



COMUNE DI SPOLTORE

PROVINCIA DI PESCARA

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO CAPOLUOGO

Delibera Consiliare n. 28 del 19.07.2004



Progettisti: Arch. Edgardo Cotellucci

Arch. Raffaele Conti

TAV. 17	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	DATA. 19.07.2004
-------------------	--	---------------------

ADOZIONE

APPROVAZIONE

RECEPIMENTO

--

--

--

COMUNE DI SPOLTORE
(Provincia di Pescara)

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

PIANO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI RECUPERO
DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO.**

Zona "A" di P.R.G.. Art.20 L.U.R. 18/83 e modifiche.

Articolo 43 L.R. n.11/99 e modifiche.

Delibera Consiliare n.28/2004

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
PIANO DEL CENTRO STORICO - CAPOLUOGO -
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

INDICE

Titolo I

NORME GENERALI

Art.1 - Presupposti giuridici (Individuazione della zona di degrado).....	pag. 5
Art.2 - Norme dello strumento urbanistico di riferimento	pag. 5
Art.3 - Efficacia e durata del Piano di Recupero	pag. 6
Art.4 - Modalità dell'intervento	pag. 6
Art.5 - Documentazione ed elementi costitutivi del Piano	pag. 7

Titolo II

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art.6 - Manutenzione ordinaria	pag. 8
Art.7 - Manutenzione straordinaria	pag. 9
Art.8 - Restauro conservativo	pag. 9
Risanamento igienico ed edilizio	
Ristrutturazione edilizia	
Demolizione	
Programma integrato d'intervento	
Programma di recupero urbano	
Art.9 - Interventi sul patrimonio urbanistico	pag. 19
Art.10 - Elaborati a corredo delle richieste di idoneo titolo abilitativo e di permesso di costruire	pag. 20

Art.11 - Viabilità	pag. 21
Art.12 - Spazi liberi pubblici	pag. 21
Art.13 - Spazi liberi privati	pag. 22
Art.14 - Illuminazione pubblica	pag. 22
Art.15 - Elementi dell'Arredo Urbano	pag. 23
Art.16 - Elementi del Piano del Colore	pag. 23

TITOLO III

INDICAZIONI DEL PIANO

Art.17 - Unità minima d'intervento (unità edilizia - unità immobiliare)	pag. 24
- Fronti di intervento unitario	
Art.18 - Tipi di titolo abilitativo	
(permessso di costruire singolo - permesso di costruire unitario)	pag. 25
Art.19 - Classificazione degli immobili	pag. 25
Art.20 - Prescrizioni edilizie particolari (anche in deroga al Reg. Ed. Comunale)	pag. 26
a) Destinazioni d'uso	
b) Caratteristiche dei locali	
c) Locali al piano interrato	
d) Locali al piano terra e seminterrato	
e) Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	
f) Prescrizioni per i sottotetti non abitabili	
g) Realizzazione di autorimesse e/o magazzini interrati	
h) Recinzioni	
i) Salvaguardia di sistemi costruttivi di particolare pregio	

(censimento degli edifici di rilevante valore storico, architettonico e compositivo)

l) Eliminazione di canalizzazioni e/o impianti dalle facciate principali

m) Realizzazione di collegamenti (corridoi) interrati tra manufatti

n) Realizzazione di Cabina Enel

Art.21 - Elementi costruttivi e materiali di finitura esterna pag. 33

(elementi architettonici di facciata, serramenti e sistemi di chiusura, tipi di copertura ed elementi funzionali)

TITOLO IV

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.22 - Soggetti operatori pag. 35

Art.23 - Tipi di convenzione pag. 36

Art.24 - Elenco delle principali leggi sui centri storici (recupero e finanziamento) pag. 37

TITOLO V

NORME TRANSITORIE

Art.25 - Norme transitorie pag. 38

TITOLO I
NORME GENERALI

Art.1

PRESUPPOSTI GIURIDICI: INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA DI DEGRADO

Il Comune di Spoltore, ai sensi dell'art.27 della Legge n°457-78 e dell'art.36 della Legge Reg. n°18-83, con Delibera del Consiglio Comunale n°22 del 20-03-86, ha individuato la zona dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Tale zona, definita "Centro storico di Spoltore capoluogo", è delimitata con linea continua nella planimetria allegata alla precitata delibera del C.C. n°22 del 20-03-86 ed è evidenziata nelle tavole allegate alle presenti norme.

Essa coincide con la zona omogenea "A" individuata dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) del Comune di Spoltore, approvato definitivamente in data 24-06-1994 e con nuovo testo delle N.T.A. del P.R.G. adottato con delibera commissariale n°2 del 09-01-96.

Art.2

NORME DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE (P.R.G.)

Il P.R.G. comunale ricomprende la citata zona omogenea "A" del centro storico tra le zone residenziali trattate all'art.18 delle relative Norme Tecniche d'Attuazione, come di seguito riportato:

"ZONA "A" : E' la zona perimetrata ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L.n°457-78 giusto verbale del Consiglio Comunale n°22 del 20-03-86. E' stata già assoggettata a piano di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente in attuazione del precedente P. di F. del 78.

Il P.R.G. prende atto dell'indicato "piano di recupero" che, per coerenza normativa, recepisce nel presente articolo perché ne formi parte integrante. "

Si precisa che il Piano di Recupero vigente è stato approvato dal C.C. con delibera n°1 del 08-04-88, successivo parere della S.U.P. n°6 del 06-02-91 e definitiva attestazione di conformità del Consiglio Provinciale n°60 del 28-02-91, pubblicato sul B.U.R.A. n°32 dell'11-11-91.

Art.3

EFFICACIA E DURATA DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di iniziativa comunale, coincidente con la zona omogenea "A" di cui all'art.2 del D.M. 02-04-68, così come individuata nel P.R.G. di riferimento, è equivalente, sotto il profilo dell'efficacia giuridica, al Piano Particolareggiato di Esecuzione.

Esso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni al Piano.

Ai sensi dell'art.21, comma 2', della L.Reg.n°18-83, l'efficacia della delibera di approvazione comunale è sospesa al fine di consentire, da parte della Provincia, l'accertamento di conformità agli strumenti urbanistici di riferimento ed alle disposizioni vigenti.

Il Piano di Recupero ha validità di anni 10 dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Art.4

MODALITA' DELL'INTERVENTO

Nell'ambito della zona di cui all'art.1 già sottoposta a Piano di Recupero di iniziativa comunale, vengono fissate le modalità per:

- 1) Gli interventi non soggetti al Piano di Recupero e descritti al 4° e 5° comma dell'art.27 della legge n°457-1978;
- 2) Gli interventi di recupero di iniziativa privata di cui all'art.28 della legge n°457-1978 e descritti dagli elaborati normativi e grafici costituenti la Variante al Piano di Recupero;

3) Gli interventi di recupero di iniziativa comunale.

