

COMUNE DI SAN MARCELLINO

Provincia di Caserta

PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A
DI CUI ALLA PERIMETRAZIONE
DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 19/04/2022
Legge 457/78 L.R. n. 16/2004 e ss.mm.ii.

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ing. Michele Di Luise

IL SINDACO

Anacleto Colombiano

I PROGETTISTI

Architetto Davide Vargas

Studio Pisani s.r.l.

Pitocchi Engineering s.r.l.

Ingegnere Francesco Bocchino

DATA:

NOVEMBRE 2022

SCALA ELABORATO:

STORIA

I pochi documenti reperiti testimoniano dell'esistenza del piccolo centro dell'agro aversano già dall'anno Mille, in cui era conosciuto come «Tre Torri» e situato tra Casapesenna, Trentola Ducenta, San Cipriano d'Aversa e Villa di Briano. Il primo documento datato 1154, relativo a una donazione, fa riferimento al territorio «ai confini di Laneo, ove dicesi San Marcellino».

Di poi, comparve nuovamente in una seconda donazione fatta dal Canonico Rinaldo di Aversa nel 1243, il quale cedeva una buona parte di terreno ai confini della città di Aversa, proprio nelle pertinenze di San Marcellino. Come tutte le piccole realtà territoriali della Liburia, il feudo appartenne a numerose famiglie gentilizie: per primi i marchesi di Castiglia vi costruirono la loro residenza e innalzarono la cappella del SS. Crocifisso nella parrocchia dedicata a San Marcellino. In seguito, il feudo fu alienato alla famiglia gentilezza Di Noia e, da questa, al principe di Sant'Elia. Infine, fu posseduto dalla famiglia Cafarelli.

L'abitato del comune in esame risulta impiantato sulla maglia ortogonale della centuriatio, che ha consentito l'insediamento rurale secondo la tipologia della «casa a corte», assai diffusa in tutto il territorio della Pianura Campana. Parallelamente a un tale tipo di residenza si registra la nascita dei casali: dimore padronali e contadine poi ampliate e trasformate in palazzi cittadini. Un esempio valido è costituito dal palazzo ducale, ubicato nelle immediate vicinanze della chiesa parrocchiale. Si tratta di una fabbrica a corte sorta come casale fortificato anche se oggi priva del basamento a scarpa e poi adattata alle mutate esigenze.

Diverse sono le analogie riscontrate attraverso un'analisi comparativa con il palazzo Carafa della Roccella a Teverola e il casale di Teverolaccio presso Succivo. Si tratta, in tutti e tre i casi, di casali rustici articolati intorno a una corte centrale e realizzati interamente in tufo. Confrontando le immagini, è facile notare come il portale del palazzo ducale di San Marcellino sia stilisticamente affine a quello del palazzo Carafa di Teverola: un imponente arco a tutto sesto definito da blocchi quadrati di pietra. Inoltre, le modanature scanalate di piperno che definiscono le aperture in facciata dell'episodio in esame, si ritrovano in maniera identica nel casale di Teverolaccio. Va anche detto che, purtroppo, queste architetture si trovano in uno stato di forte degrado. Infatti, il prospetto est, del palazzo ducale oggetto di studio, è stato

duramente compromesso dalla costruzione di nuovi corpi di fabbrica che ne hanno mutilato la regola compositiva. In tal senso, le immagini che seguiranno sono davvero emblematiche. Relativamente all'edilizia religiosa, vanno segnalate la chiesa parrocchiale dedicata a San Marcellino e la cappella funeraria di Santa Maria delle Grazie, poco lontana dalla prima.

La chiesa madre, oggi in veste neoclassica, è a unica navata scandita da una serie di arconi, intervallati da lesene di ordine corinzio. È visibile la forte influenza barocca, testimoniata dagli altari in marmi policromi con balaustre traforate che riproducono motivi floreali. Sulla cornice aggettante che perimetra l'aula, si aprono finestre architravate intervallate da dipinti collocati in cornici polilobate.

Poco distante dal palazzo ducale, nell'angolo tra via Santa Croce e via Roma, si trova la cappella di Santa Maria delle Grazie, in origine adibita esclusivamente alla sepoltura dei monaci. Di chiara matrice classica, la fabbrica è impostata su una pianta quadrata e si caratterizza per l'eleganza del partito murario, realizzato in muratura di tufo e rivestito in mattoncini nella parte inferiore. Gli spigoli sono messi in risalto da paraste decorate da capitelli dorici in pietra bianca; al di sopra della semplice trabeazione si aprono due lunette attraverso cui l'invaso riceve luce. La rilettura storica di questi contesti e delle emergenze architettoniche che vi appartengono, rappresenta la base per una corretta progettazione che colloqui con le preesistenze, e si integri nel contesto ambientale.

BIBLIOGRAFIA

A. QUARTO, L'ambiente costruito III, pp. 231-234, in Ager Campanus ricerche di architettura, A. GAMBARDELLA, edizioni scientifiche italiane 2002

F. PRATILLI, Dissertatio de Liburia, torno III, Napoli, 1758.

L. GIUSTINIANI, Dizionario geografico ragionato del Regno di Napoli, ristampa anastatica, Napoli, 1797-1805.

A. LEPRE, Feudi e masserie. Problemi della società meridionale del '600 e '700, Napoli, 1973. A. DE MEO, Annali Critico diplomatici del regno di Napoli, Napoli, 1975.

F. DI VIRGILIO, Sancte Paule at Averze, Parete, 1990.

L. SANTAGATA, Storia di Aversa, Napoli, 1991.

CANTILE, Dall'Agro al Comprensorio. Principali elementi della dinamica urbana e territoriale di Aversa e del suo antico agro, supplemento a «Universo», n. 6/1994, Firenze.

PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]

Palazzo Ducale



in alto: prospetto Est

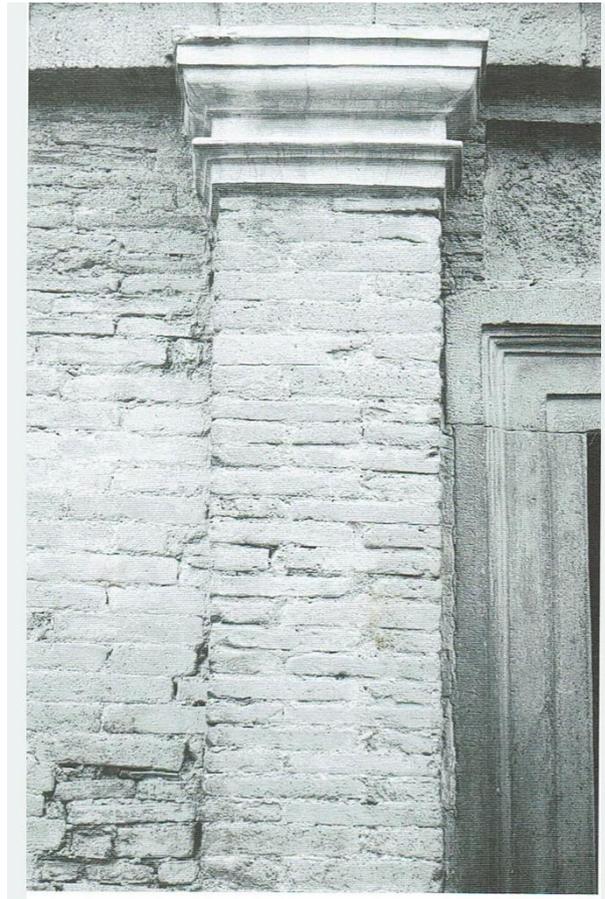
In basso: dettaglio finestra



Cappella funeraria di S. Maria delle Grazie



PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]



Chiesa di San Marcellino



STATO ATTUALE

2.1 - Strumenti urbanistici vigenti

Il Comune di San Marcellino ha adottato il Piano Urbanistico Comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 77 del 20 agosto 2020 ai sensi dell'ex art.3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5.

La procedura di approvazione del PUC suddetto è ancora in itinere.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°7 del 19.04.2022 veniva approvata la perimetrazione della Zona Omogenea A soggetta a Piano di Recupero coincidente con la perimetrazione contenuta nell'approvando PUC.

2.2 - Il centro storico

Il centro storico di San Marcellino [Zona A] negli anni ha subito manomissioni che ne hanno alterato l'immagine antica lasciando ancora riconoscibile il sistema viario.

Nel tessuto urbano sono presenti molteplici episodi di sostituzione edilizia realizzati in assenza di un quadro normativo in grado di orientare la composizione architettonica.

Sono presenti rari episodi di qualità architettonica e ambientale, edifici o frammenti che possono essere assunti come testimonianza del tessuto originario.

Pertanto il presente Piano di Recupero si propone la salvaguardia dei valori "ambientali" ancora presenti.

Vale a dire:

- Il sistema viario
- Gli allineamenti viari
- Gli elementi di valore esistenti anche se isolati
- Gli edifici che conservano i caratteri ambientali dell'insediamento antico
- Gli edifici a carattere monumentale [chiese, palazzo Ducale, etc.]

Il patrimonio edilizio del Comune di San Marcellino può essere così classificato:

CATEGORIA A riguarda gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 al momento non sono presenti nella zona oggetto del presente P.d.R.

CATEGORIA B Edifici di particolare interesse storico-artistico o monumentale o che conservano parti decorate di pregio o elementi strutturali rilevanti, ed una sostanziale integrità (affreschi, plafoni lignei decorati, stucchi, volte etc.).

CATEGORIA C Edifici o parti di edifici di medio interesse documentario e ambientale, di realizzazione coeva e non, alla formazione del tessuto, che presentano alcuni elementi, non sostanziali, dissonanti o di trasformazione del tipo originale.

CATEGORIA D Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto antico, che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto.

CATEGORIA E Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio antichi, che presentano caratteri, materiali, o parti di volumi incompatibili con il contesto, e un grado di reversibilità parziale o totale.

