

CHIUSI CENTRO STORICO

elaborato

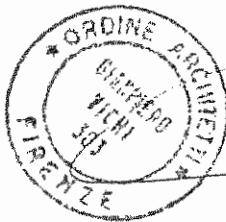
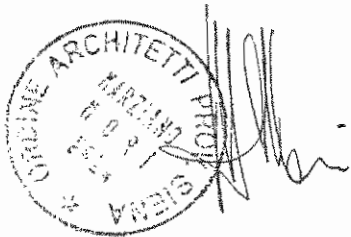
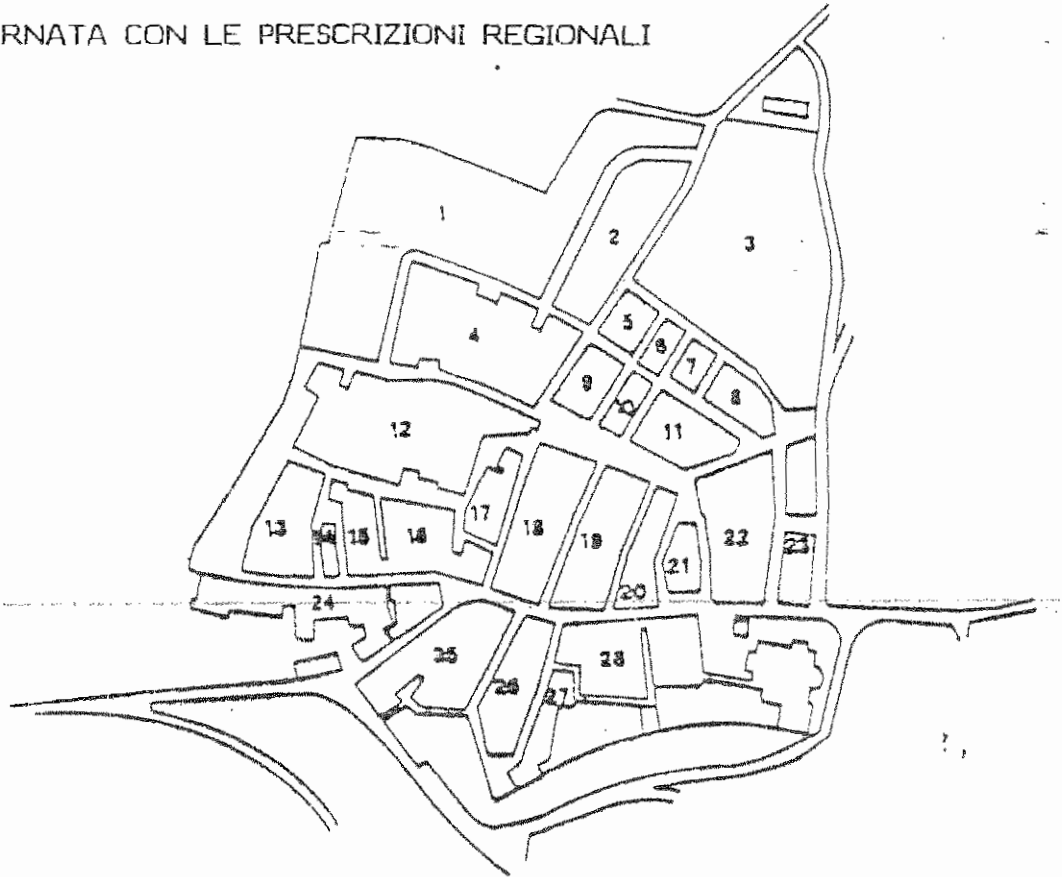
variante P.R.G. (Legge Regionale n°59/1980)

progettisti: architetti marziano mori, giampiero vic

p 33

RELAZIONE E NORMATIVA

AGGIORNATA CON LE PRESCRIZIONI REGIONALI



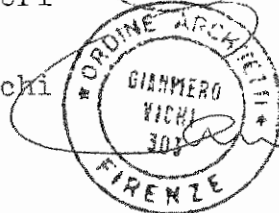
COMUNE DI CHIUSI

NORMATIVA PER LA VARIANTE AL P.R.G. PER IL CENTRO STORICO

AGGIORNATA CON LE PRESCRIZIONI REGIONALI

dott. arch. Marziano Mori

dott. arch. Giampiero Vichi



Handwritten signatures in black ink. The signature of Marziano Mori is written over the top stamp, and the signature of Giampiero Vichi is written over the bottom stamp.