Art.5

DOCUMENTAZIONE ED ELEMENTI COSTITUTIVI

Tav. n° 1 Schede d'indagine e rilievo fotografico;

Tav. n° 2 Documentazione foto-cartografica;

Tav. n° 3 Documentazione di analisi;

Tav. n° 4 Planimetria di base;

Tav. n° 5 Rilievo aerofotogrammetrico degli insediamenti;

Tav. n° 5. 1. Tabulati del rilievo aerofotogrammetrico;

Tav. n° 6 Generale di Analisi:

- Variazioni planimetriche dal 1960 ad oggi;
- Interventi edilizi dall'adozione del Piano di Recupero ad oggi (1987-98);
- Sviluppo urbanistico;

Tav. n° 7 Generale di Progetto:

- Individuazione delle aree d'intervento;
- Tipologia degli interventi e classificazione degli edifici;
- Demolizioni;
- Ricostruzioni;
- Fabbricati da sottoporre ad "ingiunzione d'intervento";
- Individuazione dei "fronti edilizi";

Tav. n°8 Area di progetto n°1 (Largo S. Giovanni);

Tav. n°9 Area di progetto n°2 (Largo della Porta o P.zza Di Marzio);

Tav. n°10 Area di progetto n°3 (Il Castello);

Tav. n°11 Area di progetto n°4 (Le botteghe in via dietro le Mura);

Tav. n°12 Area di progetto "C" (L'ex Lavatoio);

- Tav. n°13 Area di progetto “F” (La cortina muraria a nord);
- Tav. n°14 Restituzione plano-volumetrica degli insediamenti;
- Tav. n°15 Relazione illustrativa;
- Tav. n°16 Manuale Operativo;
- Tav. n°17 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. n°18 Programma di attuazione e relazione di previsione di massima delle spese;
- Tav. n°19 Schemi di Convenzione;

TITOLO II

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art.6

MANUTENZIONE ORDINARIA

(art.31 L.n°457-78 lett.”a”) e (art.30 L.Reg.n°18-83 lett.”a”)

Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni, riparazione, integrazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Limitazione: “A condizione che gli interventi non modifichino la destinazione d’uso delle unità immobiliari su cui si interviene (Legge n°135 del 23-05-97)”.

Art.7

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

(art.31 L.n°457-78 lett.”b”) e (art.30 L.Reg.n°18-83 lett.”b”)

Sono gli interventi che riguardano la tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture, senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici ed impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni, inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, ecc., purchè senza cambiamento di dimensioni e disegno.

E' comunque esclusa dagli interventi di “manutenzione straordinaria” qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

Art.8

RESTAURO CONSERVATIVO

(art.31 L.n°457-78 lett.”c”) e (art.30 L.Reg.n°18-83 lett.”c”)

(Edifici classificati dal presente piano come di particolare pregio architettonico-ambientale)

Sono interventi che riguardano:

- (a) consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi;
- (b) consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali identici a quelli originari;
- (c) demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- (d) riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
- (e) demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;
- (f) realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.

RISANAMENTO IGIENICO ED EDILIZIO

(art.30 L.Reg.n°18-83 lett."d")

Sono interventi che riguardano:

lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie o permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale.

E' compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

(art.31 L.n°457-78 lett."d") e (art.30 L.Reg.n°18-83 lett."e" - modificato dalla L.Reg.n°70-95)

Sono interventi che riguardano:

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per gli edifici compresi in tale categoria ed opportunamente individuati nella TAV. n°7 del presente P.di R., sono altresì consentite:

- (a) **ricostruzione edilizia** al fine di ricomporre il tessuto edilizio precedentemente esistente ed attualmente mancante a causa di crollo, abbattimento, abbandono, ecc. Tale ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dell'ingombro piano-volumetrico del fabbricato preesistente avendo cura di armonizzare il ricostruito ai fabbricati adiacenti (vedasi planimetrie catastali, segni di imposta della vecchia copertura ancora leggibili sulle pareti dei fabbricati adiacenti, testimonianze fotografiche, ecc.)
- (b) **ricostruzione con aggiunta di volume in pianta** al fine di ricomporre l'unità edilizia originaria entro i perimetri individuati dalla TAV. n°7 di Progetto;
- (c) **ricostruzione con aggiunta di volume in altezza** per riportare la linea di gronda in quota con quella degli edifici adiacenti, (per tali tipi di intervento sarà considerata la linea di gronda del fabbricato adiacente più basso). La TAV. n°7 individua gli edifici in cui tale possibilità è concessa.

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi carenti e l'armonico inserimento nel contesto del tessuto circostante. Inoltre dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni tecnico-compositive contenute nella presente Variante (vedasi in particolare le prescrizioni del Manuale Operativo).

Nel caso di accertata non idoneità dell'intervento di ristrutturazione edilizia (da motivare e documentare), è consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'ingombro piano-volumetrico massimo definito graficamente alla TAV. n°7.

Per gli interventi sopradescritti ai punti (a), (b) e (c), è riportato di seguito l'elenco delle particelle catastali interessate:

Particelle interessate da “ricostruzione edilizia” (a):

(trattasi di fabbricati crollati, demoliti, segnalati con “ingiunzione d'intervento” o comunque non consolidabili):

Fg.10 part.lla n°53 - n°93 - n°108 - n°150 - n°153 - n°155 - n°158 - n°190 - n°191 - n°284 parzialmente - n°285 parzialmente - n°287 parzialmente - n°311 - n°316 parzialmente - n°321 - n°319 - n°359 - n°360 - n°543 - n°544 - n°546 - n°550.

N.B. Per tutte le particelle sopraelencate l'intervento di ricostruzione avverrà nel rispetto della piano-volumetria preesistente e comunque con un massimo di n°2 piani utili fuori terra e copertura a tetto.

Fg. 10 part.lla n°97 parzialmente (si consente di effettuare un intervento di ricostruzione, previa demolizione. L'intervento dovrà avvenire rispettando volumetricamente e tipologicamente il fabbricato demolito. Inoltre è ammesso l'uso ai fini abitativi del vano sottotetto rispettando le seguenti prescrizioni: a) altezza massima di colmo = m.3,30 - b) altezza massima delle sponde d'imposta laterali = m.1,00 - c) lasciare immutata sia la sagoma che le pendenze del tetto esistente - d) rispettare le prescrizioni delle N.T. A. relative al “recupero ai fini abitativi dei sottotetti”)

Particelle interessate da “ricostruzione con aggiunta di volume in pianta” (b):

Fg. 10 part.lla n°167 (incremento della porzione prospettante su largo S.Giovanni (m 14,50) al fine di consentire la ricostruzione della volumetria preesistente, con altezza pari alla quota di gronda attuale);

Fg. 10 part.lla n°251 (incremento nella parte retrostante il prospetto su Borgo S.Lucia, di m 3,30 dall'attuale filo esterno, compreso lo spessore del muro, per tutta la lunghezza del fronte e con altezza pari a quella del solaio dell'attuale balcone);