CRITICITÀ

Le criticità presenti nel centro storico di San Marcellino sono le seguenti:

Forzatura della tipologia edilizia

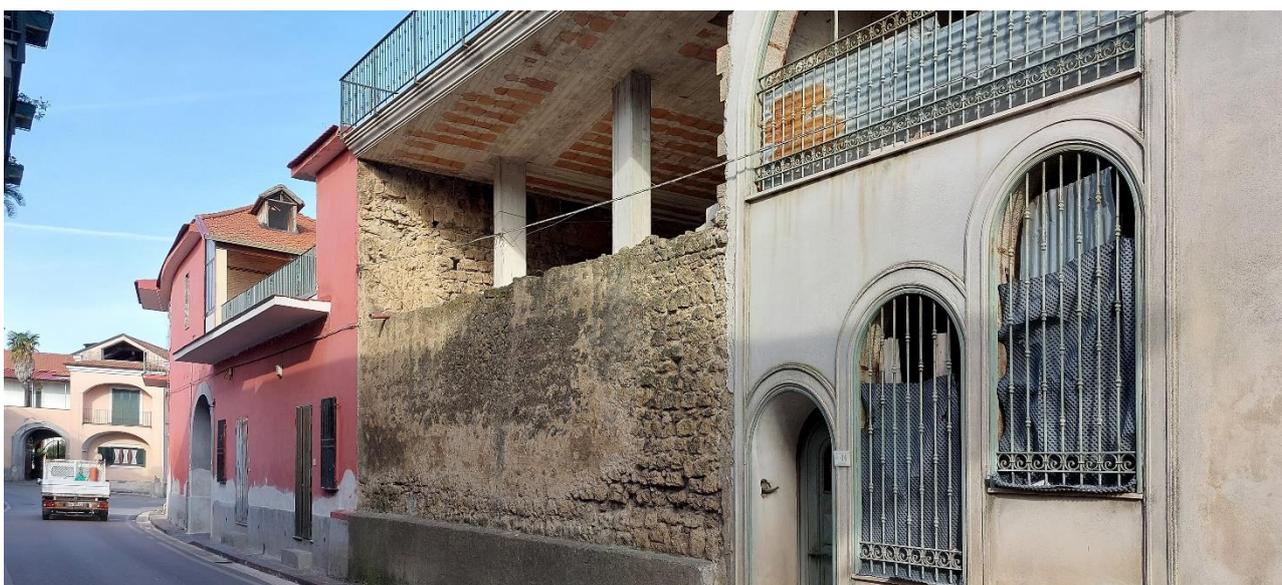
Lo studio del tipo edilizio ha evidenziato come, nell'ultimo secolo, ai fisiologici processi di adeguamento del patrimonio edilizio si siano sovrapposti interventi che hanno mutato, sino a snaturarne l'essenza, la matrice costitutiva del tipo stesso. Più unità tipologiche, a esempio, contigue e organizzate su tipologie estranee al sistema antico della corte hanno mutato la fisionomia del centro.

PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]



L'inserimento di manufatti in calcestruzzo non finiti contribuisce alla cancellazione del carattere identitario del luogo.

PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]

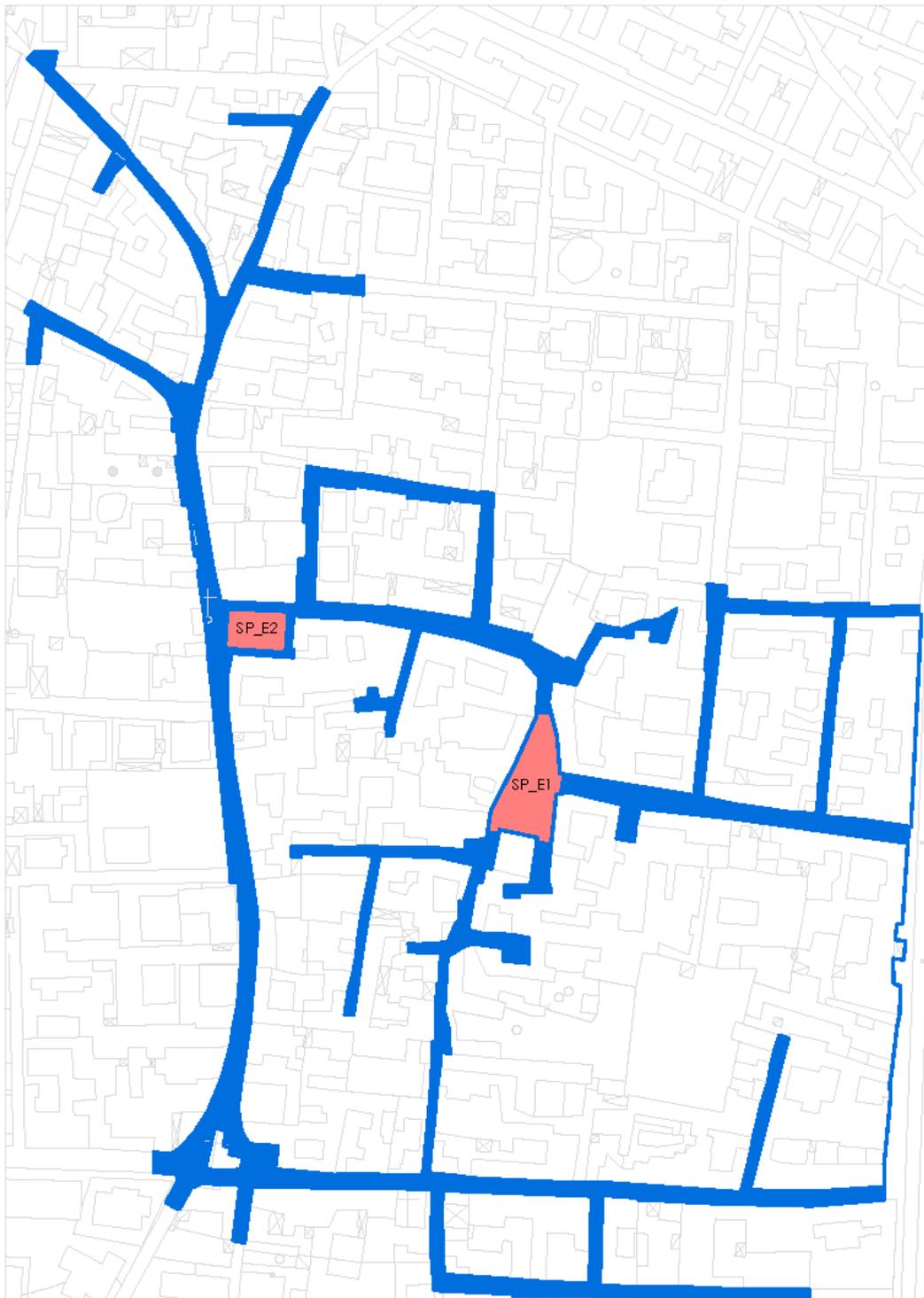


Sottrazione dello spazio pubblico

L'occupazione invasiva degli spazi residui e la sostituzione edilizia intensiva hanno prodotto la riduzione drammatica degli spazi pubblici. In una città l'armatura dello spazio pubblico costituisce l'elemento in grado di assicurare una qualità della vita.

Dalla planimetria che segue si evidenzia la quasi totale assenza di spazio collettivo nel centro di San Marcellino.

PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A_ Comune di San Marcellino [CE]

**Mobilità veicolare invasiva**

Tra i segni della modernità, l'uso dei mezzi di trasporto privato rappresenta una grave distorsione nel rapporto città storica-pedone. Il traffico e la sosta sottraggono spazi vitali al centro urbano e rappresentano una grave interferenza visiva e acustica oltre che d'inquinamento ambientale.

Uso di materiali incongrui

L'assenza di una cultura tecnica tradizionale e al tempo stesso moderna ha generato l'uso indifferenziato di materiali e tecnologie d'intervento disparate in ambito storico. Intonaci premiscelati, pavimentazioni in materiali lapidei non di provenienza locale, rivestimenti ceramici o sintetici, infissi metallici e in pvc ecc. hanno contaminato l'autenticità e la pulizia dei manufatti urbani.

Bassa qualità dell'arredo urbano

Gli oggetti costituenti l'arredo pubblico hanno carattere occasionale e non rispondono a un disegno unitario e/o personalizzato in grado di contribuire alla definizione dell'identità del luogo. La città storica, dunque, si carica di un arredo urbano quasi mai progettato il cui affastellarsi risulta particolarmente invasivo e interferente.

CONCLUSIONI

La fase delle regole previste nel presente P.d.R. deve evidentemente fare proprie le istanze sin qui emerse attraverso due distinte modalità di intervento.

La prima, a carattere generale, essenziale e fondativa di ogni piano di recupero, sarà costituita dal corpus di norme e regolamenti attuativi.

La seconda costituirà un approfondimento progettuale organizzato su singole aree le cui problematiche andranno affrontate in maniera organica, in modo da accompagnare al recupero del tessuto la valorizzazione dei suoi punti strategici

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme

Le presenti norme hanno validità all'interno del Piano di Recupero nell'ambito territoriale definito come zona "A" corrispondente al Centro Storico di San Marcellino (provincia di Caserta), perimetrato come da riferimenti cartografici richiamati all'art. 2 seguente

Il Piano di Recupero, prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia del tessuto urbano esistente, con l'intento di valorizzare e potenziare le funzioni culturali e residenziali attraverso un insieme sistematico e differenziato di interventi individuati ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 457/78.

La normativa riguarda le modalità di utilizzo ed intervento negli organismi edilizi ed aree di pertinenza, fornisce prescrizioni circa gli aspetti urbanistici ed architettonici, nonché i modi di attuazione del programma edilizio.

Per quanto non contemplato nella presente normativa, valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 2 - Delimitazione ed articolazione del Piano di Recupero

L'area interessata dal presente Piano di Recupero è compresa all'interno della perimetrazione della zona omogenea "A" del centro storico di San Marcellino, come individuato nella Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 19.04.2022

Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero, sulla base di quanto contenuto nell'art. 49 della L.R. 457/78, è costituito dai seguenti elaborati:

1. Delimitazione zona omogenea A
2. Planimetria Catastale e U.M.I.

3. Stato di fatto:

- Volumetrie
- Qualità di costruzione
- Localizzazione degli spazi, attrezzature ed edifici pubblici o di uso pubblico

4. Categorie di intervento

5. Morfologia degli spazi pubblici e delle aree private

6. Schede Ristrutturazione Urbanistica

- RU_01_RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- RU_02_RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- RU_03_04_RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- RU_05_06_07_RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Art. 4 - Indicazioni normative generali

In caso di eventuale non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono le indicazioni contenute nei disegni a rapporti maggiori. In caso di eventuale non corrispondenza tra elaborati grafici e la presente normativa, prevalgono le indicazioni contenute nella normativa.