TITOLO I - CATEGORIE DI INTERVENTO CONSENTITE PER GLI IMMOBILI
IN REGIME DI AUTORIZZAZIONE -
=====

a) MANUTENZIONE ORDINARIA

Si intendono "gli interventi 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.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici". In particolare saranno da considerare tali:

1 - rifacimento totale di manto di copertura con materiale, carattere e colore eguale all'esistente;

2 - rifacimento o posa di elementi di isolamento o impermeabilizzazione con esecuzione di opere murarie che non comportino modifiche dei muri perimetrali, del piano d'imposta del tetto o di quello di calpestio nelle coperture a terrazzo;

3 - rifacimento di intonaci esterni con materiali, caratteristiche e colori eguali a quelli esistenti;

4 - rifacimento, esteso a tutti gli elementi esistenti dell'edificio, di pavimenti e/o di rivestimenti con materiali, caratteristiche e colori eguali a quelli esistenti;

5 - rifacimento di rivestimenti esterni con materiali, disegno e colori eguali a quelli esistenti;

6 - rifacimento di infissi esterni con materiali, caratteri e colori eguali a quelli esistenti;

7 - rifacimento di intonaci e tinteggiature interne;

8 - rifacimento di recinzioni e sistemazioni esterne con materiali, caratteri e colori eguali a quelli esistenti;

9 - sostituzione di canali di gronda e calate, di forma e colore eguale a quelli esistenti.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si intendono gli interventi costituiti "dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

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

In particolare saranno considerati tali:

- 1 - rifacimento totale di manto di copertura con materiale, carattere e colore diversi dall'esistente;
- 2 - sostituzione di canali di gronda e calate di forme e colori diversi da quelli esistenti;
- 3 - rifacimento delle strutture del tetto senza modifica del piano di imposta e del tipo di copertura;
- 4 - consolidamento o sostituzione di solai senza modifica delle quote di calpestio;
- 5 - costruzione di scannafossi o vespai e controsoffittature;
- 6 - rifacimento o installazione di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione con esecuzione di opere murarie che possono prevedere anche l'innalzamento del piano di imposta del tetto o del piano di calpestio nelle coperture a terrazza; l'isolamento dei muri perimetrali potrà essere realizzato unicamente sulla faccia interna;
- 7 - consolidamento di strutture portanti in elevazione e fondazione e ricostruzioni parziali senza spostamento delle strutture portanti ed eseguite con gli stessi materiali e le modalità costruttive del manufatto esistente;
- 8 - formazione, eliminazione, spostamento e modifica di finestre e porte sull'esterno senza alterazione del carattere architettonico dei prospetti e purchè non si modifichino le capacità abitative;
- 9 - consolidamento di muri interni non portanti, demolizione o ricostruzione degli stessi con le caratteristiche preesistenti o con modifica nei materiali non incidente sul carattere architettonico, modifica e spostamento di vani porte senza alterazione nella distribuzione;
- 10 - rifacimento di impianti igienico-sanitari; formazione di locale per nuovo servizio igienico senza alterazione di volume o di superficie della singola unità immobiliare;
- 11 - opere di muratura, diverse da tracce e incassi, per il rifacimento o la installazione di impianti idrici e di smaltimento senza alterazione di volumi e di superfici delle singole unità immobiliari;
- 12 - opere di muratura, diverse da tracce e incassi, per il

rifacimento o la installazione di impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento;

13 - rifacimento o installazione, con esecuzione di opere in muratura, di impianto di ascensore e montacarichi senza alterazione di volume e di superficie delle singole unità immobiliari;

14 - rifacimento di intonaci esterni, con materiale, caratteristiche o colori diversi da quelli esistenti, formazione di intonaci esterni, rifacimento di coloriture esterne con colori diversi da quelli esistenti;

15 - rifacimento, esteso a tutti gli elementi esistenti dell'edificio, di pavimenti e/o di rivestimenti con materiali, caratteristiche e colori diversi da quelli esistenti;

16 - nuova applicazione o rifacimento di rivestimenti esterni con materiali, caratteri e colori diversi dall'esistente;

17 - rifacimento di infissi esterni con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti; posa in opera di inferriate, persiane o infissi di altro genere alle finestre o porte-finestre;

18 - rifacimento di recinzione e sistemazioni esterne con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti; costruzione di nuove recinzioni.