Fg. 10 part.lla n°337 (incremento nella parte retrostante il prospetto su p.zza Di Marzio, con dimensioni pari alla proiezione dell'attuale terrazzo ed un'altezza pari alla quota di gronda. Inoltre è consentita la tamponatura, a filo pilastri, del portico sullo stesso fronte;

Fg. 10 part.lla n°336 (incremento nella parte retrostante il prospetto su via dietro le Mura, di m 3,30 dall'attuale filo esterno principale e compreso lo spessore del muro, per tutta la lunghezza del fronte relativo al fabbricato originario (escluso quella del corpo aggiunto) e con altezza pari alla quota di gronda;

Fg. 10 part.lle n°388 (vedasi anche punto 7 della Relazione Illustrativa) - n°387 - n°386 - n°382 - n°385 - n°384 - n°383 - n°381 - n°389 - n°478 - n°442 - (per tutte è concesso un incremento nella parte retrostante il prospetto su via dietro le Mura, per una profondità massima di m 12,50 misurata dal fronte su via dietro le Mura e con altezza pari alla quota di gronda attuale);

Fg. 10 part.lla n°297 (incremento con l'allineamento del fronte su via dietro le Mura con quelli dei fabbricati adiacenti e con un'altezza massima di copertura pari a quella del fabbricato a sud-ovest - part.lla n°296-. La copertura dovrà essere a terrazzo non praticabile);

Fg. 09 part.lla n°386 (incremento nella parte retrostante il prospetto su via dietro le Mura, di m 2,30 dall'attuale filo esterno principale e compreso lo spessore del muro, per tutta la lunghezza del fronte originario e con un'altezza pari alla quota di gronda attuale.

Particelle interessate da “ricostruzione con aggiunta di volume in altezza” (c):

Fg. 10 part.lla n°11 (allineamento alla gronda del fabbricato a nord - part.lla n°10)

Fg. 10 part.lla n°12 (allineamento alla gronda del fabbricato a sud - part.lla n°589)

Fg. 10 part.lla n°66 (allineamento alla gronda più alta del fabbricato stesso con realizzazione di un piano sottotetto abitabile e copertura a due falde)

Fg. 10 part.lla n°218 - n°219 - n°443 - (incremento di un piano -m 2,70 più solaio-)

Fg. 10 part.lla n°214 (allineamento alla gronda adiacente a quota più bassa)

Fg. 10 part.lla n°207 (incremento di un piano -m2,70 più solaio-)

Fg. 10 part.lla n°126-parte (allineamento alle gronde circostanti ed al colmo della rimanente porzione di particella)

Fg. 10 part.lla n°327 (allineamento alla gronda del fabbricato attiguo -part.lla n°582- con riproposizione dello stesso profilo delle falde per una profondità pari a quella della part.lla n°582)

Fg. 10 part.lla n°375 (allineamento alla gronda del fabbricato adiacente - part.lla n°374)

Fg. 10 part.lla n°383-parte (allineamento alla gronda della restante porzione di particella)

Fg. 10 part.lla n°442 (allineamento alla gronda del fabbricato adiacente)

Fg. 10 part.lla n°307 -nella parte retrostante il prospetto di via dietro le Mura- (allineamento alla gronda ed alla falda della part.lla n°311)

Fg. 10 part.lla n°301 (allineamento alla gronda della particella n°307, mantenendo invariate le falde e le relative pendenze)

Fg. 09 part.lla n°364 (incremento di un piano -m2,70 più il solaio-)

Fg. 10 part.lla n°441 (Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99 “punto 1”: “E’ consentito l’allineamento alla gronda del fabbricato adiacente -part.lla n°255”).

Fg. 10 part.lla n°258 (Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99 “punto 2”: “E’ consentito portare l’altezza media della mansarda esistente da m 2,00 a m 2,70 con sovrastante copertura a tetto realizzata a partire dall’estradosso dell’ultimo solaio (non accessibile)”.

Fg. 10 part.lla n°259 (allineamento alla gronda del fabbricato adiacente -part.lla n°258 – vedasi anche punto 7 della Relazione Illustrativa)

Fg. 10 part.lla n°97 (allineamento alla gronda del fabbricato prospiciente -part.lla n°86 – vedasi anche punto 7 della Relazione Illustrativa)

Fg. 10 part.lla n°504 (realizzazione di un piano sottotetto abitabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) altezza massima di colmo = m.3,30 - b) altezza massima delle sponde perimetrali = m.1,00 - c) lasciare immutate sia la sagoma che le pendenze del tetto esistente - d) rispettare le prescrizioni delle N. T. A. relative al “recupero ai fini abitativi dei sottotetti”.

Fg. 10 part.lla n°130 (Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99: “E’ consentito l’allineamento alla gronda del tetto esistente lateralmente, già parzialmente occupata da un vano di servizio”)

Fg. 10 part.lla n°388 (Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99: “E’ consentito l’allineamento alle gronde dei fabbricati confinanti”)

Fg. 10 part.lla n°49 (Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99: “E’ consentito l’allineamento alla gronda dei fabbricati confinanti”)

Fg. 10 part.lla n°251 sub 1 (Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99 “punto 1”: “E’ consentito l’allineamento alla gronda dell’intero fabbricato 251”) (Da osservazione “punto 3”: “E’ ammesso rendere abitabile il sottotetto, consentendo di portare la quota a mt 3,30 al colmo e la quota di mt 1,00 sulle sponde laterali”)

Fg. 10 part.lla n°123 (Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99 “punto 1”: “E’ consentito l’allineamento alla gronda del fabbricato più alto esistente”) (Vedasi anche comma successivo “Demolizione con accorpamento”)

Fg. 10 part.lla n°132 (Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99: “E’ consentito l’allineamento alla gronda del fabbricato viciniore ubicato su via Del Mulino”)

DEMOLIZIONE

(art.30 L.Reg.n°18-83 lett.”f” - modificato dalla L-Reg.n°70-95)

Si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell’area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

(1) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Allorquando la struttura esistente sia di accertata e documentata inidoneità statica e non sia recuperabile con ordinari interventi di consolidamento, è consentita la demolizione e la successiva ricostruzione sempre che il Piano di Recupero non prescriva altrimenti.

Nei casi in cui è consentita, la ricostruzione dovrà avvenire rispettando volumetricamente e tipologicamente il fabbricato demolito.

(2) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Il criterio della demolizione senza ricostruzione si applica a quelle costruzioni o strutture edilizie la cui eliminazione è resa necessaria dal punto di vista ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione poi delle superfetazioni è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa ad unità catastali che le includono.

Le aree a cielo aperto che si rendono conseguentemente disponibili dovranno essere utilizzate a cortile o giardino per valorizzare il contesto del tessuto urbanistico esistente.

(3) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE IN ACCORPAMENTO

Si intende la demolizione totale dei piccoli fabbricati annessi alle abitazioni isolate da quest’ultime e generalmente destinate a ripostigli, depositi, rimesse, ricoveri per animali, ecc. e l’accorpamento della

volumetria demolita in aderenza al fabbricato principale, rispettando le prescrizioni generali contenute nella presente normativa. Tale volumetria non potrà essere comunque superiore al 15% del fabbricato principale.