CAPO II

ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO PER IL CENTRO STORICO

Art. 5 - Modalità di attuazione

Il presente Piano di Recupero si attua attraverso:

- Permesso di Costruire e/o SCIA e/o CILA per le Unità Minime di Intervento già individuate;
- autorizzazione comunale competente per i casi di sola installazione di arredi urbani, come targhe tabelle insegne tende, chioschi, ecc.

PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]

Per gli interventi di “Ristrutturazione Urbanistica” la richiesta del titolo abilitativo è subordinata all’approvazione da parte dell’organo competente di apposito PUA.

Le presenti norme e gli elaborati grafici del Piano di Recupero definiscono ed individuano le zone soggette a PUA.

Per eventuali edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 490/99, il rilascio del PDC e l’efficacia della SCIA e/o CILA sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza.

Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione che verrà stipulata tra le parti.

Art. 6 – Caratteristiche generali degli interventi edilizi

Gli interventi attuati da privati in forma singola ed associata devono recepire e precisare a scala architettonico-edilizia le principali caratteristiche stabilite nel Piano di Recupero, sia in termini di rispetto delle indicazioni relative alla categoria di intervento attribuita all’edificio, sia in termini di composizione architettonica dei fronti, della sagoma, della copertura e dell’uso dei materiali.

CAPO III

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 7 - Tipologie specifiche di intervento

Le declinazioni seguenti, definiscono gli interventi di attuazione del PdR e trovano applicazione nelle UMI. Le modalità esecutive di intervento devono avvenire conformemente alle indicazioni dettate dagli elaborati di Piano di Recupero TAVV. 01-06

7.1 Interventi di manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare le opere di manutenzione ordinaria non devono comportare

modifica dell'edificio e dei suoi componenti in termini di caratteristiche dei materiali utilizzati.

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria sono ricomprese le seguenti opere:

- Rifacimento degli intonaci e delle coloriture esterne;
- Rifacimento delle finiture interne e degli impianti;
- Manutenzione e sostituzione dei canali di gronda, delle opere in pietra o in ferro e degli infissi esterni e interni;
- Rinnovamento delle pavimentazioni o delle sistemazioni esterne;
- Rifacimento del manto di copertura.

7.2 Interventi di manutenzione straordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono tesi alla conservazione del manufatto edilizio e possono comportare modeste modifiche delle aperture, inidonee ad alterare il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutarne la fisionomia dell'aspetto generale. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria sono ricomprese le seguenti opere:

- Variazioni dell'impianto distributivo delle singole unità immobiliari;
- Consolidamento, integrazione e sostituzione parziale delle strutture verticali, orizzontali e delle coperture;
- Rinnovamento ed installazione degli impianti tecnologici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare aumento della superficie utile; ai fini del presente articolo, non costituisce comunque incremento della superficie utile, l'aumento derivante dall'abbattimento di tramezzature e murature interne.

7.3 Interventi di restauro

Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a

PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]

rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

RIFERIMENTO SCHEDA 01-02

7.3.1 Interventi di risanamento conservativo

Sono quelli che prevedono la conservazione dell'edificio nelle sue caratteristiche preesistenti, dimensionali, architettoniche e stilistiche.

Devono comportare il mantenimento dell'impianto planimetrico generale dell'edificio, ovvero possono contemplare parziali trasformazioni tipologiche senza pregiudicare le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio, salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In particolare, gli interventi devono prevedere la conservazione, il consolidamento e il ripristino delle strutture murarie verticali portanti, delle volte e degli archi, dei solai lignei e delle strutture lignee delle coperture.

Gli interventi di risanamento conservativo devono mantenere l'edificio nella sua sostanziale integrità, senza inserimento di elementi del tutto nuovi, ma soltanto accessori, il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente.

RIFERIMENTO SCHEDA 03-04

7.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

7.4.1 Interventi di ristrutturazione edilizia composita

Possono comportare modificazioni complessive dell'assetto planivolumetrico degli organismi edilizi ovvero contemplare complessive trasformazioni tipologiche mediante la riorganizzazione funzionale e morfologica degli edifici. È vietata la demolizione totale.

RIFERIMENTO SCHEDA 05-06-07

7.5 Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Ulteriori specifiche:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere di iniziativa privata. Nel caso valgono le seguenti prescrizioni:

Gli interventi di riqualificazione del tessuto urbano, dovranno tendere alla massima integrazione delle aree in oggetto con il resto della città storica attraverso soluzioni progettuali che privilegiano l'uso pubblico dei piani terra, tramite una successione di percorsi e spazi collettivi capaci di riproporre, per queste aree ritenute strategiche nella definizione di uno spazio urbano funzionante quella trama d'interessi e di stimoli alla socialità così tipici del tessuto storico.

È ammessa la demolizione e costruzione sulla base di parametri planivolumetrici, ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.

Sono altresì ammessi interventi di recupero dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, fermo restando il mantenimento del volume, della sagoma, delle altezze preesistenti, secondo le indicazioni progettuali contenute nel presente Piano di Recupero.

Ogni intervento di ristrutturazione urbanistica che preveda la demolizione e ricostruzione del fabbricato deve prevedere la cessione gratuita di uno spazio pubblico [standard] in termini di superficie e/o volume da destinare ad uso collettivo. Il proponente applicherà sull'area ceduta l'indice fondiario di 3mc/mq da trasferire dell'ambito della ricostruzione proposta. Il proponente potrà usufruire altresì del recupero volumetrico dei volumi ceduti incrementati del 20%.

PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle parti ricostruite, sia per le strutture sia per le finiture, devono essere rispondenti alle tecnologie, ai valori ed agli elementi compositivi, funzionali e morfologici dell'architettura contemporanea, evitando in ogni caso falsificazioni e ricostruzioni puramente imitative dell'architettura antica.

Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.

Il Piano di Recupero ha individuato n°5 U.M.I. sottoposte a ristrutturazione urbanistica:

- RU_01 di iniziativa pubblica
- RU_02 di iniziativa privata
- RU_03 di iniziativa pubblica
- RU_04 di iniziativa pubblica
- RU_05 di iniziativa privata
- RU_06 di iniziativa privata
- RU_07 di iniziativa privata

Per ogni ambito suddetto il Piano di Recupero indica prescrizioni progettuali, distributive e tipologiche per la definizione dei singoli interventi nelle apposite schede progettuali.

La categoria di Ristrutturazione Urbanistica contiene le categorie precedenti che possono essere sempre applicate quando siano di iniziativa privata.

Oltre a quanto nell'elenco precedente, la categoria di Ristrutturazione Urbanistica può essere proposta dai titolari di tutte le U.M.I. contenute nel Piano attraverso la redazione di apposito PUA che sarà sottoposto all'approvazione degli organi tecnici e politici dell'Amministrazione.

7.5.1 Arretramenti stradali

Dove indicato nelle tavole di progetto è fatto obbligo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata proposti dai titolari di tutte le U.M.I. contenute nel Piano attraverso la redazione di apposito PUA, che prevedono l'abbattimento e la ricostruzione, l'arretramento fino a mt. 3,00 dal filo stradale. Su tali superfici si applicheranno le norme volumetriche della ristrutturazione urbanistica Di tale ampliamento la quota di mt. 1,20 sarà destinata a parcheggio e il rimanente a sede stradale. Il fine è di realizzare una viabilità urbana di dimensione più ampia dotata di marciapiede. I materiali da usare sono indicati nel successivo

Art. 8 - Prescrizioni edilizie

In tutte le categorie di intervento previste NON È CONSENTITA la realizzazione di piani sottotetto in sopraelevazione sulle strutture preesistenti. È consentita la realizzazione di sottotetti di altezza minima lorda pari a mt. 0,50 e altezza massima lorda pari a mt. 1,20.

Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia il numero dei piani finale non può superare il numero dei piani dell'edificio preesistente.

In tutte le categorie di intervento per volumetria esistente si intende soltanto la volumetria regolarmente assentita e pertanto legittima.

8.1 Prescrizioni generali di carattere edilizio

In ogni intervento di trasformazione edilizia, i criteri progettuali devono essere orientati alla salvaguardia, al miglioramento e all'assegnazione di "qualità" agli edifici e allo spazio urbano, in un rapporto di equilibrio e di compatibilità con le caratteristiche degli organismi edilizi e del contesto su cui si opera. La centralità del progetto deve essere esplicitata, oltre che nelle scelte delle soluzioni architettoniche ed urbanistiche riferite alla cultura locale, anche nel corretto uso dei materiali da costruzione e della loro qualità intrinseca, al fine della coerenza architettonica fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio e gli spazi di pertinenza.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura, ricoloritura e mantenimento dell'edificio, dei suoli accessori e pertinenze.

Quando l'aspetto di un fabbricato, dei suoli accessori o pertinenze sia comunque indecoroso, il Sindaco, sentita l'Ufficio Tecnico, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

8.2 Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare, per un'altezza non inferiore a cm. 50, caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanze richieste da parte della Commissione Edilizia.

8.3 Elementi decorativi degli edifici

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, come frammenti antichi, lapidi, stemmi, architravi, mostre, graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico o civico, anche se non espressamente tutelato dalle vigenti leggi, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune o, nei casi previsti, dalla Soprintendenza ai Monumenti.

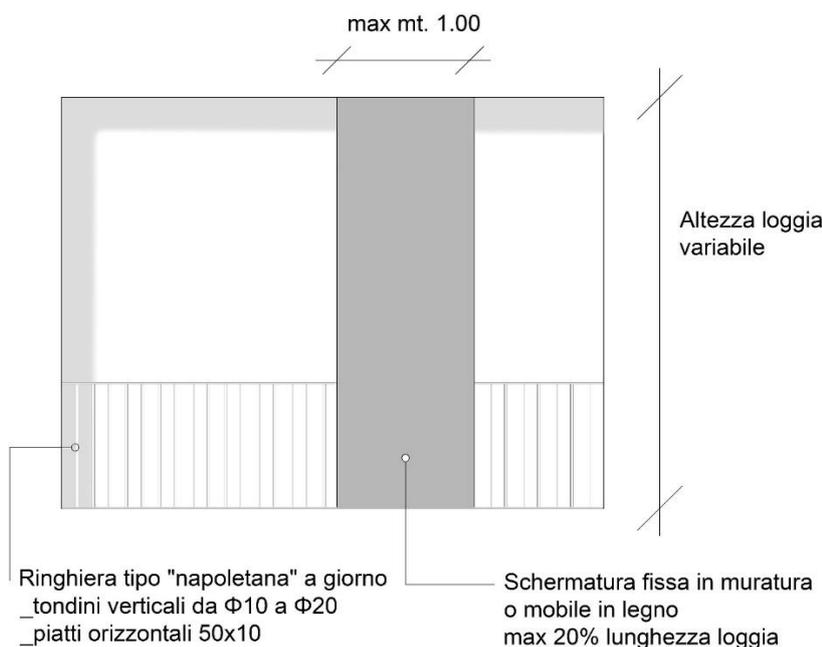
Nel caso di demolizione e trasformazione di immobili, gli elementi su menzionati dovranno essere convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico. Potranno essere effettuati tutti i rilievi e calchi ritenuti opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

8.4 Elementi aggettanti

8.4.1 Balconi

Negli edifici di nuova costruzione sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono consentiti soltanto balconi incassati, tipo logge, per garantire la compattezza della cortina. La profondità media consentita non deve superare mt. 1.50.