TITOLO II - CATEGORIE DI INTERVENTO CONSENTITE PER GLI IMMOBILI
IN REGIME DI CONCESSIONE -
=====

c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si intendono gli interventi "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

I criteri generali restano quelli codificati negli 11 punti della "Carta del Restauro" di Roma del 1931 secondo i vari tipi di intervento:

1 - restauro di consolidamento mediante rinforzo delle parti lesionate con interventi di cucì-scucì, posa di catene, sottofondazioni, drenaggi, tagli e quanto altro occorra per eliminare cause di dissesto statico;

2 - ~~restauro di liberazione mediante la rimozione di tutti gli elementi di superfetazione che abbiano alterato gli aspetti architettonicamente validi dell'opera (le superfetazioni da eliminare sono puntualmente indicate nelle schede delle singole unità edilizie);~~

3 - restauro di completamento mediante integrazione delle parti mancanti, di chiara identificazione, per dare completezza all'opera;

4 - restauro di innovazione mediante attività creativa per assicurare al monumento una funzionalità attuale in vista di una nuova fruizione culturale ed artistica (sempre nell'ambito della definizione di restauro dell'allegato, lettera c) alla L.R. 59/80 riportata integralmente in premessa.)

In particolare gli interventi consentiti sono:

1 - restauro delle parti strutturali con sostituzione eventuale di elementi portanti da effettuare con gli stessi materiali e dimensioni (solai, tetti, soffitti a cassettoni, manti di copertura, gronde, colonne, pilastri, archi, volte ed altri elementi architettonici);

2 - eliminazione delle superfetazioni ed aggiunte che costituiscono ostacolo alla lettura originaria dell'edificio;

3 - Installazione e ripristino di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento nel rispetto dell'impianto tipologico architettonico e delle parti decorative;

- 4 - il restauro dei prospetti con ogni elemento architettonico e decorativo;
- 5 - restauro di ogni elemento decorativo interno;
- 6 - conservazione dell'impianto distributivo originario;
- 7 - restauro degli spazi esterni (corti, cortili, chiostri, piazzali, giardini, parchi);
- 8 - restauro delle pavimentazioni di pregio.

d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

"Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

categoria D1 - "Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale ~~interna delle singole unità immobiliari~~, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifica agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano".

In particolare saranno consentiti:

- 1 - modifiche interne su tramezzature ma non su muri portanti, senza modifica di superficie e volume;
- 2 - formazione di servizi igienici all'interno dei volumi, con impianto di ventilazione forzata;
- 3 - piccoli interventi di prospetto (nuove aperture o allargamento di quelle esistenti) saranno eventualmente riportate sulla scheda dell'edificio;
- 4 - eventuale modifica della scala interna al solo scopo di ridurre la pendenza.

categoria D2 - Opere che, anche in deroga agli artt. 7,8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche non incidenti anche su gli elementi verticali strutturali (*) per:

- 1 - costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente (ove previsto nella scheda, la superficie massima sarà di mq 6,00);

2 - rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; ove previsto nelle schede, sarà consentito nella misura massima di cm 40 e solo nel caso che l'altezza all'intradosso del fronte sia inferiore a ml 2,10;

3 - ristrutturazione e destinazione residenziali di volumi destinati ad altri usi .

In linea generale non è ammessa la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente. Le eventuali deroghe saranno specificate sulla scheda dell'edificio.

In particolare saranno consentiti:

1 - il rialzamento dell'ultimo piano quando risulti abitato, nella misura strettamente necessaria a rendere abitabile il piano stesso (altezza media interna di m 2,70 per i vani abitabili e di m 2,40 per i servizi);

2 - la ristrutturazione e la destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi ma non per ambienti posti al piano terra o seminterrato;

3 - modifiche delle murature portanti semprechè non alterino sostanzialmente l'impianto strutturale.

categoria D3 - "Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio".