Fig. 10 part. lle n°123 e n°599 (Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99 “punto 2”: “E’ consentita la possibilità di demolizione e ricostruzione dei manufatti accessori, nel rispetto delle altezze minime previste dal R.E.C. per locali accessori, con accorpamento pari superficie ed obbligo della ricostruzione in aderenza al fabbricato principale.”)

PROGRAMMA INTEGRATO D’INTERVENTO

(art.30 bis introdotto dalla L.Reg.n°70-95)

- 1) Il programma integrato d’intervento ha le seguenti finalità:
 - a) Riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nonché più razionale utilizzazione e riorganizzazione di ampi settori del territorio comunale in tutto o in parte edificati o da destinare anche a nuova edificazione;
 - b) Pluralità di funzioni, integrazione di diverse tipologie d’intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione.
- 2) Qualora gli interventi siano finalizzati alla nuova edificazione è comunque necessario che una parte dell’intervento previsto dal programma sia destinato al recupero o alla riconversione del patrimonio edilizio esistente.
- 3) La proposta di programma integrato è presentata al comune da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro.
- 4) La proposta di programma integrato deve contenere:
 - a) Relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma con allegato tipo plano-volumetrico in scala 1:500, con l’indicazione dettagliata delle tipologie edilizie, che evidenzi le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica comunale;

- b) Schema di convenzione avente il seguente contenuto minimo:
- 1) Rapporti attuativi tra i soggetti di cui al comma 3 ed il Comune;
 - 2) Fonti di finanziamento distinguendo tra provvista privata ed eventualmente pubblica cui si intende ricorrere;
 - 3) Garanzie di carattere finanziario del programma;
 - 4) Previsione di eventuali sanzioni in caso di inottemperanza;
- c) Modalità di cessione o locazione degli alloggi e di utilizzazione di altri beni immobili realizzati;
- d) Documentazione catastale e quella attestante la proprietà o la disponibilità delle aree ed edifici interessati dal programma.
- 5) Gli accordi di programma di cui agli artt. 8 bis e 8 ter della presente legge possono essere stipulati anche ai fini dell'adozione ed attuazione dei programmi integrati di cui al presente articolo. In tal caso si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 7. La ratifica dell'accordo di programma da parte del consiglio comunale non sostituisce in tal caso i permessi di costruire.
- 6) I progetti d'area di cui all'art.7 della legge regionale 24 aprile 1990 n°47, sono assimilati ai programmi integrati di cui al presente articolo con esclusione di quelli già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge.
- 7) Alla proposta di accordo di programma approvata dalla giunta comunale è data adeguata pubblicità per consentire a qualunque soggetto portatore d'interessi pubblici o privati di presentare eventuali osservazioni e proposte. La valutazione delle deduzioni dei soggetti che intervengono nel procedimento è demandata al Comitato di cui al comma 6 dell'art.8 bis della presente legge, che ha facoltà di ascoltare i soggetti che ne facciano richiesta. In quest'ultimo caso il segretario del Comitato redige processo verbale dell'udienza. Sulle deduzioni dei soggetti interessati, qualora non manifestamente irrilevanti e pertinenti, il Comitato ha l'obbligo di pronunciarsi motivatamente.

8) Qualora non si perfezioni l'accordo di programma o l'amministrazione precedente non ricorra all'accordo di programma si applicano gli artt.20 e 21 della presente legge.

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

(art.30 ter introdotto dalla L.Reg.n°70-95)

- 1) I programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione, all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a reti, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia degli edifici.
- 2) I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono presentati al comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra loro. Il comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.
- 3) Si applicano i commi 4,5,7 e 8 del precedente art.30 bis.

Art.9

INTERVENTI SUL PATRIMONIO URBANISTICO

(art.30 punto 2 L.Reg.n°70-95)

Sono quegli interventi relativi alla ristrutturazione urbanistica, 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.

Art.10

ELABORATI A CORREDO DELLE RICHIESTE DI:

a) TITOLI ABILITATIVI

b) PERMESSO DI COSTRUIRE

Per gli interventi di cui agli artt n°7 e n°8, il proprietario dell'unità immobiliare deve preventivamente richiedere rispettivamente *idoneo titolo abilitativo* o *permesso di costruire* al sindaco, allegando, a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, i seguenti documenti:

- (a) Stralcio della Variante al Piano di Recupero (1:500);
- (b) Stralcio della planimetria catastale;
- (c) Relazione tecnica illustrativa contenente: riferimenti allo strumento urbanistico, descrizione dello stato di fatto, descrizione dell'intervento proposto (aspetti architettonici, strutturali, impiantistici, ecc.), scheda sinottica (prescrizioni, parametri, eventuali computi di superfici e di volumi, ecc.);
- (d) Rilievo dello **stato di fatto** contenente:
- (e) Planimetria generale con distacchi ed altezze degli edifici contigui (1:200);
- (f) Piante di tutti i piani e della copertura, prospetti, sezioni longit.li e trasv.li, destin. d'uso (1:100);
- (g) Particolari architettonici e costruttivi (cornicioni, lesene, fregi, mensole, ecc.), obbligatori per gli edifici segnalati come "di particolare pregio architettonico ed ambientale" (scala adeguata);
- (h) Esauriente documentazione fotografica a colori, opportunamente rilegata in cartelle formato A4, debitamente timbrata e firmata dal progettista;
- (i) Documentazione di **progetto** contenente:
- (j) Piante di tutti i piani e della copertura, prospetti, sezioni longit.li e trasv.li, destin. d'uso (1:100);
- (k) Particolari architettonici e costruttivi da restaurare o di nuova proposizione (obbligatoria per quegli edifici classificati dal presente Piano come "da riqualificare") (scala adeguata);

- (l) Planimetria generale relativa all'eventuale sistemazione dell'area esterna di pertinenza (1:200);
- (m) Dichiarazione del progettista atta a certificare l'eliminazione dalla facciata principale di tutti gli elementi derivanti dagli impianti tecnologici (gas, luce, telefono, ecc.) quali tubazioni, cavi, staffe e relativi vani contatore;
- (n) Eventuale altra documentazione facente capo al collegato Piano del Colore;
- (o) Eventuale altra documentazione facente capo al collegato Piano dell'Arredo Urbano;

N.B. Per gli interventi di "manutenzione ordinaria", oltre alla documentazione di legge, è prescritto il "rilievo fotografico" come citato al precedente punto "h".

Art.11

VIABILITA'

La tavola n°7 della Variante al Piano di Recupero individua la viabilità carrabile e pedonale pubblica. La realizzazione o la sistemazione di dette strade, a carico dell'Amministrazione Comunale, dovrà avvenire con l'impiego di quei materiali e con le modalità indicate nel collegato Piano dell'Arredo Urbano.