Possono essere realizzate schermature fisse per gli impianti di larghezza massima mt.1,00 e mobili in legno di larghezza massima mt.1,00 che non superino in entrambi i casi il 20% della lunghezza della loggia.



PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]

Sui fronti rimanenti sono consentiti balconi in aggetto

Sono sempre consentiti balconi alla romana.

8.4.2 Ringhiere

Sono consentite soltanto ringhiere tipo "napoletana"

8.4.3 Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

8.5 Mostre vetrine insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Le vetrine, le cornici, le insegne, le decorazioni fisse o mobili ecc. Dei negozi non potranno sporgere dal vivo del muro più di 10 cm nelle strade munite di marciapiede.

Le insegne dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda sia le iscrizioni sia le figure, gli stemmi, gli emblemi ecc. in esse rappresentanti.

L'installazione di qualsiasi elemento dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazioni e modifiche di marciapiedi, del piano stradale e che comunque richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

8.6 Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto intonato all'ambiente e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

8.7 Antenne paraboliche

In caso di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria del fabbricato, si prescrive l'installazione di un'unica antenna condominiale. L'antenna potrà essere posizionata unicamente sulle coperture, purché in posizione che limiti il più possibile il loro impatto visivo. È prescritto l'utilizzo di colorazioni analoghe a quelle dei materiali di copertura.

8.8 Canne fumarie

Si prescrive il rivestimento delle canne fumarie e dei comignoli con il livello di finitura analogo a quello utilizzato per le facciate.

8.9 Apparati di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento, aerazione e raffrescamento

È vietata l'installazione di unità esterne motori condizionamento sulle facciate che prospettano su vie e piazze pubbliche, salvo il caso di inserimento su balconi totalmente all'interno dei parapetti. È consentita la loro installazione sulle restanti facciate purché schermati con elementi in legno o metallo con livello di finitura analogo a quello utilizzato per la facciata.

8.10 Tende da sole

Si prescrive la uniformità, sia per fattura che per colorazione, delle tende da sole da installare sulle facciate di ciascun edificio.

Art. 9 - Sostenibilità

La progettazione, la costruzione e la manutenzione degli edifici devono perseguire obiettivi di risparmio delle risorse energetiche e naturali, oltre al rispetto delle norme di settore.

Il risparmio delle risorse energetiche e naturali quali l'acqua, il freddo, il calore e l'energia elettrica è finalizzato alla riduzione dei consumi e delle risorse, nonché al recupero e alla produzione delle risorse medesime, anche mediante la centralizzazione degli impianti e la contabilizzazione dei consumi individuali.

Per nuove costruzioni e ristrutturazioni pesanti [25% del volume totale] si applicano le prescrizioni vigenti in Italia:

Obbligo di progettare edifici pubblici e privati a consumo quasi zero [nZEB] ai sensi dell'art.5 del D.L. n°63/2013 convertito in Legge n°90 del 3 agosto 2013 e del Dlgs n°48/2020;

norme di cui all'art.1 punto b) del Piano Casa ["la presente legge è finalizzata [...] a favorire l'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili [...]"

Legge Regionale n°19 del 11.11.2019 denominata Legge per la promozione della qualità dell'architettura che introduce criteri di tutela e valorizzazione sostenibile del paesaggio naturale e del paesaggio urbano

CAPO IV

DESTINAZIONI D'USO

Art. 10 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Il Piano di recupero favorisce la residenza in centro storico accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale del centro storico.

Sulla base delle normative vigenti, nel presente articolo sono definiti gli usi che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste e compatibili per il Centro Storico.

La definizione degli usi è la seguente:

PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]

- Funzioni abitative
- Attività di servizio diffuse, pubbliche e private
- Attività terziarie
- Artigianato di servizio e attività assimilabili
- Servizi culturali e sociali
- Attrezzature ricettive
- Attrezzature tecnologiche

Nelle zone destinate in via principale agli usi residenziali, sono ammessi come usi accessori e complementari tutti gli usi compresi nelle destinazioni sopra elencate, a condizione che la specifica attività di cui trattasi sia, in concreto, compatibile con l'uso residenziale in relazione ai seguenti profili:

- Igienico – sanitario;
- Sicurezza; emissioni acustiche;
- Emissioni atmosferiche.

Art. 11 - Mutamento della destinazione d'uso

Nei limiti posti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, in caso di mutamento della destinazione d'uso e qualora la nuova destinazione comporti una dotazione di aree a standard superiore a quella prevista per la destinazione in atto, devono essere cedute, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, le aree da destinare a standard determinate come differenza tra la quantità che deve essere assicurata per la nuova destinazione e la quantità determinata per la destinazione precedente.

In tali casi, qualora l'Amministrazione Comunale accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere la monetizzazione della dotazione di aree non cedute.

Ai fini della determinazione, in conformità alle vigenti disposizioni di legge, delle dotazioni di aree standard e aree per servizi comunali, per le destinazioni d'uso complementari e accessorie, la dotazione di standard è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui costituisce pertinenza.

CAPO V

AMBITI PUBBLICI

Art. 12 - Spazi pubblici e di uso pubblico

- Sono spazi pubblici;
- Le vie e le piazze;
- I marciapiedi;
- Le aree verdi;
- I parcheggi.

12.a Pavimentazioni

Negli ambienti urbani la pavimentazione rappresenta la base visibile dello spazio esterno. Spazio inteso come attore comprimario con il costruito della scena urbana caratterizzata da aree destinate alle diverse funzioni per le quali e' nato lo stesso concetto di città. Indicazioni progettuali. Prima di procedere alla realizzazione di ripavimentazioni occorre verificare le condizioni delle opere a rete collocate sotto il manto stradale e stimare i bisogni futuri di:

- Impianto smaltimento acque;
- Impianto acqua potabile;
- Rete del gas.

Gli aspetti esecutivi della progettazione dei luoghi urbani faranno riferimento alla legge n.13/1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Tutte le zone progettate dovranno assicurare la possibilità di transito ai veicoli di emergenza: ambulanze, VV.F., polizia, protezione civile.

La pavimentazione deve essere strettamente correlata all'arredo urbano quale unica operazione concettuale e formale.

L'uso e la composizione geometrica dei diversi materiali di pavimentazione devono contribuire alla razionalizzazione degli spostamenti nella città.

PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]

Durante la progettazione dovrà essere tenuto in grande considerazione il sistema delle linee di crinale e d'impluvio, che determina i piani inclinati delle strade. Il disegno generale, costituito da ricorsi di materiale diverso, da limiti di discontinuità, o da altri e vari accorgimenti, dovrà coincidere con il sistema delle pendenze.

In presenza di vie e slarghi proporre soluzioni asimmetriche di percorso capaci di movimentare l'asse stradale.

Marciapiedi – indicazioni progettuali

Il rifacimento di marciapiede, deve essere realizzato con lastre di pietra disposte secondo un linguaggio standardizzato:

- I corsi sono disposti perpendicolarmente all'asse stradale con passi di misura variabili tra 25 fino 50 cm;
- I giunti sono allineati;
- Un cordolo conclude sul lato strada la pavimentazione.

Le variazioni a questo impianto avvengono in corrispondenza dei passi carrai, per i quali le lastre di pietra sono ruotate di 90° gradi rispetto l'orditura principale.

12.b Verde

Lo spazio verde garantisce la presenza della natura nella città. Si intende quale verde pubblico anche la piantumazione lungo i marciapiedi del centro storico.

Il Piano di Recupero prevede tre tipologie di verde:

- Verde ad alto fusto
- Arbusti o cespugli
- Piante tappezzanti

Per la scelta delle essenze, specificate nelle tre tipologie sopraelencate (A, B, C), da utilizzare nelle realizzazioni dei progetti, si farà riferimento alle possibilità presenti nel caso per caso

12.c Arredo urbano

Il Piano di Recupero, attraverso l'arredo urbano, si propone lo scopo di regolamentare tutti quei "fattori" che impediscono una chiara lettura degli spazi pubblici:

- Segnaletica stradale
- Pubblicità e insegne luminose
- Illuminazione pubblica
- Elementi di comfort (panche, chioschi, etc)
- Contenitori e raccoglitori (cestini, cassonetti, R.S.U...)
- Oggetti vari (orologi, distributori automatici...)

Gli elementi di arredo non devono essere abbondanti confusi e casuali; la giusta collocazione è condizionata dall'iter progettuale dell'intervento esecutivo.

Esistono oggetti di arredo prodotti in serie appartenenti a tutte le categorie; per essi valgono le seguenti considerazioni:

- Utilizzare oggetti non facilmente vandalizzabili;
- Utilizzare oggetti di design attuale compreso lampioni evitando mediazioni anacronistiche: alte tecnologie inserite in strutture "ottocentesche o liberty";
- Ove non riscontrati oggetti di serie soddisfacenti, progettare gli stessi su disegno per il luogo ospitante (personalizzazione);
- Quando è possibile, si consiglia di restaurare o integrare l'arredo storico esistente;

L'inserimento di tutte le strutture precarie al servizio delle attività di pubblico esercizio, bar e ristoranti, dovranno essere particolarmente curate e ben mantenute. Tali manufatti dovranno essere compatibili, sia per utilizzo di materiali che per finiture, con la zona circostante. A tal proposito si consiglia l'uso di materiali, quali strutture in ferro o ghisa a disegno semplice. Non saranno ammesse strutture che ripropongono tipologie estetiche e decorative tipiche di altre zone.