In linea generale non è ammessa la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente. Le eventuali deroghe saranno specificate sulla scheda dell'edificio.

In particolare saranno consentiti:

1 - la ristrutturazione interna completa senza però destinare ad abitazione i piani terra ed i seminterrati;

2 - modifiche delle murature portanti sia orizzontali che verticali fino allo svuotamento completo dell'involucro edilizio.

e) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

- Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

- Le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici".

Le prescrizioni particolari sono specificate sulla scheda di ogni singola unità edilizia compresa in questa normativa.

(*) per "modifiche non incidenti anche su gli elementi verticali strutturali" si intende: anche modifiche che non alterino sostanzialmente le strutture portanti verticali.

TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE
NEGLI IMMOBILI IN TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI -

COPERTURE -

struttura tetti - Negli interventi di restauro la struttura principale e secondaria dovrà essere mantenuta con l'eventuale sostituzione degli elementi degradati. In tutti gli altri interventi la struttura potrà essere realizzata con solaio in c.a. e laterizio o altro tipo purchè non visibile su i prospetti. Qualora si rendesse necessario realizzare un cordolo di collegamento in c.a., questo andrà tenuto arretrato rispetto al piano dei prospetti e tamponato con materiali tradizionali.

manto - Dovrà essere realizzato preferibilmente con tegoli e coppi di recupero e comunque con i coppi di recupero.

gronde - Quelle sporgenti saranno mantenute in travetti di legno smensolati e scempiato di mezzane vecchie o di legno o di eventuale cassettonato. Gli elementi in legno saranno eseguiti o in castagno o in legno tenero con velatura di mordente a noce. Non sono ammesse tettoie sporgenti sopra le finestre o porte-finestre. Le docce orizzontali potranno essere anche in lamiera di rame ma sempre di sezione semicircolare tradizionale con ~~calate di sezione circolare.~~

comignoli, aereatori, abbaini - I comignoli dovranno essere in muratura (intonacati o non) con esclusione di canne in cemento-amianto, lamiera, prefabbricati in cotto e prefabbricati di cemento. Gli abbaini sono ammessi di misura strettamente necessaria al passaggio di una persona ed avranno la copertura simile per forma e materiali a quella del tetto. Non sarà ammessa la posa di canne fumarie e di tubazioni di scarico (ad eccezione dei pluviali) all'esterno dei prospetti.

PROSPETTI -

finitura superfici murarie e tinteggiature - Negli interventi di restauro saranno rispettati tutti gli elementi architettonici e costruttivi esistenti come cornici, modanature ed ogni altro elemento di decorazione architettonica.

Gli elementi in pietra naturale o in cotto dovranno essere consolidati e adeguatamente protetti mediante scossaline o gocciolatoi in piombo o rame, mentre gli elementi in finta pietra potranno essere ripristinati secondo la tradizionale tecnica di realizzazione in opera (con "mòdine") o mediante la posa di elementi costruiti a piè d'opera in conglomerato cementizio. Dovranno essere mantenuti i graffiti a filaretti di finta pietra.

In tutti i casi dovranno essere lasciate in vista eventuali tracce di elementi architettonici non più facenti parte dell'attuale assetto.

Gli intonaci dovranno essere eseguiti a malta di calce, senza guide, piallettati con velo di calce e tinteggiati con colori a calce. Sono espressamente vietati gli intonaci a spruzzo, granulosi e plastici salvo che per la zoccolatura del piano terra a talvolta per tutto il piano in cui è consentito l'intonaco a spruzzo.

Può essere consentita la scalcinatura degli intonaci e la conseguente stuccatura a faccia vista del sottostante tessuto murario nelle facciate prive di qualsiasi elemento architettonico (come riquadri, cornici, marcapiani ecc.) e che si possa ritenere trattamento di finitura originale. Questo tipo di finitura dovrà ottenere l'assenso della Commissione Edilizia che eseguirà un sopralluogo a scalcinatura effettuata.