Art.12

SPAZI LIBERI PUBBLICI

La tavola n°7 della presente Variante individua gli spazi liberi ad uso pubblico che sono essenzialmente:

- a) la viabilità pedonale e carrabile pubblica;
- b) le piazze;
- c) le aree destinate a parcheggio

La realizzazione o la sistemazione di detti spazi, a carico dell'Amministrazione Comunale o dei privati, dovrà avvenire con l'impiego di quei materiali e con le modalità indicate nel collegato Piano dell'Arredo Urbano. La tavola individua inoltre le aree da sottoporre a piantumazione di alberature e/o di siepi da parte dell'Amministrazione comunale.

Il sistema dei parcheggi, constatata l'esiguità degli spazi utilizzabili, è stato individuato anche nelle aree contigue al Centro Storico, in vista di una futura ed auspicabile ripermimetrazione dell'area "A" interessata dalla presente Variante. In tal senso si suggerisce un opportuno ampliamento e/o collegamento del centro con le aree storiche circostanti quali "via Ospedale", "via G.Fonzi", "colle Montinope", "il Convento", "la Torre Sterlik", le "antiche Fonti".

Inoltre, si rinvia la trattazione dell'assetto degli spazi liberi pubblici al collegato Piano dell'Arredo Urbano.

Art.13

SPAZI LIBERI PRIVATI

La tavola n°7 della Variante al Piano di Recupero individua gli spazi liberi privati che sono essenzialmente costituiti da orti e giardini.

Dovrà essere curata la sistemazione di orti o giardini all'atto della presentazione di progettazioni che ineriscono i fabbricati di pertinenza.

Art.14

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Per il sistema della viabilità carrabile e pedonale e per tutti gli altri spazi pubblici, dovrà essere prevista adeguata illuminazione pubblica su pali o, per quanto possibile, a sbalzo dai muri degli edifici.

Per quanto riguarda la dislocazione dei punti luce da integrare alla attuale rete e relativamente alla individuazione del tipo di supporto (palo o braccio), nonché alle tipologie degli elementi di illuminazione, si rimanda al collegato Piano dell'Arredo Urbano.

Art.15

ELEMENTI DELL'ARREDO URBANO

Per tali elementi si rimanda al collegato "Piano dell'Arredo Urbano" che, tra l'altro, prevede la redazione della seguente documentazione:

- 1) Mappa degli elementi dell'Arredo Urbano;
- 2) Mappa della Toponomastica;
- 3) Mappa delle Pavimentazioni (materiali da impiegare, ipotesi di tessitura, schemi compositivi);

Norme di carattere generale:

- a) Al fine di preservare l'aspetto estetico del tessuto edilizio, non sono consentite insegne pubblicitarie esterne agli edifici (vedasi successivo art.20 lett."d");
- b) Gli spazi per le affissioni pubbliche (bacheche) saranno regolamentati dall'ufficio tecnico comunale e potranno essere dislocati, di massima, nelle piazze, larghi, ecc.
- c) Al fine di recuperare gli aspetti edilizi delle facciate, si dovrà operare un intervento di "epurazione" delle stesse da tutti quegli elementi derivanti dall'impiantistica delle reti tecnologiche (gas, luce, telefono, ecc.) quali tubazioni, cavi, staffe e relativi vani contatore. Si avrà cura di disporre tali elementi dell'impiantistica, di massima, sulle facciate secondarie dei fabbricati o comunque si posizioneranno in maniera da non alterare la lettura architettonica delle facciate (in proposito vedasi anche art.10 lett."m" ed art.20 lett."l").

Art.16

ELEMENTI DEL PIANO DEL COLORE

Per tali elementi si rimanda al collegato Piano del Colore che, tra l'altro, prevede la redazione della seguente documentazione:

- 1) Schede di censimento e rilievo fotografico
- 2) Tavola del Piano, contenente:

- Analisi e stato di fatto (Individuazione dei fronti edilizi; Tipi di finiture presenti nelle facciate; Elementi architettonici caratterizzanti i fronti edilizi);
- Progetto (Interventi sugli intonaci, sulle finiture, specialistici; Tavolozza dei colori; Esempi di combinazioni cromatiche su palazzetto tipo; Prefigurazione cromatica tipo su un fronte di via del Corso);

3) Manuale Operativo;

4) Norme Tecniche d'Attuazione;

5) Relazione illustrativa.

TITOLO III

INDICAZIONI DEL PIANO

Art.17

UNITA' MINIMA D'INTERVENTO

Al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio del centro storico da interventi disorganici e parcellizzati, sono stati individuate le "unità minime d'intervento".

Pertanto per tutte le trasformazioni previste dal presente piano, l'unità minima d'intervento s'intende coincidente con la singola "**unità edilizia**", ad eccezione degli interventi di "manutenzione ordinaria" per i quali l'unità minima coincide con la "**unità immobiliare**".

FRONTI DI INTERVENTO UNITARIO

Con la finalità di una riqualificazione anche formale dell'intero centro storico, sono stati individuati i "**fronti d'intervento unitario**". Essi riguardano gli edifici compresi nei tipi di intervento di cui alla Tavola n°7 e sono finalizzati alla presentazione di un'unica soluzione progettuale di facciata.

Art.18

TIPI DI TITOLO ABILITATIVO

In relazione ai tipi di intervento sono stati classificati i seguenti tipi di titolo abilitativo:

- (a) **permesso di costruire singolo.** Limitatamente alle proprietà delle “singole unità immobiliari” catastali non interessate da “fronte unitario d’intervento” e riferite alla “manutenzione ordinaria”;
- (b) **permesso di costruire unitario.** Riguarda le “unità edilizie” incluse nelle categorie riportate nelle tavole di progetto con la definizione di “fronti unitari d’intervento”. In tal caso è necessario che sia presentato un progetto che prefiguri la sistemazione dell’intero fronte edilizio senza che ciò limiti la possibilità di intervento parziale riferito alle singole proprietà. Tale progetto del fronte unitario di intervento, risulterà vincolante per tutte le proprietà anche in caso di realizzazione parziale e non contemporanea. Pertanto è consentito l’intervento su una o più proprietà in tempi diversi con permessi singoli. Il successivo adeguamento delle parti restanti farà esplicito riferimento alla prefigurazione del progetto iniziale. Sono ammesse varianti alla soluzione progettuale di facciata solo se motivate architettonicamente con idonea documentazione e con soluzione unitaria soddisfacente ai fini della salvaguardia degli elementi costitutivi fondamentali della facciata.