Per l'installazione, sempre a carattere temporaneo, dovrà essere richiesta autorizzazione amministrativa, che può essere revocata in caso di diverso utilizzo dell'area di sedime. In sede di richiesta di autorizzazione amministrativa, occorre, allegare la proposta progettuale da sottoporre all'esame dell'Amministrazione Comunale, contenente le caratteristiche morfologiche e di finitura dei materiali utilizzati.

Tali strutture devono essere ben conservate nel tempo di permanenza, in caso contrario, il Dirigente, previo ammonimento di ripristino delle condizioni originarie, può richiedere la rimozione del manufatto al fine di eliminare la situazione di degrado della zona.

Gli elementi e i contenitori di raccolta rifiuti devono essere ben visibili, frequenti, funzionali e non devono intralciare la circolazione.

CAPO VI

PIANO DEL COLORE

Al fine di tutelare i caratteri architettonici tipici quando ancora esistenti e di restituire un carattere omogeneo al tessuto edilizio, tutti gli interventi edilizi di cui al CAPO III e CAPO V delle presenti NTA, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni inerenti il colore, i materiali e gli altri elementi che interessano l'aspetto esteriore degli edifici, espresse di seguito.

Gli interventi interessanti le superfici di facciata, devono preferenzialmente interessare l'intera facciata, in modo completo ed omogeneo, nel rispetto del carattere architettonico unitario.

Art. 13 - Facciate degli edifici

La finitura esterna potrà essere in cotto faccia a vista, pietra tagliata e levigata oppure ad intonaco, in tutti i casi dovranno essere utilizzati materiali riferibili alla tradizione costruttiva della zona; queste finiture potranno essere utilizzate anche contemporaneamente nello stesso edificio, purché riferite a campiture omogenee o ad elementi architettonicamente definiti.

È vietato l'uso di intonaci plastici, marmorizzati ed altri materiali non congrui al contesto del centro storico; Le parti intonacate potranno essere in tonachino colorato in pasta o tinteggiate. I colori da utilizzare dovranno essere scelti tra quelli indicati nell'Abaco dei colori o a questi simili. Nel caso di edifici antichi se esistono le colorazioni dei fondi e delle fasce e cornici dovranno essere distinte.

Per le fasce e cornici dovranno essere preferibilmente utilizzate colorazioni chiare. Nel caso in cui, demolendo l'intonaco esistente, vengano ritrovate tracce di vecchi elementi significativi

PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]

quali architravi, archi, lunette, ecc. essi dovranno essere riportati a vista con tecniche appropriate.

Gli alloggiamenti per i contatori ed i componenti esterni degli impianti di climatizzazione dovranno anch'essi essere già previsti in sede di progetto, dovranno essere inseriti nell'ambito delle facciate, senza aggetti o sporgenze, e realizzati con finiture e/o schermature coerenti con il disegno architettonico ed i materiali delle facciate.

Per gli edifici assoggettati a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, restano ferme le prescrizioni dettate dalle competenti Autorità preposte alla tutela.

Art. 14 - Infissi esterni

Gli infissi esterni si distinguono in due gruppi:

- Finestre, vetrine, serramenti e ferri in genere;
- Elementi oscuranti (persiane, portelloni), portoni;
- È vietato l'utilizzo di infissi in alluminio color bronzo e oro.

I sistemi oscuranti consentiti sono esclusivamente le persiane e, in subordine, i portelloni. Nel caso sulla medesima facciata siano presenti entrambi i sistemi oscuranti, verrà data preferenza all'utilizzo delle persiane nei casi di sostituzione degli infissi esistenti.

Ai piani terra degli edifici, relativamente alle facciate che confinano con vie pubbliche o piazze, è obbligatorio l'utilizzo di elementi oscuranti scorrevoli

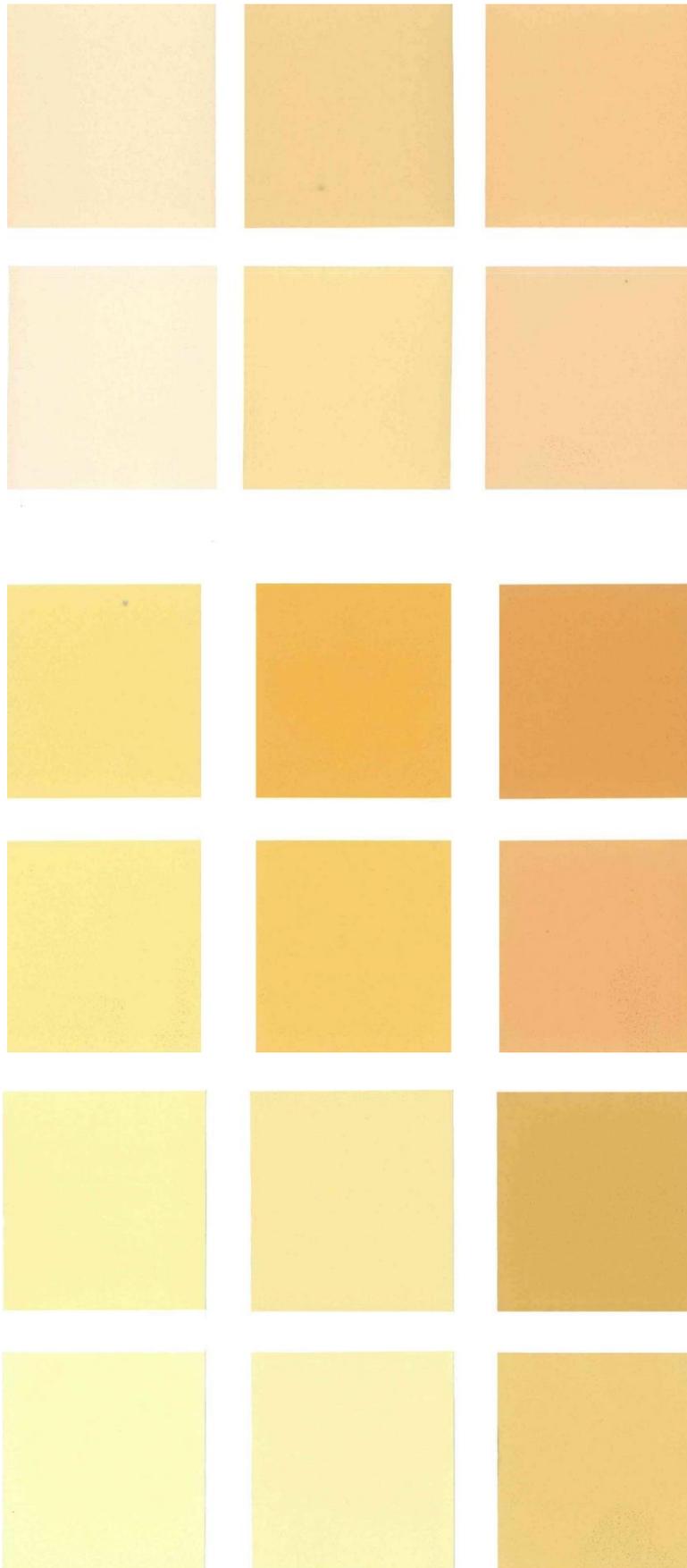
Le colorazioni degli infissi esterni vengono distinte a seconda che si tratti di finestre e vetrine oppure di sistemi oscuranti come persiane, portelloni ecc. Per entrambi gli infissi i colori da utilizzare dovranno essere scelti tra quelli rispettivamente indicati nell'Abaco dei colori o a questi simili. È vietato l'uso di materiali o colori diversi per gli infissi esterni, appartenenti allo stesso gruppo, di uno stesso edificio ivi compresi i portoni, anche dei garages, salvo il caso di preesistenza in legno naturale di pregevole fattura.

L'ABACO DEI COLORI È IL SEGUENTE:

FACCIADE DEGLI EDIFICI (SFONDI, FASCE, CORNICI)



PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A_ Comune di San Marcellino [CE]



PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]

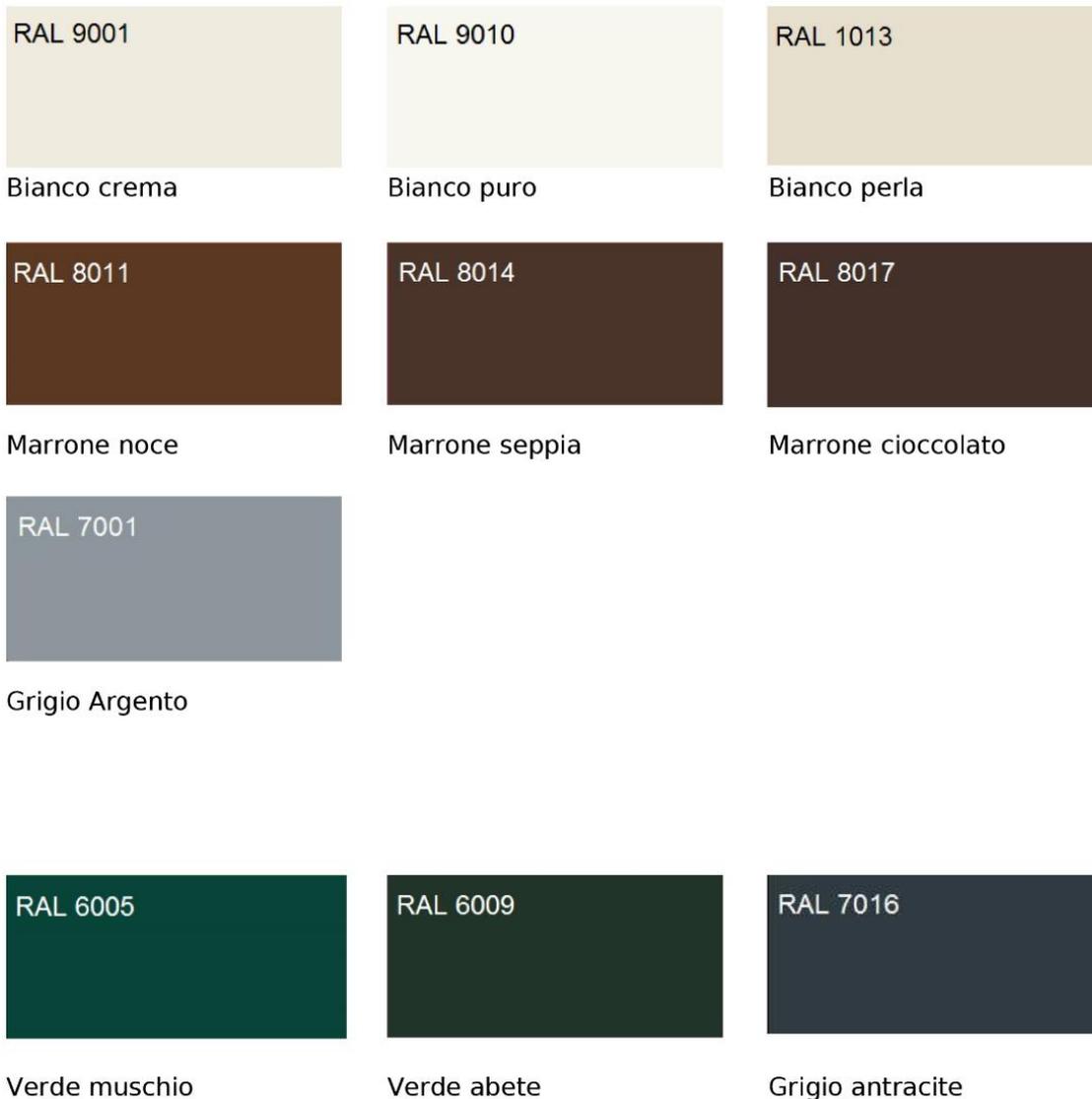
SOLO FASCE E CORNICI



INFISSI ESTERNI (FINESTRE, VETRINE, SERRAMENTI E FERRI IN GENERE) - BIANCO, MARRONE E LEGNO NATURALE - RAL



PIANO DI RECUPERO ZONA OMOGENEA A _ Comune di San Marcellino [CE]



