaborati:
 - a) relazione illustrativa e tecnico - economica;
 - b) planimetria - stralcio del Programma Biennale;
 - c) rilievo architettonico e storico-critico in scala 1: 50 dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) progetto esecutivo in scala 1:50, architettonico, strutturale ed impiantistico;
 - e) particolari costruttivi in scale 1:5 - 1:20;
 - f) abaco dei materiali di finitura e dei colori;
 - g) computo metrico estimativo di dettaglio;
 - h) documentazione fotografica a colori, ante opera, formato 18x24;
 - i) documentazione di cui agli artt. 12 e 14.
4. Su detto progetto l'Amministrazione Comunale, entro novanta giorni, dà la conferma del contributo concesso e procede alla stipula delle convenzioni di cui agli artt. 7 e 8 della legge 771/86.
Nel caso di cui al punto e) del precedente 1° comma, le convenzioni definiranno entità del contributo ammissibile, criteri di ripartizione delle spese di gestione, obblighi rispettivi dell'Amministrazione concedente e dei soggetti gestori.
5. Per i proprietari eventualmente inadempienti l'Amministrazione Comunale mette in atto entro il termine di cui al comma precedente la procedura di cui all'art. 7, quarto comma della legge 771/86;
6. **I soggetti che si trovano nelle condizioni di cui alla lettera b) del precedente 1° comma presentano, all'Amministrazione Comunale, richiesta di intervento corredato di progetto di massima dello stesso, finalizzato alla "ricomposizione tipologica" di cui al comma seguente.**
6. Al fine di predisporre un organico programma di "ricomposizione tipologica" dell'unità minima ai sensi dell'art.10, classe 4, i proprietari della maggioranza (imponibile catastale) dell'U.M.I.,

possono presentare un progetto di massima dell'unità minima individuando la nuova configurazione giuridica scaturente da detta ricomposizione, per gli adempimenti di conseguenza (assegnazioni di immobili demaniali o acquisizioni); **in assenza di tale iniziativa privata, o nel caso di prevalente proprietà demaniale dell'UMI interessata, l'Ufficio Sassi definisce autonomamente detto programma/progetto di massima, dandone comunicazione ai proprietari interessati dall'U.M.I., ed avviando gli adempimenti giuridici necessari alla ricomposizione della stessa.**

Gli immobili demaniali da assegnare in sub-concessione (ad eccezione di quelli definiti "residuali" dalla scheda-verifica di cui all'art. 27) non possono comunque superare in termini di superficie, per le strutture fuori terra, quella dell'immobile in proprietà; qualora detta proporzione dovesse essere superata, il Comune provvederà ad attivare le procedure di acquisizione della parte privata minoritaria, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. a) della legge n. 771/86., per il successivo riutilizzo dell'unità tipologica reintegrata ai sensi delle vigenti PGdR.

Per le strutture ipogee, gli immobili da assegnare in sub-concessione saranno limitati a quelli connessi alla "ricomposizione tipologica" programmata.

Nelle more della definizione di tale programma, nell'UMI sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, o risanamento conservativo su immobili di proprietà privata, con esclusione di assegnazioni di beni demaniali in sub-concessione.

7. Si considera "**utilizzazione organicamente collegata**", ai sensi dell'art. 6, 3° comma della L. 771/86, esclusivamente quella scaturente dalla "ricomposizione tipologica" di cui all'art. 17 – classe 4 delle presenti Norme.

In assenza di questa condizione, l'aggregazione può essere effettuata solo se trattasi di "vani residuali" ai sensi dell'art. 27 delle presenti Norme.

L'aggregazione di vani ipogei sottostanti l'unità immobiliare privata, quando non costituisca ricomposizione del "tipo" (palazzo, casa palazzata, a corte, con profferlo e/o ballatoio), non costituisce pertanto, di norma, "organico collegamento" con la stessa.