Art.19

CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nella Tav. n°7 di Progetto è stata riportata una classificazione operata tra gli edifici del Centro Storico. Essa prevede i seguenti tipi:

- a) Edifici di rilevante valore storico, architettonico e compositivo;

Sono gli edifici, classificabili come “palazzi”, che rivestono maggiore importanza tra quelli del centro storico. Sono dotati di particolari elementi costruttivi e di buoni materiali di finitura esterna (Vedasi apposito elenco alla lettera “i” del successivo art.20);

- b) Edifici costituenti parte integrante del tessuto storico - ambientale;

Sono gli edifici che costituiscono l'edilizia di base del Centro Storico. Pur non essendo "ricchi" dal punto di vista degli elementi costruttivi e dell'uso dei materiali di finitura, risultano omogenei con il tessuto edilizio esistente;

c) Edifici trasformati con sovrapposizioni recenti, da riqualificare;

Sono edifici che hanno subito interventi di trasformazione (anche piuttosto recenti) non conformi alle tipologie costruttive ed all'uso dei materiali di tradizione locale; pertanto sono da riqualificare;

d) Edifici estranei alle tipologie edilizie classiche del Centro Storico;

Sono gli edifici di più recente epoca di costruzione (dalla metà del '900 in poi) che, pur essendo ricompresi nella perimetrazione del centro storico, risultano non omogenei con il restante tessuto edilizio, sia per la tipologia costruttiva, che per l'uso dei materiali di finitura classificabili come "moderni";

e) Fabbricati da sottoporre ad "ingiunzione d'intervento";

Sono edifici in condizioni statiche precarie dovute principalmente al crollo delle strutture e/o all'abbandono degli occupanti. Sono sottoposti pertanto ad "ingiunzione d'intervento" nei confronti dei proprietari, pena l'attivazione della procedura d'esproprio ad opera dell'Amministrazione comunale.

Art.20

PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

ANCHE IN DEROGA AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(a) Destinazioni d'uso

Gli edifici del centro storico sono prevalentemente destinati alla residenza ed ai servizi connessi (artigianato, commercio al minuto, turistico-ricettivi, culturali, ricreativi, di spettacolo) con la prescrizione che i locali ubicati al piano interrato, seminterrato e terra dei fabbricati siti in Piazza D'Albenzio, Largo della Chiesa e Piazza Quirino Di Marzio non possono essere destinati ad autorimessa.

(b) Caratteristiche dei locali

Gli alloggi recuperati devono rispettare i requisiti generali qui di seguito elencati, anche in deroga al Regolamento Edilizio comunale:

- 1) l'altezza media netta dei vani recuperati non deve essere inferiore a m 2,40 che, per quelli di ricostruzione, si eleva a m 2,70;
- 2) sono ammessi vani abitabili ubicati al piano seminterrato;
- 3) non sono ammessi vani abitabili non areati o non illuminati naturalmente;
- 4) è permessa la realizzazione di accessori (bagni, ecc.) non areati o non illuminati naturalmente purchè provvisti di idoneo impianto di aspirazione ed areazione forzata;
- 5) sono ammesse cucine in nicchia purchè in collegamento diretto con vani sufficientemente areati ed illuminati naturalmente.

(c) Locali al piano interrato

In tali locali sono consentite solo quelle destinazioni d'uso complementari alla residenza quali autorimesse, (ad eccezione dei locali ubicati al piano interrato dei fabbricati siti in Piazza D'Albenzio, Largo della Chiesa e Piazza Quirino Di Marzio che non possono essere destinati ad autorimessa, magazzini, cantine, fondaci, ecc.). E' pertanto esclusa la destinazione d'uso residenziale.

(d) Locali al piano terra e seminterrato

I locali al piano terra e seminterrato potranno essere destinati ad attività commerciali, laboratori, botteghe artigiane, studi professionali, uffici.

Per i locali destinati alle attività suddette dovranno essere tenuti presenti i vincoli strutturali tipologici dello stato di fatto, preservando il carattere originario degli ambienti.

Sarà consentito il collegamento tra più ambienti attraverso aperture interne nel rispetto dell'originaria struttura tipologica.

Sarà consentita la realizzazione di accessori (servizi igienici) non illuminati e non areati naturalmente purchè provvisti di idoneo impianto di areazione-aspirazione forzata.

Sarà consentito l'inserimento di soppalchi a condizione che l'altezza interna netta del locale non sia inferiore ai m 4,00 e che la superficie da destinare a soppalco non superi 1/3 di quella di pavimento.

Le aperture su fronte strada dovranno uniformarsi alle tipologie descritte nelle schede del Manuale Operativo ed alle relative prescrizioni. Le vetrine non potranno sporgere dal filo esterno delle relative aperture. Sono consentite insegne purchè applicate alla vetrina e contenute all'interno delle aperture, non sono consentite altre tipologie di insegne quali "a bandiera", "a sbalzo", su sostegno esterno, ecc. (Vedasi inoltre prescrizioni del collegato Piano dell'Arredo Urbano).

e) Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Negli edifici destinati in tutto o in parte alla residenza è consentito il recupero volumetrico, a solo scopo residenziale, del piano sottotetto esistente. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici di cui al comma precedente. Gli interventi edilizi di recupero abitativo del sottotetto sono classificati come "ristrutturazioni", ai sensi dell'art.31, comma 1, lett."d", della Legge n°457-78. Tale recupero è consentito, previo rilascio di permesso di costruire, purchè siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal successivo comma. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purchè sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di m. 2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e delle linee di pendenza delle falde.

Tale recupero potrà avvenire anche mediante l'apertura di finestre ricavate sui "timpani" o sulle "sponde" del vano sottotetto (e per mezzo di lucernari sulle falde), a condizione che vengano realizzati con la struttura in legno nel rispetto di quanto previsto dal Manuale

Operativo(tav.16),riferimento capitolato serramenti e sistemi di chiusura, vengano verniciati attenendosi alle tinte della cartella (vedasi Piano del Colore) ed impiegando smalti di aspetto opaco satinato. Nonché mediante la realizzazione di terrazzi ottenuti dal parziale “taglio della falda” del tetto, lasciando inalterati sia la pendenza della falda stessa che il cornicione, mentre il parapetto-davanzale potrà essere realizzato sopraelevando la muratura di tamponamento, oppure tramite l’installazione di ringhiera o attraverso entrambe le soluzioni. Il tutto esclusivamente al fine di assicurare l’osservanza dei requisiti minimi di aeroilluminazione. Sono altresì assentibili gli interventi di abbassamento del solaio di copertura dell’ultimo piano abitabile, purchè sia garantito per quest’ultimo il rispetto dell’altezza minima prevista dalle disposizioni vigenti (m. 2,70). Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici e dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia. Le norme sull’abbattimento delle barriere architettoniche, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell’alloggio. Tuttavia l’osservanza di tali norme è obbligatoria per quegli interventi di recupero finalizzati alla creazione di nuove ed autonome unità immobiliari e non già funzionali a singoli locali strutturalmente collegati ad unità immobiliari sottostanti.

f) Prescrizioni per i sottotetti non abitabili

Al fine di verificare i requisiti minimi relativi alla aeroilluminazione dei sottotetti esistenti non abitabili (ossia non rispondenti ai requisiti di cui alla precedente lettera “e”) è ammessa l’apertura di finestre sui “timpani” o sulle “sponde” di tali vani, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) conservazione delle altezze di colmo e dell’inclinazione delle falde esistenti;
- 2) conservazione senza ampliamenti delle superfici utili esistenti;
- 3) conservazione senza ampliamenti dei volumi utili esistenti,
- 4) numero massimo di una finestra per ciascun locale del sottotetto,
- 5) superficie di ciascuna finestra non superiore ad 1/20 della superficie utile del relativo vano;
- 6) destinazione d’uso dei locali del sottotetto non abitabile a : “lavatoio”, “stenditoio”, “soffitta”;

N.B. E' consentita l'installazione di lucernari ricavati sulle falde del tetto, a condizione che vengano realizzati con la struttura in legno nel rispetto di quanto previsto dal Manuale Operativo(tav.16), riferimento capitolato serramenti e sistemi di chiusura, vengano verniciati attenendosi alle tinte della cartella (vedasi Piano del Colore) ed impiegando smalti di aspetto opaco satinato.