CAPO VII

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 15 - Titoli abilitativi edilizi in corso di validità

Sono fatti salvi i titoli abilitativi edilizi che hanno assunto efficacia prima dell'adozione del presente PdR fino alla scadenza del periodo di validità. Non sono soggette al rispetto delle presenti NTA le varianti in corso d'opera ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, relativi interventi realizzati in forza di titoli abilitativi edilizi che hanno assunto efficacia prima dell'adozione del presente PdR.

SCHEDA 01

RS_RESTAURO EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE_[Articolo 7.3]



STRALCIO PLANIMETRICO



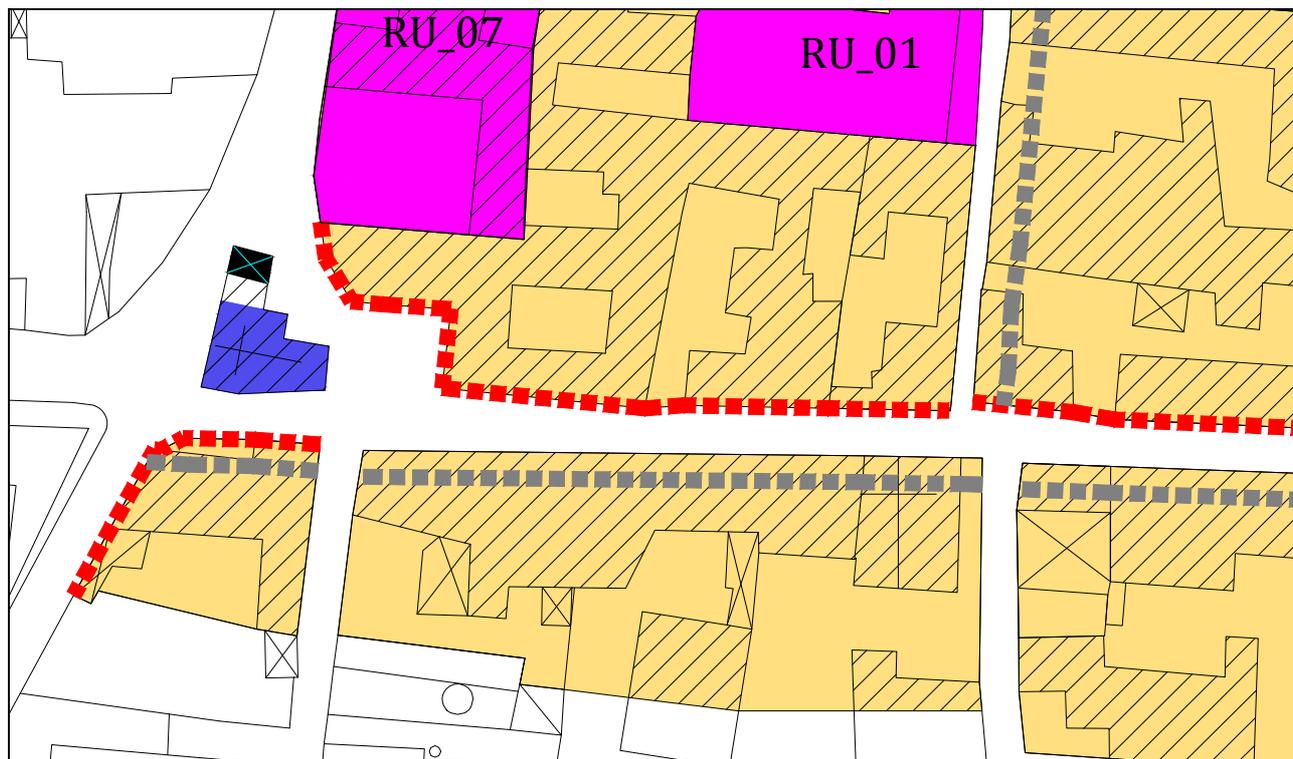
CHIESA DI SAN MARCELLINO_FACCIATA



CHIESA DI SAN MARCELLINO_VISTA DALLA PIAZZA

SCHEDA 02

RS_RESTAURO EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE_[Articolo 7.3]



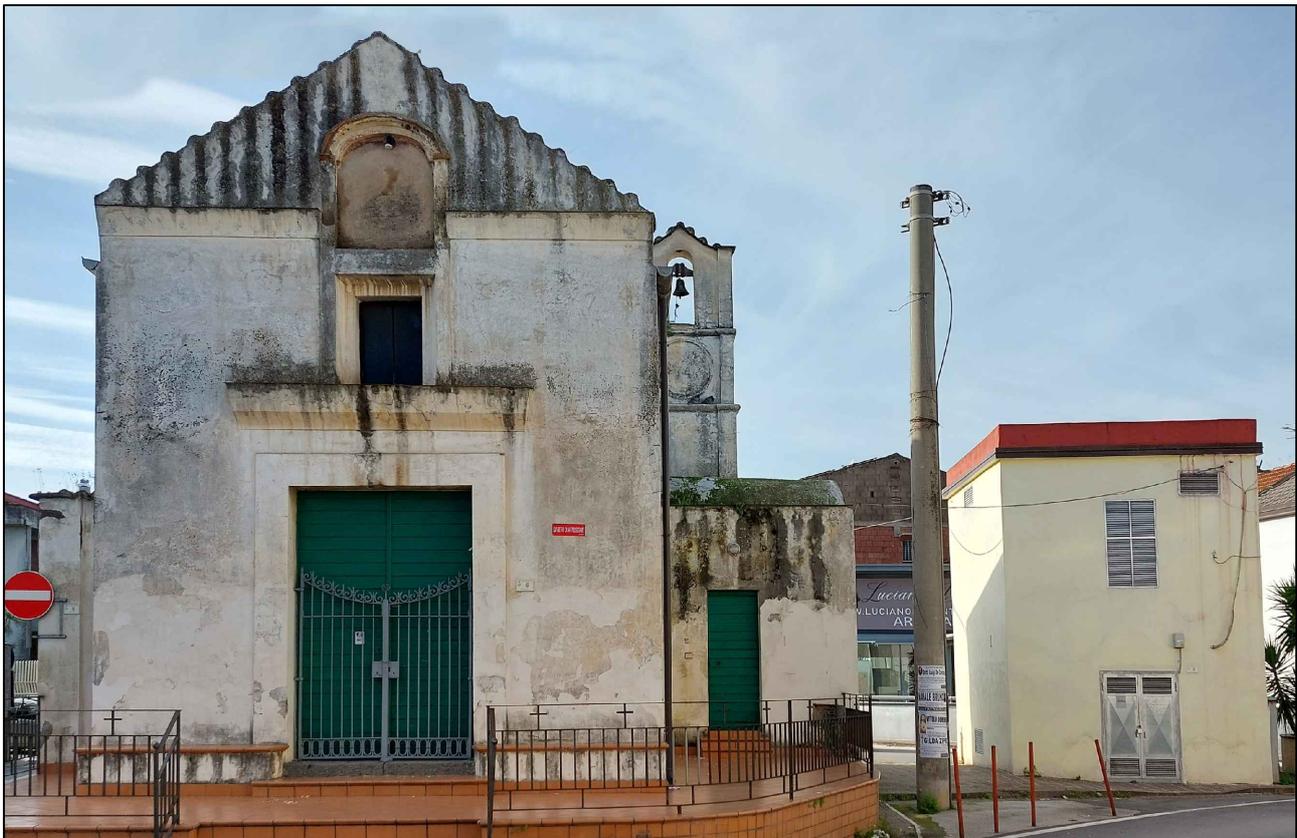
STRALCIO PLANIMETRICO



CAPPELLA FUNERARIA DI SANTA MARIA DELLE GRAZIE_VISTA DA VIA ROMA ANGOLO VIA CUPA

SCHEDA 02

RS_RESTAURO EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE_[Articolo 7.3]



