



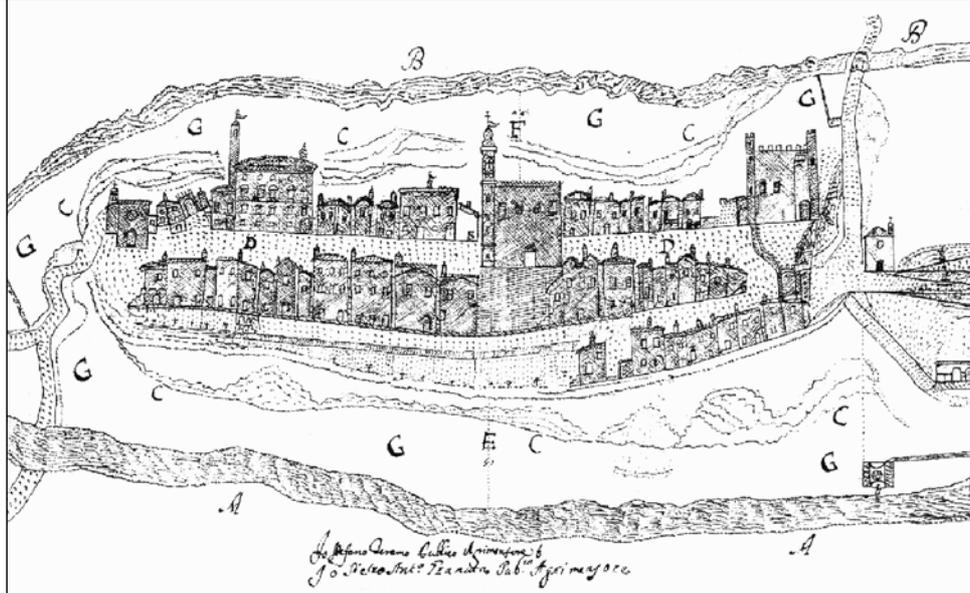
# COMUNE DI CRECCHIO

(PROVINCIA DI CHIETI)

## Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio

### Zona Capoluogo

(RIELABORATO, a seguito delle prescrizioni ed osservazioni, ai sensi della vigente legislazione)



Allegato

Allegati

# B

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data

21.08.2006

### I PROGETTISTI

Arch. Romana Angela DI FABIO

Arch. Giovanni GRANATA

ESTREMI DELL'ADOZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N° DEL

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N° DEL

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Mariella COLAIEZZI

IL SINDACO

Ing. Franco SCARINCI

# **Comune di CRECCHIO**

*(Provincia di Chieti)*

## **PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

*Zona A "Capoluogo"*

ALLEGATO B

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **INDICE**

---

### **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1. FINALITÀ DEL PIANO
- Art. 2. VALIDITÀ ED EFFETTI
- Art. 3. COMPATIBILITÀ CON IL VIGENTE P.R.G
- Art. 4. COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE
- Art. 5. CARATTERE DELLE NORME
- Art. 6. ARTICOLAZIONE DELLE NORME
- Art. 7. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO
- Art. 8. APPLICAZIONE DEL P.R.P.E.
- Art. 9. DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI
- Art. 10. PARAMETRI EDILIZI
- Art. 11. REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI
- Art. 12. STANDARD URBANISTICI
- Art. 13. PARCHEGGI
- Art. 14. CATEGORIE DI DEGRADO ai sensi L.R. 18/83, Art. 28

### **TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.P.E.**

- Art. 15. UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO (U.M.I.)
- Art. 16. FRONTI D'INTERVENTO UNITARIO
- Art. 17. AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO
- Art. 18. AREE E EDIFICI VINCOLATI
- Art. 19. RISPETTO DELLE POLITICHE ECOSOSTENIBILI
- Art. 20. SOGGETTI DEGLI INTERVENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE
- Art. 21. ELENCO DELLE STRADE E PIAZZE DA CONSIDERARE PRINCIPALI

### **TITOLO III: TIPI DI INTERVENTO**

- Art. 22. CATEGORIE DI INTERVENTO

### **TITOLO IV: NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

- Art. 23. PRESCRIZIONI GENERALI PER LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE
- Art. 24. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE/GEOTECNICHE E ANTISISMICHE
- Art. 25. NORME PER IL RECUPERO STRUTTURALE
- Art. 26. CONSOLIDAMENTO DELLE VOLTE IN MURATURA DI PIETRAME O MATTONI
- Art. 27. TUTELA DELLE MURA STORICHE
- Art. 28. RISANAMENTO DA UMIDITÀ
- Art. 29. PRESCRIZIONI PER SUPERFETAZIONI E COMPROMISSIONI
- Art. 30. PRESCRIZIONI PER "FRONTI DI INTERVENTO UNITARIO"
- Art. 31. PRESCRIZIONI SPECIFICHE E MATERIALI DI FINITURA
- Art. 32. PRESCRIZIONI SULL'ARREDO URBANO
- Art. 33. PRESCRIZIONI PER NUOVE COSTRUZIONI E SOPRAELEVAZIONI