Non è ammesso l'uso del vetromattone sulle pareti esterne.

g) Realizzazione di locali per autorimesse e/o magazzini interrati

Nelle zone indicate nella Tav. n°7 come Area di Progetto "F", denominata "La cortina muraria a nord" è consentita la nuova edificazione di locali interrati da destinare esclusivamente ad autorimesse e/o magazzini. La tipologia edilizia ammissibile è quella di tipo completamente interrata su tre lati eccetto l'apertura che darà sulla strada (via del Castello) e sarà ricavata sulla cortina muraria le cui caratteristiche costruttive e tipologiche sono descritte alla Tav. n°10.

La Copertura del volume costruito è quella del tipo esclusivamente a terrazzo sistemato a giardino pensile, verificando per quest'ultimo uno spessore minimo del terreno di cm 30.

La fascia d'intervento riportata nella Tav.n°7 prevede una profondità massima lorda di m 10,00 a partire dal confine sul lato strada. L'altezza interna netta del locale dovrà verificare un massimo di m. 2,40. Per il tipo di finitura esterna (prospetto d'ingresso) è prescritto esclusivamente il mattone in argilla di tradizione locale, nel sistema "faccia a vista". Il sistema di serramento di chiusura è esclusivamente l'antone o "portone mercantile" esclusivamente in legno (vedasi specifica scheda del Manuale Operativo).

h) Recinzioni

Sono consentiti i seguenti tipi di recinzione:

- 1) recinzione in muratura di mattoni pieni di argilla di tradizione locale con finiture "faccia a vista"
- 2) recinzione in ferro lavorato (vedasi Manuale Operativo al capitolo "ringhiere") e verniciato nelle tinte previste dal collegato Piano del Colore;
- 3) recinzione mista, in muratura "faccia a vista" sormontata da ringhiera in ferro lavorato;

i) Salvaguardia di sistemi costruttivi di particolare pregio

E' prescritta la salvaguardia di elementi e sistemi costruttivi esistenti (volte a crociera, a botte, scalinate, ecc.) rispondenti a caratteristiche di particolare pregio. Pertanto tali elementi non potranno essere modificati né demoliti, ma saranno trattati con la tecnica del "restauro conservativo".

In tal senso è stato fatto un censimento degli edifici di rilevante valore storico, architettonico e compositivo che si riporta di seguito:

<i>Rif. part.lla catastale</i>	<i>Denominazione</i>
15	Palazzo Quirino DI MARZIO
43	Palazzo TOPPI - PARDI
44	Palazzo CASTIGLIONI ed annessa "neviera" in giardino
45	Mulino DE LUCA
49 - 51	Chiesa Santa Maria (attuale sede della Società Operaia)
63 - 67 - 85 - 87	Immobili ricadenti nell'area di progetto "3" "Il Castello"
69	Palazzo Francesco DI MARCO
96	Palazzo APPIGNANI
116	Palazzo Donato DI FEDERICO
120	Palazzo Marc'Antonio SANBUOCO (attuale R. ANSOVINI)
124	Casa della Prepositura
128	Palazzo DI LORENZO
129	Palazzo Ottavio DELLA PENNA
157	Palazzo feudale
167	Palazzo San Domenico di Chieti
171	Palazzo della Corte Marchionale
173	Palazzo CONTI

194 -195	Palazzo Franc'Antonio, S.Benedetto, Don Carlo PACE, Virgilio di Canzano (attuale Pietro CASCELLA)
203	Palazzo Angelo BERARDOCCO
204	Palazzo Eusebio DE CESARIS
312 - 578	Palazzo Michelangelo CIARELLI
319	Fabbricato ex Lavatoio
330	Palazzo AGLIONI
337	Palazzo Guido SCURTI
545	Palazzo Donato DI FEDERICO (attuale DELLA PENNA)
538	Palazzo Francesco CIARELLI
557	Palazzo D'ONOFRIO
558	Palazzo APPIGNANI
560	Porzione della part.lla 560 relativa al TORRINO
568 - 569	Palazzo BLASIOTTI
571	Palazzo Angelo URSINO (attuale Gennaro DE CECCO)
580	Palazzetto LAURI
582	Fabbricato ex Mulino
589	Palazzo FUSILLI
lett."A"	Chiesa S. Panfilo
lett."B"	Chiesetta S.Lucia
lett."C"	Chiesetta S.Giovanni

l) Eliminazione di canalizzazioni e/o impianti dalle facciate principali

E' fatto d'obbligo, intervenendo sull'edificio, di dare idonea sistemazione alle canalizzazioni e/o impianti eventualmente presenti sulle facciate, rimuovendo tutte quelle non più in uso, compreso vecchie mensole o staffe delle linee elettriche o telefoniche.

E' fatto divieto di posare lungo il prospetto principale, tubazioni di distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas, unità esterne degli impianti di condizionamento e/o climatizzatori, ecc., salvo diversa prescrizione derivante da normativa di sicurezza; in tal caso si adotteranno idonei sistemi di occultamento.

m) Realizzazione di collegamenti interrati tra manufatti

Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99: "E' consentito realizzare dei collegamenti tra i manufatti da realizzarsi interrati ed i fabbricati principali a condizione che siano interrati con le stesse caratteristiche dei locali previsti nelle aree di progetto e con dimensione max in larghezza pari a mt 2,00 netti".

n) Realizzazione di una cabina Enel

Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99: "E' consentita la realizzazione di una cabina Enel su terreno di proprietà comunale riportato al Fg.10 part.IIIa 285, a condizione che la colorazione del manufatto sia conforme a quanto previsto dal Piano del Colore".