In particolare, non costituisce "organico collegamento" quello tra una unità immobiliare e vani ipogei sottostanti, quando gli stessi abbiano accesso da camera urbana distinta e separata, e ad una distanza superiore ai 10 ml.

I vani ipogei comunque aggregati (con inserimento di nuove scale interne), non possono in ogni caso costituire spazi principali (zona giorno – zona notte) dell'unità residenziale realizzata, ma solo suoi annessi (cantina, servizi).

Si considera inoltre "utilizzazione organicamente collegata" riferita alla camera urbana, anche l'aggregazione in orizzontale di vani ipogei dislocati all'interno di unica camera urbana (recinto, ballatoio), ma esclusivamente per attività integrate di tipo culturale e/o produttivo.

8. Per le unità minime di *riqualificazione urbanistica* (art. 18) ricadenti negli "ambiti", qualsiasi intervento, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria è subordinato alla definizione del progetto **preliminare** unitario di cui all'art. 26 - 2° comma delle presenti norme.

ART. 30 - QUALITA' DEGLI INTERVENTI

1. Ai fini di assicurare qualità ed organicità agli interventi di recupero di cui agli articoli precedenti, ed una maggiore corresponsabilizzazione degli operatori, pubblici e privati, che intervengono nel recupero medesimo, tutti gli interventi ad iniziativa dei soggetti di cui agli artt. 28, 29 e 31 delle presenti Norme sono assoggettati alle procedure di autorizzazione e gestione di cui ai successivi commi.
2. Il Responsabile del Procedimento, avviata l'istruttoria del progetto, convoca per un sopralluogo, sull'area e/o immobile d'intervento, il tecnico progettista ed il titolare dell'intervento; obiettivo del sopralluogo è quello di verificare, in sito e sulla scorta degli elaborati di rilievo e progettuali presentati:
 - a) le condizioni di conservazione statico-funzionale dell'immobile e/o dell'area;
 - b) le connotazioni tipologiche, architettoniche e plastico-decorative (partiti architettonici, patine, coloriture originarie, sistemi di deflusso e raccolta delle acque meteoriche,