Le tinteggiature dovranno essere a calce nei colori possibilmente originari da rintracciare nel sottogronda. Sono comunque suggeriti colori anche vivaci nell'ambito della tradizione urbana antica locale, rilevabile anche da fonti iconografiche.

aperture - Di norma non saranno consentite nuove aperture in quanto i locali igienici di nuova formazione possono avere la ventilazione forzata. Eccezionalmente potranno essere aumentate di misura ed aggiunte purchè non contrastino con la composizione dei prospetti. Nei fronti principali le nuove aperture saranno ammesse soltanto nei casi segnalati nelle schede allegate alla variante, alla condizione che la nuova apertura sia di dimensioni identiche a quella laterale esistente. Nei prospetti posteriori e comunque non in vista dalla via pubblica le nuove aperture non potranno superare la misura di cm 80 x 110.

scale esterne - I parapetti dovranno essere in muratura di tipo pieno con cimasa in cotto o in intonaco. Le pedate degli scalini dovranno essere in cotto o rivestite in cotto vecchio o in travertino bocciardato con bastone ma senza sottogrado.

balconi - Di norma rappresentano elementi in contrasto con l'ambiente. Quelli esistenti potranno essere tollerati purchè venga recuperato l'aspetto tradizionale: le ringhiere dovranno essere formate da elementi verticali in ferro pieno di sezione quadrata ed il corrimano in ferro pieno a sezione piano-convessa (a mandorla).

infissi - I portoni delle rimesse, cantine, fondi e magazzini dovranno essere in legno del tipo alla "mercantile", preferibilmente in legno di castagno oppure in legno più tenero finito con velatura di mordente a noce e verniciatura trasparente oppure con verniciatura a corpo di colore marrone scuro.

I portoncini d'ingresso saranno in legno naturale di castagno, noce nostrale o legni più teneri con velatura di mordente a noce e verniciatura trasparente, oppure, quelli in legno tenero, potranno essere verniciati a corpo in colore marrone scuro.

La struttura sarà di tipo tradizionale: con intelaiatura e formelle oppure alla "mercantile".

Le finestre dovranno essere in legno naturale di castagno, cipresso o di altri legni teneri con velatura di mordente a noce finiti in trasparente o, quelli in legni teneri, verniciati a corpo nel colore da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia. Saranno da preferirsi infissi con soli scuri interni ma saranno tollerate anche persiane di tipo alla fiorentina in legno naturale come prescritto per le finestre o verniciate a corpo nei colori marrone bruciato o verde petrolio.

ringhiere e inferriate - Quelle esistenti dovranno essere verniciate a "piombaggine". Quelle di eventuale nuova costruzione dovranno essere di forma e disegno tradizionale realizzate o con ferro pieno piatto del tipo a cancelletto o con ferro tondo pieno incrociato nei fori realizzati a forgia.

TITOLO IV - OPERE DI ARREDO URBANO E PRESCRIZIONI PER ZONE PARTICOLARI -

(riferimento tavola P/32)

pavimentazioni - Saranno in lastre di pietra serena con superficie finita a sabbia e poste a spina di pesce con pendenza al centro della strada; in alcune zone potrà essere prevista anche una pavimentazione in listelli di coto forte rustico (tipo Impruneta) posti a spina di pesce.

illuminazione pubblica - Sarà realizzata con vari tipi di corpi illuminanti:

a) riflettori a schermi laterali con lampade al sodio di tonalità bianca oro calda da porsi sotto la gronda degli edifici situati lungo le vie principali (via Porsenna, via Arunte, piazza XX settembre);

b) riflettori con lampade al mercurio per illuminazione di edifici particolari (torre campanaria, Duomo, palazzo Vescovile, palazzo Comunale, Chiesa di S. Francesco, Chiesa della Misericordia);

c) lampioni a braccio ottocentesco del tipo esistente con globo trasparente color oro pallido in sostituzione del piatto metallico convesso e lampade a vapori di mercurio; saranno posti in tutte le strade non servite dai riflettori di cui ai precedenti punti a) e b);

d) lampade a parete senza braccio con lampada a vapori di mercurio da porsi in zone di altezza limitata (sotto le due volte del vicolo dell'Arco);

e) lampioni con sostegno a palo con globo trasparente color oro pallido e lampada a vapori di mercurio da porsi nella zona a verde pubblico all'inizio di via Porsenna ed in via dell'Orto.