Art. 21

ELEMENTI COSTRUTTIVI E MATERIALI DI FINITURA ESTERNA:

(a) ELEMENTI ARCHITETTONICI DI FACCIATA

fondo

zoccolo e basamento

lesena, parasta e soluzione d'angolo

fascia marcapiano

cornice sottogronda

portale

contorno finestra, timpano e pannello sottofinestra

balcone

davanzale e soglia

(vedasi schede di riferimento e relative prescrizioni nel "Manuale Operativo")

(b) SERRAMENTI E SISTEMI DI CHIUSURA

portone

antone o portone mercantile

finestra e porta finestra, scurini e persiane

ringhiera, finestra con grata e sopra luce

(vedasi schede di riferimento e relative prescrizioni nel "Manuale Operativo")

(c) TIPI DI COPERTURA

tetto

terrazzo

comignoli

(vedasi schede di riferimento e relative prescrizioni nel "Manuale Operativo")

(d) ELEMENTI COMPLEMENTARI

grondaia

pluviale

targhe della toponomastica

targhe della numerazione civica

recinzioni

(vedasi schede di riferimento e relative prescrizioni nel "Manuale Operativo")

TITOLO IV

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.22

SOGGETTI OPERATORI

Gli interventi previsti dal presente piano potranno essere attuati:

- (a) dai proprietari privati singoli o riuniti in consorzio, secondo le modalità proposte dalle presenti norme ed in particolare per le AREE DI PROGETTO "A", "4" ed "F";
- (b) dai proprietari privati e dall'Amministrazione comunale riuniti in Convenzione, in particolare per le AREE DI PROGETTO "B", "G" ed "H";
- (c) dall'Amministrazione comunale nei seguenti casi:
 - 1) per tutti gli interventi compresi nelle AREE DI PROGETTO "1", "2", "3", "C", "D", "E";
 - 2) per tutte le opere pubbliche (urbanizzazioni primarie e secondarie) previste dal Piano;
 - 3) per gli interventi da attuare mediante procedura d'esproprio, previa diffida nei confronti dei proprietari degli immobili sottoposti ad "ingiunzione d'intervento" in caso di inerzia degli stessi (vedasi lett. "e" art.19);
 - 4) dall'I.A.C.P. direttamente oppure riunito in convenzione con il Comune, in tutti quegli ambiti dove risultano ammissibili interventi di recupero di unità immobiliari o complessi edilizi finalizzati alla locazione od alla cessione secondo le norme vigenti;
 - 5) Da osservazione recepita con delibera di C.C. n°67-99: "Visto l'emendamento accolto in sede di adozione del P.d.R. da parte del C.C. che considera le aree di progetto pubblico come indicative e non prescrittive, l'Amministrazione dovrà attivare le procedure di cui all'art. 1, comma 5, della legge n°1-78 per l'approvazione dei progetti d'Area (1-2-3-D-F) nonché per ogni altro progetto pubblico che preveda forme di esproprio di aree o l'apposizione di particolari vincoli su aree non pubbliche con produzione di specifici Piani Particellari d'Esproprio e relativo elenco delle ditte interessate".

Art.23

TIPI DI CONVENZIONE

a) Convenzione tra Comune e ditta concessionaria

E' possibile stipulare una Convenzione con l'Amministrazione comunale al fine di riconvertire l'importo degli oneri concessori (interamente o parzialmente) per l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi nelle adiacenze del proprio intervento;

b) Convenzione tra Istituto Finanziario e Comune

E' possibile stipulare una Convenzione tra la Banca ed il Comune per l'erogazione di mutui volti al recupero di edifici ubicati nel centro Storico, nell'intento di agevolare il risanamento degli immobili ed al fine di assicurare alle abitazioni una agibilità sempre maggiore, incentivando il reinsediamento abitativo, nonché quello di attività artigianali e commerciali.

c) Convenzione tra Comune e ditta

E' possibile stipulare una Convenzione tra il Comune e la ditta concessionaria per l'assegnazione di un contributo in conto interessi sul mutuo agevolato concesso dalla Banca (vedasi precedente punto "b") per un intervento di recupero nel Centro Storico;

d) Convenzione tra Comune e cooperativa

E' possibile stipulare una convenzione tra il Comune e una cooperativa per interventi, da parte di quest'ultima su stabili di proprietà comunali, finalizzati al recupero ed alla successiva gestione o cessione delle unità immobiliari recuperate;

a) Convenzione tra Comune ed Impresa o Consorzio per Progetti Integrati

E' possibile stipulare una convenzione tra il Comune ed Impresa o Consorzio finalizzata alla realizzazione di Programmi Integrati di recupero del patrimonio edilizio. Tale possibilità trova applicazione su immobili o complessi edilizi di proprietà comunale che siano sottoutilizzati e comunque soggetti a degrado edilizio e dove pertanto risulterebbe opportuno ricercare idonee

soluzioni per il recupero e la rivitalizzazione anche per il valore storico ed architettonico che rappresentano;

b) Convenzione per la gestione associata di proprietà immobiliari

E' possibile stipulare una convenzione tra il privato proprietario di immobili ed un Consorzio per la redazione di un progetto di fattibilità finalizzato al recupero del complesso edilizio ed alla successiva cessione di tutto o parte di esso a prezzi concordati con il proprietario.

N.B. In allegato vengono riportati gli schemi relativi ai vari tipi di Convenzione sopracitati.

Art.24

ELENCO DELLE PRINCIPALI LEGGI SUI CENTRI STORICI

Di seguito viene riportato un elenco delle principali Leggi rivolte alla promozione degli interventi di recupero nei centri storici ed alle relative possibilità di finanziamento agevolato:

- 1) Legge Nazionale n°457-1978: "Norme per l'edilizia residenziale";
- 2) Legge Regionale n°121-1997: "Provvidenze regionali per promuovere il recupero dei centri storici" con unita "Richiesta di contributo per l'abbattimento di 4 punti del tasso d'interesse praticato dagli Istituti di Credito convenzionati";
- 3) Legge Regionale n°79 - 1980: "Provvidenze regionali per promuovere il restauro ed il risanamento dei centri storici e per agevolare la realizzazione di alloggi da parte di cooperative edilizie";
- 4) Legge Regionale n°58 - 1983: "Modifica alla L.R. n°79 - 1980 Provvidenze regionali per promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente";
- 5) Legge Regionale n°12 - 1988: "Provvidenze regionali per l'edilizia abitativa: agevolazioni finanziarie a cooperative edilizie per la costruzione di nuovi alloggi ed ai privati cittadini per la costruzione e l'acquisto di alloggi, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente - Norme di finanziamento della L.R. n°82 - 1982;

- 6) Legge Regionale n°49 - 1989: “Provvidenze per il recupero dei centri storici;
- 7) Circolare esplicativa della L.R. n°49 - 1989 del Servizio amministrativo per l’Urbanistica della Giunta Regionale - in data 08-10-89;
- 8) Circolare applicativa della L.R. n°49 -1989 del Servizio amministrativo per l’Urbanistica della Giunta Regionale - in data 23-11-89;
- 9) Legge Regionale n°21 -1991: “Rifinanziamento della L.R. n°49-1989 concernente: Provvidenze per il recupero dei centri storici”;
- 10) Legge Regionale n°138-1997: “Interventi relativi alla manutenzione ed alla ristrutturazione del patrimonio storico-artistico non statale;
- 11) Legge Regionale n°148-1997: “Contributi per il restauro e per la manutenzione di edifici destinati al culto”;

TITOLO V

NORME TRANSITORIE

Art.25

Per quanto non espressamente previsto nella presente normativa, si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale vigente. Fino all’attestazione di conformità alla presente Variante al Piano di Recupero da parte dell’Amministrazione provinciale, le norme ivi contenute sono da considerarsi indicative nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente. In tal senso potranno continuare ad applicarsi le norme contenute nel Piano di Recupero ancora vigente.