- ecc.) caratterizzanti l'immobile e/o l'area, e la presenza di eventuali "superfetazioni" che ne compromettano eventualmente la leggibilità;
- c) le condizioni per assicurare l'allacciamento ai sottoservizi a rete per l'immobile;
 - d) eventuali condizionamenti di contesto (degrado adiacente, accesso a o da camera urbana, ecc.);
 - e) rispondenza degli elaborati di rilievo e di documentazione presentata allo stato dei luoghi riscontrato;
 - f) rispondenza della proposta progettuale presentata alle normative di recupero delle PGdR.
3. Accertata le "rispondenze" di cui al precedente comma lettere e) – f), il Responsabile Procedimento dà luogo alla stesura di un Verbale, da sottoscrivere da parte di tutti gli intervenuti, nel quale, nel prendere atto di tale rispondenza, si definiscono altresì:
- a) i particolari architettonici-tipologici da conservare quale "invariante" strutturale del tipo edilizio oggetto d'intervento;
 - b) i particolari lapidei (cornici, ornici, gattelli, paraste, balaustre, grondaie, ecc.), o naturali (trovanti rocciosi) da conservare, anche nelle patine sedimentate nel tempo;
 - c) le finiture dei paramenti tufacei esterni (quantità del cuci-scuci necessario, pulizia del paramento – tecniche ed intensità di applicazione -, coloriture – colori, tecniche e modalità di applicazione-);
 - d) modalità di realizzazione dei manti di copertura e del sistema delle grondaie e pluviali (integrazione di embrici nuovi, canalizzazioni, ecc.), e di restauro delle soffitte, ove esistenti;
 - e) modalità di riqualificazione della camera urbana (o dello spazio esterno, percorso, scalinata, ecc.) afferente l'unità immobiliare in oggetto, ove prevista (testimonianze della "cultura materiale" del sito da conservare – bocche di pozzo, pile, vasche, anelli, ecc. - qualità dei materiali lapidei di pavimentazione, tecniche di lavorazione e realizzazione dei gradini, dei parapetti, modalità di installazione dell'illuminazione esterna, dei contatori, ecc.).
- Nella definizione delle tecniche e modalità di cui alle precedenti lettere, si terrà conto, oltre che della presente Normativa Tecnica, anche degli esempi ed indirizzi di cui al "Manuale del Recupero" dei Rioni Sassi, al "Codice di Pratica" ed al "Regolamento per l'arredo urbano".
4. La sottoscrizione del Verbale di cui al precedente comma costituisce atto d'impegno, da parte dei soggetti interessati, ad attuare puntualmente le prescrizioni ivi riportate; a tal fine il Verbale medesimo farà parte integrante della DIA o Permesso di Costruire, e della Convenzione di concessione del contributo di cui all'art. 4 della Normativa Contributi (Del. CC. 86/92 e successive integrazioni ed aggiornamenti).
 5. Sottoscritto il Verbale, il Responsabile Procedimento dà luogo agli ulteriori atti istruttori ed all'approvazione del progetto di cui alle presenti Norme.
 6. Qualora, in sede di sopralluogo, si riscontrassero carenze nella documentazione di rilievo e progettuale presentata, il Responsabile Procedimento notificherà al titolare l'intervento le integrazioni necessarie, sospendendo l'istruttoria della pratica; qualora la documentazione di rilievo contenesse vere e proprie difformità rispetto allo stato dei luoghi, e del manufatto d'intervento, la pratica verrà rigettata.
 7. Il Responsabile Procedimento controlla periodicamente l'andamento del cantiere, l'attuazione degli interventi di recupero, ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel Verbale di cui ai commi precedenti. Dei controlli effettuati, in coincidenza con l'esecuzione delle principali lavorazioni riportate nel Verbale, e delle eventuali integrazioni alle prescrizioni di cui sopra, si prende nota e si sottoscrive a margine del Verbale medesimo.
 8. Qualora il Responsabile Procedimento accerti violazioni alle suddette prescrizioni, ordina la sospensione dei lavori, e dispone il ripristino e/o il rifacimento dell'intervento, lavorazione, o finitura non eseguita secondo le prescrizioni concordate; in caso di inottemperanza da parte del soggetto responsabile, dispone l'esecuzione in danno, rivalendosi sul contributo assentito.

9. Nel caso di materiale impossibilità ad eseguire il ripristino e/o rifacimento, per irreversibilità dell'intervento scorrettamente eseguito, ferma restando la facoltà della Pubblica Amministrazione di chiedere, in relazione all'entità del danno (bene compromesso), il risarcimento previsto dalle vigenti leggi in materia di tutela ambientale, il Responsabile Procedimento provvederà a detrarre, dal contributo assentito, la quota-parte di finanziamento della categoria di lavori nella quale ricade l'intervento scorrettamente eseguito.
10. Il Responsabile Procedimento può delegare le funzioni di cui ai commi precedenti ad un Tecnico Istruttore della pratica, ma vigila comunque sull'ordinato espletamento della stessa, verificando l'attuazione degli adempimenti ivi previsti.

ART. 31 – INTERVENTI AD INIZIATIVA DI SUB – CONCESSIONARI (IMPRESE, SOGGETTI ASSOCIATI O CONCESSIONARI)

1. Possono costituire oggetto di concessione gli interventi per urbanizzazioni primarie e quelli relativi a:

- a) ambiti unitari;
- b) comparti unitari;
- c) una o più unità minime di intervento ricadenti nell'ambito o comparto.

Dell'atto di concessione deve far parte integrante la "scheda-progetto" relativa all'ambito di intervento.