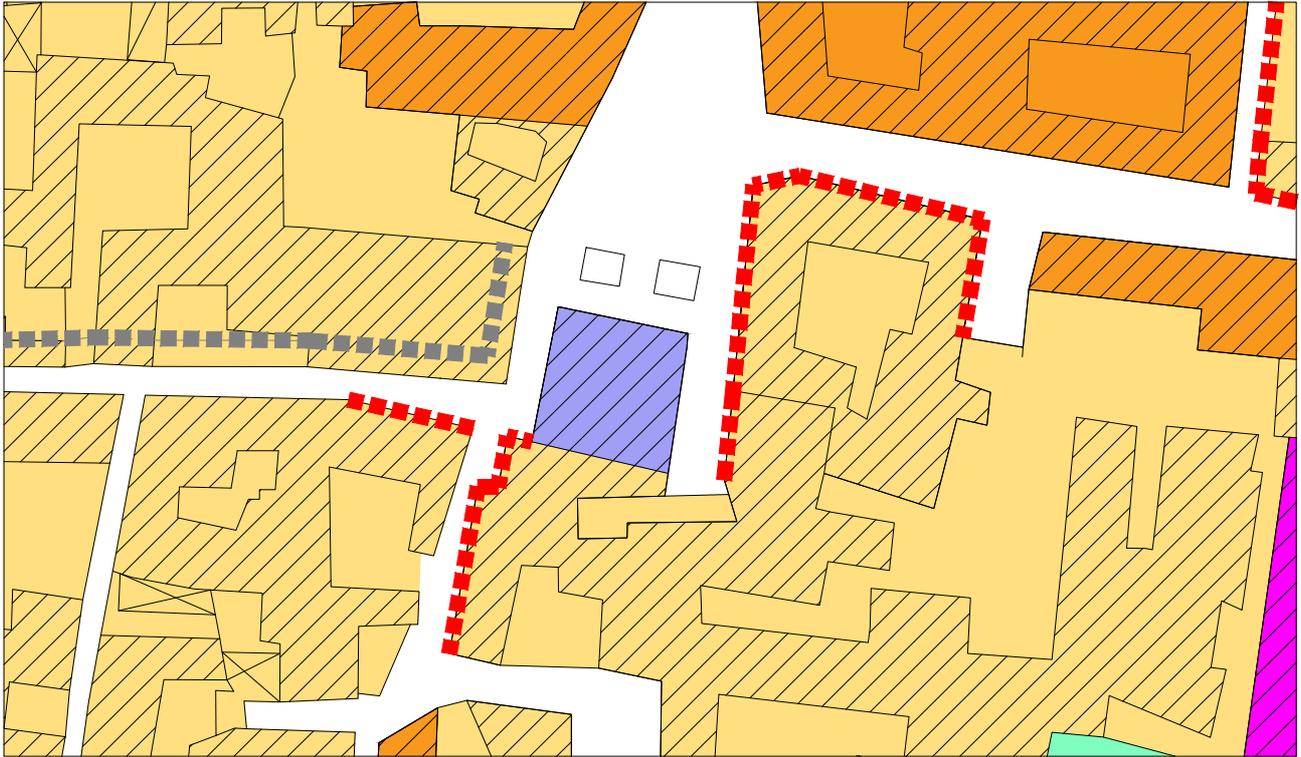
CAPPELLA FUNERARIA DI SANTA MARIA DELLE GRAZIE_VISTA DA VIA ROMA ANGOLO VIA SANTA CROCE



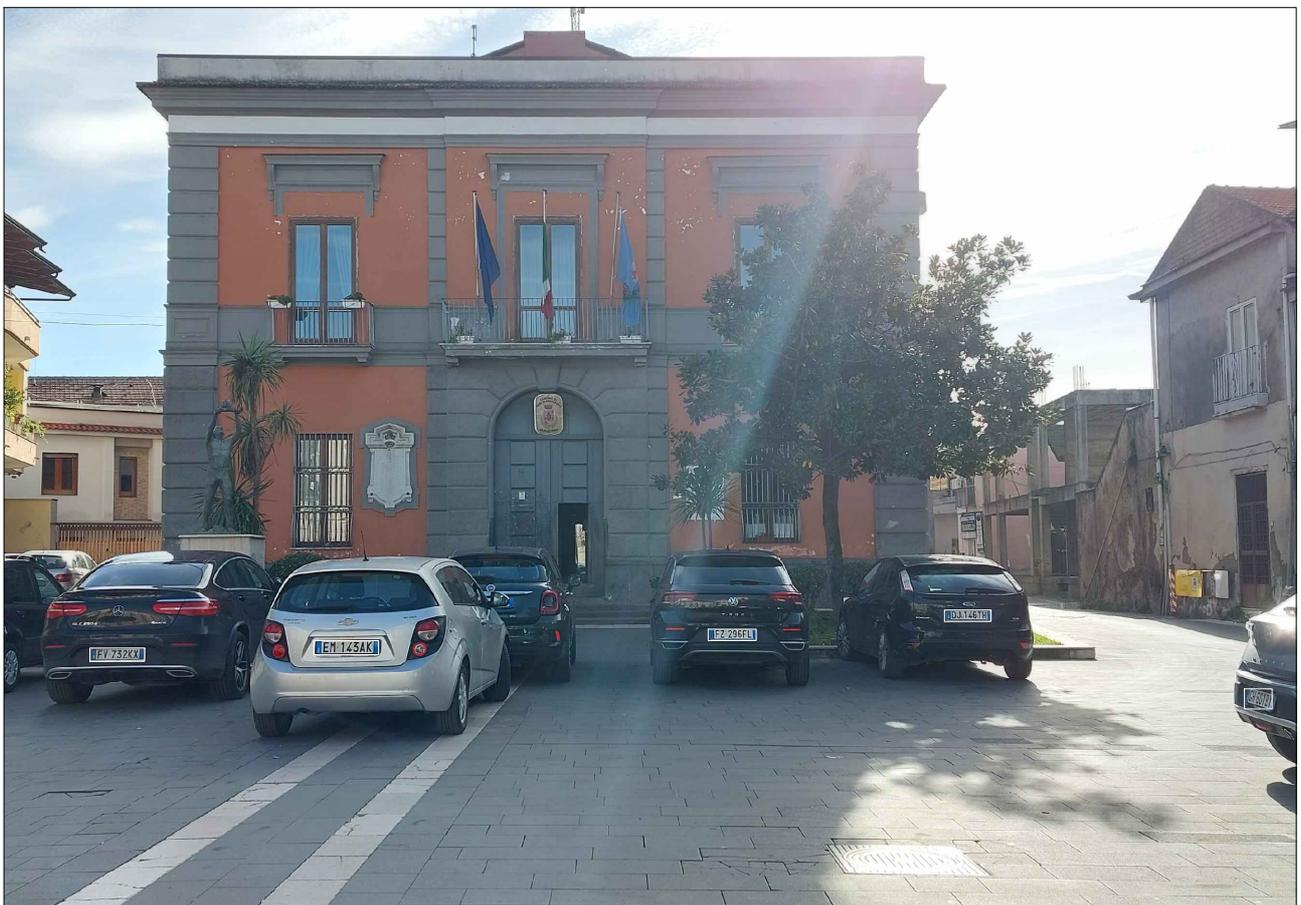
CAPPELLA FUNERARIA DI SANTA MARIA DELLE GRAZIE_PARTICOLARE PORTALE

SCHEDA 03

RC_RISANAMENTO CONSERVATIVO_ [artt. 7.3 - 7.3.1 delle NTA]



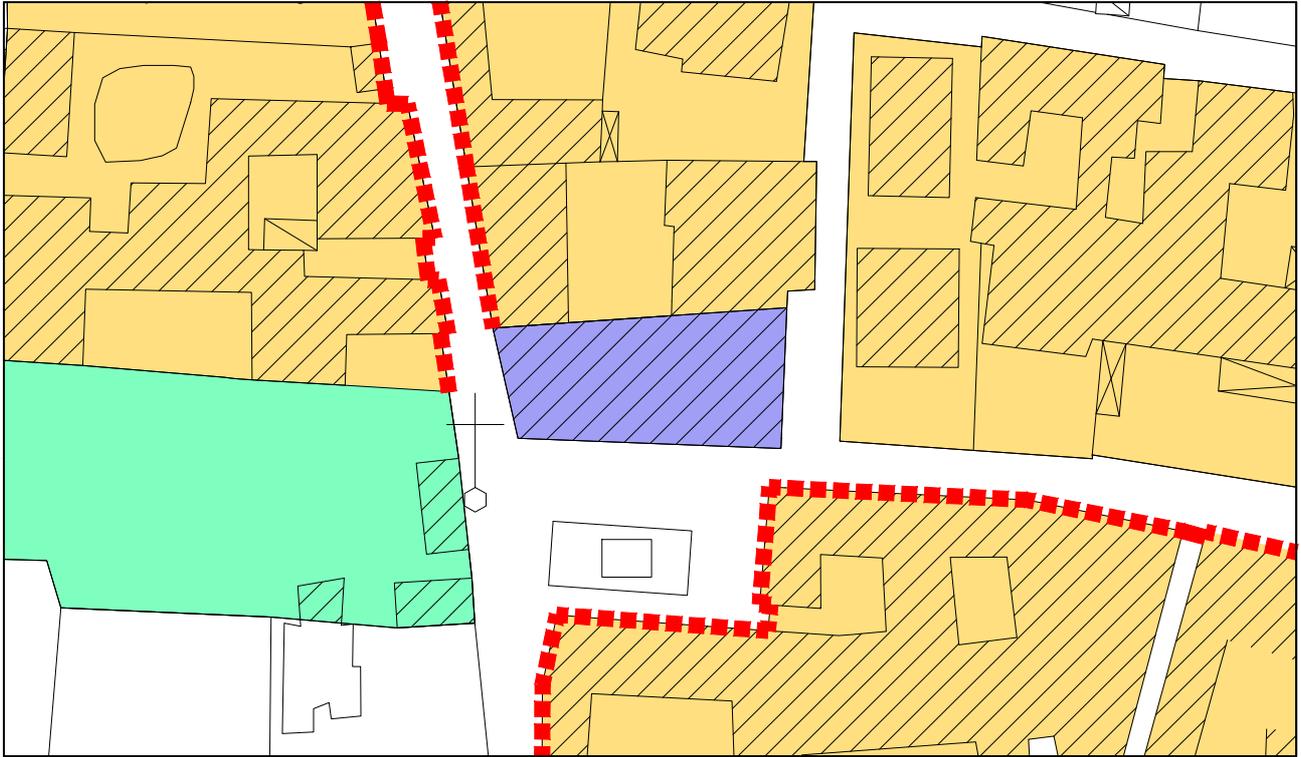
STRALCIO PLANIMETRICO



CAPPELLA FUNERARIA DI SANTA MARIA DELLE GRAZIE_VISTA DA VIA ROMA ANGOLO VIA CUPA

SCHEDA 04

RC_RISANAMENTO CONSERVATIVO_ [artt. 7.3 - 7.3.1 delle NTA]



STRALCIO PLANIMETRICO



PALAZZO DUCALE_VISTA DALLA PIAZZA ANTISTANTE

SCHEDA 04

RC_RISANAMENTO CONSERVATIVO_ [artt. 7.3 - 7.3.1 delle NTA]