panchine - In travertino di tipo massiccio da porsi lungo i principali percorsi pedonali e nelle zone di sosta. Forma e dimensione saranno stabiliti con disegno esecutivo che verrà in seguito proposto.

gabinetti pubblici - Oltre a quello esistente in via dei Longobardi (sotto la piazza Cesare Battisti) ne saranno previsti altri tre, per uomini e donne, da ricavarsi all'interno di vani di proprietà comunale e precisamente: nell'abitazione in via Bonci attigua al Palazzo Comunale, al Prato nella scuola elementare e fuori porta Lavinia nell'edificio attiguo al macello.

spazi per affissioni - Saranno previsti nelle zone di maggior transito pedonale, come indicato nella tavola di progetto, e saranno formati da telai con fondo in lamiera zincata e cornice in ferro.

zona a) - Nei due gradoni, da conservare rigorosamente, del parcheggio previsto sotto il muro di via Garibaldi saranno parzialmente sostituite le conifere con olivi (vedi vecchie immagini di Chiusi) in modo tale da scoprire

il panorama per chi guarda da via Garibaldi, lasciando le piante d'alto fusto esistenti solo in funzione di schermo per le sottostanti case costruite in fronte Branda. La pavimentazione sarà in battuto naturale (breccino di cava) con eventuali opere di contenimento in pietra a vista di Sarteano.

zona b) - La zona di ingresso di Chiusi, che ora ospita un distributore di benzina nello spiazzo e officine e magazzini nelle grotte, dovrà essere riqualificata mediante utilizzazione a fini artigianali e commerciali. Vi sarà consentita la sistemazione dei seguenti esercizi: trattoria, tavola calda, ristorante, pizzeria, botteghe artigianali con esposizione all'aperto.

zona c) - Al piano terra del Palazzo Vescovile, sul lato prospiciente piazza del Duomo, i fondi dovranno essere utilizzati per attività commerciali, compatibili con il carattere della piazza.

zona d) - E' prevista una zona di sosta panoramica su due quote eventualmente servita in parte da bar ricavabile all'estremità del Palazzo Vescovile con possibilità di realizzare una seconda apertura con le caratteristiche di quelle esistenti.

zona e) - L'edificio del vecchio ospedale con la retrostante ex tipografia, compresi fra la piazza XX settembre, via Lavinia, via S. Stefano e via 2^Cimina, dovranno essere adibiti a casa della cultura secondo unprogetto di restauro che dovrà essere allo scopo redatto.

targhe stradali - Saranno in lastre di travertino segato con l'apposizione di lettere in bronzo a rilievo in carattere lapidario romano.

insegne commerciali - Di preferenza dovranno essere realizzate in caratteri scatolari opachi a luce indiretta e dovranno essere contenute all'interno dei vani porta o dei vani finestra senza interessare la superficie dei prospetti.

cartelli indicatori - Saranno del tipo UNI per l'indicazione dei luoghi e monumenti (lettere nere su fondo giallo) per le indicazioni dei luoghi di pubblica utilità (lettere nere su fondo bianco) e per indicazioni di carattere commerciale.

TITOLO V - PIANI DI RECUPERO

Nelle tavole di progetto sono contrassegnati con asterisco gli edifici segnalati per la redazione di un eventuale piano di recupero secondo quanto disposto dalla Legge Regionale 59/80 che riportiamo per la parte che disciplina questa materia.

"Titolo II (Zone di recupero e disciplina dei piani di recupero)
articolo 8 (Categorie di degrado)

Agli effetti della individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 sono definite le seguenti categorie di degrado:

a) degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) degrado fisico, ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della ~~fatiscenza delle strutture e delle finiture~~, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici;

c) degrado igienico, ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aereazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità;

d) degrado socio-economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti le sostituzioni del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate;

e) degrado geofisico, in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico-architettonico dell'immobile, del complesso edilizio o dell'impianto urbano, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.