2. Entro 60 giorni dalla individuazione da parte del Consiglio Comunale del concessionario degli interventi su ambiti o comparti unitari, questi presenta al Comune il progetto preliminare dell'intervento corredato dei seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) planimetria - stralcio del Programma Biennale di riferimento (1:1000);
- c) rilievi (piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 degli immobili con approfondimento di tipo storico - critico delle "invarianti" di cui al precedente art. 27 - 1° comma, lettera d);
- d) soluzioni di progetto per ciascuna unità immobiliare (piante, sezioni, prospetti in scala 1:100), contenenti gli elementi vincolanti per la progettazione esecutiva degli interventi, anche da parte dei privati e/o sub - concessionari di cui al precedente 3° comma, lettere c);
- e) planimetria catastale con individuazione dello stato delle proprietà di cui al precedente art. 27 - 1° comma, lettera f);
- f) progetto del connettivo e relative urbanizzazioni (strade, rampe, collegamenti, camere urbane, servizi a rete ecc. in scale 1:100 / 1:50);
- g) tabella definitiva contenente l'indicazione del numero delle unità d'uso (residenziali, produttive e di servizio), dei soggetti attuatori degli interventi (eventuali privati sub - concessionari), delle superfici utili, dei tipi edilizi e delle modalità di aggregazione;
- h) quadro tecnico - economico generale per fasi di intervento previsto dal successivo punto i);
- i) elaborato, in scala 1:200, contenente indicazioni circa la successiva progettazione esecutiva : programmazione degli stessi per unità d'uso ed unità minime di intervento, elenco degli elaborati del progetto esecutivo;
- j) Relazione sulla stabilità dei manufatti e sugli impianti di cui agli artt. 21 e 23 delle presenti norme;
- k) documentazione fotografica completa della zona, a colori formato 18x24.

3. Nel caso l'individuazione del concessionario riguardi interventi su una o più unità minime già sottoposte a progettazione preliminare unitaria ai sensi del precedente **art. 25, 3° comma**, questi presenta al Comune, entro 60 giorni dall'individuazione, esclusivamente gli elaborati di cui al precedente 2° comma, lettere h – i – j.

4. Entro 90 giorni dalla presentazione da parte del Concessionario degli elaborati di cui ai commi 2 e 3 precedenti l'Amministrazione Comunale approva l'intervento proposto, con relativa convenzione e definisce il contributo forfettario sulla base della superficie netta valutata come previsto dalla

legge 457/78 e su prezzo unitari a mq. forniti dall'Amministrazione Comunale annualmente. Ove lo ritenga necessario l'Amministrazione Comunale potrà adottare il progetto come **Piano Attuativo di dettaglio, o Piano/Programma Complesso** dell'area interessata. In tal caso il detto progetto va integrato degli elaborati previsti dalle vigenti norme.

5. Entro 60 giorni dall'approvazione del progetto di massima il Concessionario presenta progressivamente i progetti esecutivi, muniti dei pareri di rito secondo quanto previsto dalla programmazione di cui al precedente 3° comma letter a "i"); **il Responsabile del Procedimento, dà corso alla procedura di cui all'art. 30 precedente, ed approva i progetti esecutivi di cui innanzi.**
6. Nei giorni intercorrenti tra la presentazione del progetto **preliminare** e la data di inizio dei lavori il Concessionario predispone tutti gli atti, perizie, verbali ecc., necessari per ottenere la disponibilità effettiva degli immobili sui quali dovranno realizzarsi gli interventi di recupero.
10. **Per alcune delle unità immobiliari censite dal Catasto dei Beni Culturali (chiese rupestri; cantine, frantoi, nevere, forni ecc. di particolare importanza sotto il profilo testimoniale), individuate dall'Ufficio Sassi, è fatto obbligo ai proprietari, o a chi ne detiene legittimamente il possesso, di apporre una targa segnaletica normalizzata, in prossimità dell'immobile censito, descrivente la categoria del Bene e la data presunta di realizzazione. L'Ufficio Sassi provvederà a definire materiale, dimensioni ed oggetto delle iscrizioni relative alla tabella segnaletica del Bene Culturale.**