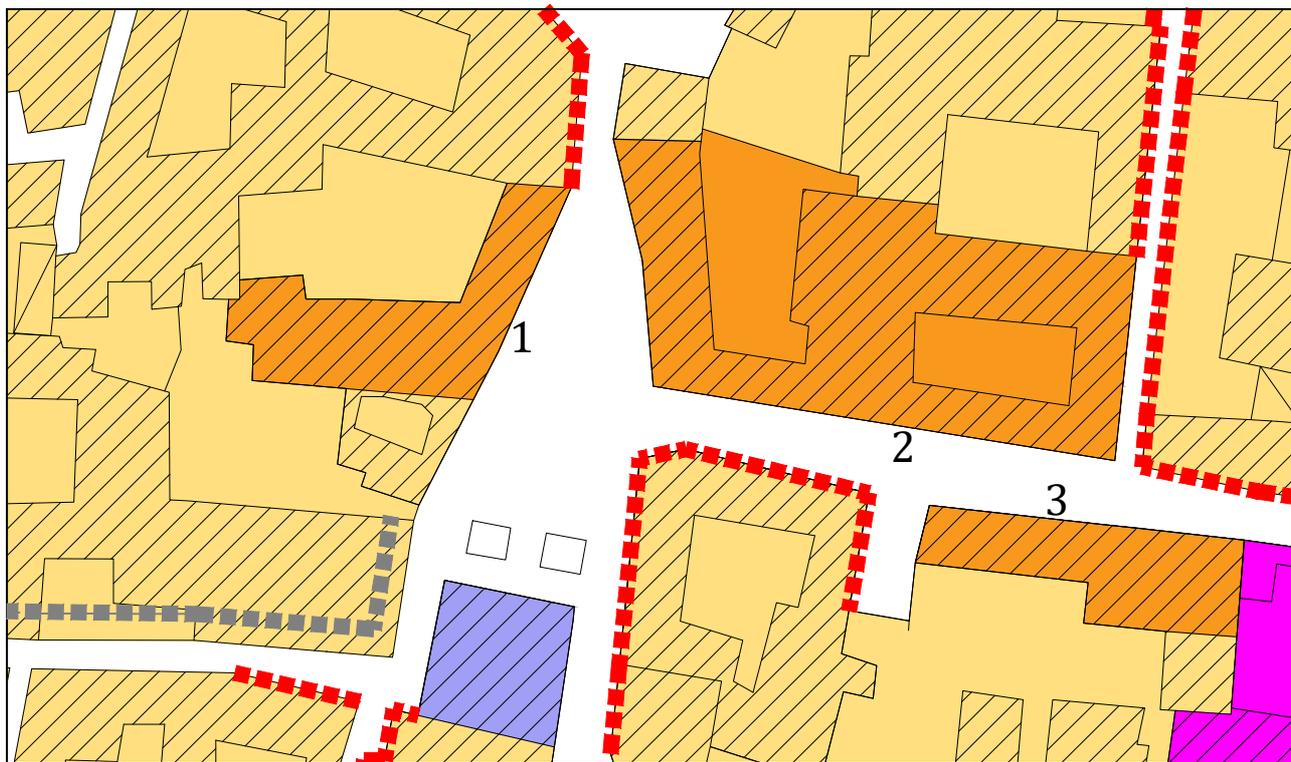
PALAZZO DUCALE



PALAZZO DUCALE_VISTA DA VIA SANTA CROCE

SCHEDA 05

REc_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPOSITA _ [artt. 7.4 - 7.4.1 delle NTA]



STRALCIO PLANIMETRICO



VISTA DA PIAZZA MUNICIPIO

SCHEDA 05

REc_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPOSITA _ [artt. 7.4 - 7.4.1 delle NTA]



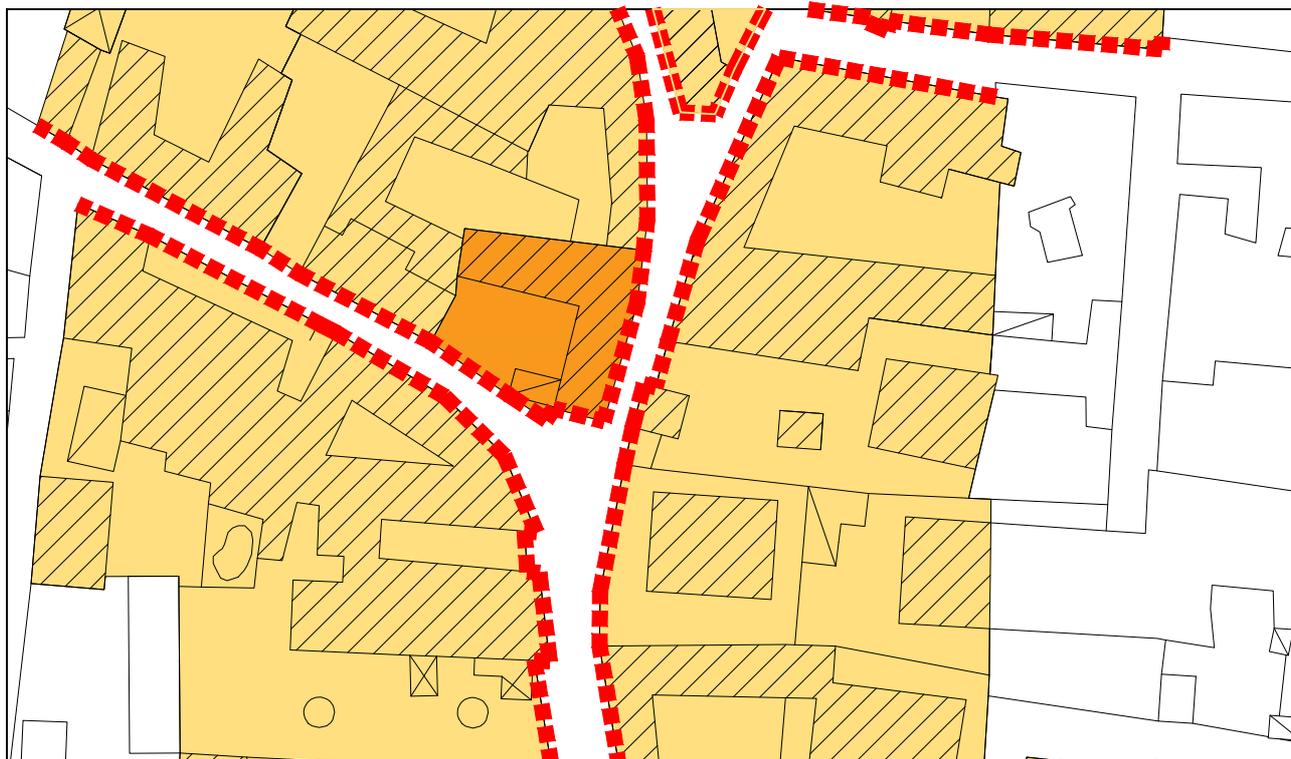
VISTA DA PIAZZA MUNICIPIO



VISTA DA VIA DE PAOLA

SCHEDA 06

REc_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPOSITA _ [artt. 7.4 - 7.4.1 delle NTA]



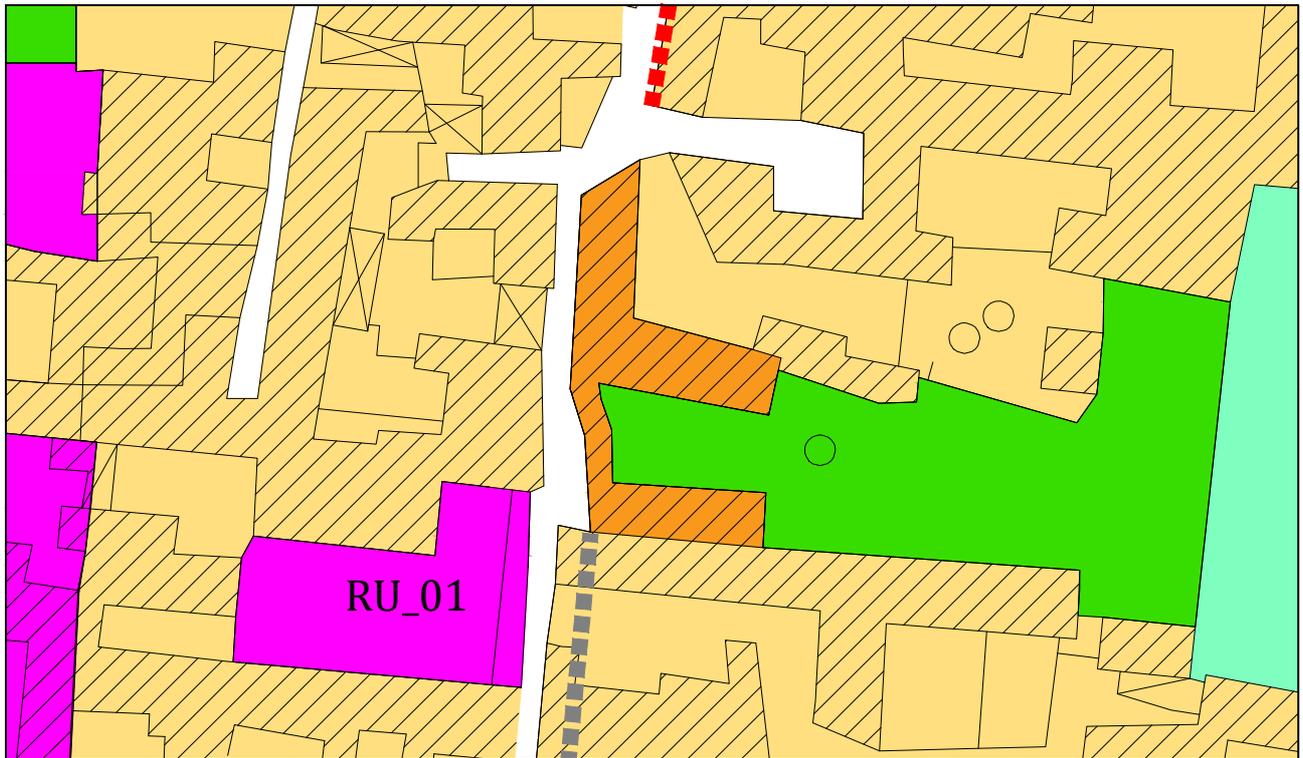
STRALCIO PLANIMETRICO



VISTA DA VIA SANTA CROCE

SCHEDA 07

REc_RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPOSITA _ [artt. 7.4 - 7.4.1 delle NTA]



STRALCIO PLANIMETRICO



VISTA DA VIA CONTE