### **TITOLO V: DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- Art. 34: DOCUMENTAZIONE PER RICHIESTA TITOLI ABILITATIVI

# TITOLO I

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1**

#### FINALITÀ DEL PIANO

Il Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio esistente (P.R.P.E.) di cui agli artt. 27 e segg. della legge 5 agosto 1978, n.457, svolge, all'interno dei centri edificati, la funzione del Piano attuativo per finalizzare e definire il quadro pianificatorio e normativo entro il quale si possono operare una serie di interventi atti al recupero del patrimonio edilizio:

- conservazione, recupero e adeguamento del patrimonio urbanistico - edilizio esistente;
- adeguamento antisismico del patrimonio edilizio come previsto dalla O.P.C.M. 3274 del 20 marzo 2003, L.R. 138/96 e tutti gli aggiornamenti e le leggi vigenti in materia.
- adeguamento funzionale, igienico e tecnologico del patrimonio edilizio degradato;
- regolamentazione delle aree non edificate e delle aree destinate alla viabilità.

Il Piano di Recupero ha per oggetto sia il recupero edilizio che il recupero urbanistico.

La formazione del P.R.P.E. è condizionata alla perimetrazione e disciplina gli immobili da assoggettare ad esso, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 27 della L. 5.8.1978, n. 457.

Il P.R.P.E., formato ed approvato ai sensi dei precedenti artt. 19, 20 e 21 della L.R.13/83 e successive modifiche, deve contenere, altresì, la individuazione delle unità minime di intervento per la ristrutturazione urbanistica, nonché prescrizioni afferenti gli immobili oggetti di recupero.

Il P.R.P.E. è attuato, secondo quanto previsto dal D.P.R. n.380 del 06/06/2001, mediante singole richieste o consorzi di privati attraverso titoli abilitativi o per iniziativa pubblica laddove sopraggiungano motivi di interesse pubblico per il recupero e la riqualificazione di parti del tessuto connettivo urbano.

Il presente strumento urbanistico detta norme e prescrizioni per gli interventi da eseguire entro la zona di recupero, coincidente con il perimetro del "vecchio Centro" ( zona A) così come delimitato nella tavola n°1 del vigente P.R.G. del Comune di Crecchio, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 18/83 nel testo in vigore

### **Art. 2**

#### VALIDITA' ED EFFETTI

Il Piano di Recupero disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'area di Piano individuate quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente dalla

vigente strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 36 L.R. n° 457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano di Recupero è stato elaborato ai sensi dell'art. 27 e 28 della legge 5 agosto 1978 n° 457, successivamente normato dai relativi articoli delle L.R. n.18/83, come integrata dalla L.R. n.70/95 e comprende gli edifici, le relative aree di pertinenza e gli spazi all'aperto pubblici del Centro Storico.

Il perimetro delle aree assoggettate al presente Piano di Recupero è quello individuato nelle tavole degli elaborati grafici costituenti il Piano di Recupero.

Il presente Piano di Recupero esplica integralmente la sua efficacia dal momento della pubblicazione della Delibera di approvazione comunale sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo come previsto dall'art. 20 della L.R. 18/83 nel testo in vigore. Il Piano di Recupero ha una validità di dieci anni.

### **Art. 3**

#### COMPATIBILITA' CON IL VIGENTE P.R.G.

La zona A, identificabile con il nucleo originario del Comune, " Centro Storico", comprensiva degli ambiti e degli immobili interessati da interventi che tendano al mantenimento delle caratteristiche esterne e delle strutture tipiche interne degli edifici esistenti, è soggetta a piano di recupero, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 27 della L. 5-08-1978 n° 457, e dagli artt. 27,28,29 della LR 18/83 relativi ai piani di recupero, programmi di recupero urbano e programmi integrati. Con tale definizione, tratta dall'art.13 delle N.T.A. del vigente P.R.G., si stabilisce la gerarchia e il rispetto delle indicazioni dettate dallo strumento urbanistico di interesse comunale.

### **Art. 4**

#### COMPATIBILITA' CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Il Piano di Recupero del Patrimonio osserva gli obiettivi e le linee programmatiche che definiscono l'assetto del territorio provinciale considerando le normative e le indicazioni di politica urbanistica per una corretta gestione del territorio previste dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

### **Art. 5**

#### CARATTERE DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione si inseriscono come specificazione dello strumento urbanistico vigente e fanno riferimento a tutte le leggi e decreti vigenti in materia.

Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme, si opererà nel rispetto del

regolamento edilizio e delle norme del P.R.G. vigente.

Le prescrizioni antisismiche e idrogeologiche prevalgono su qualsiasi altra prescrizione prevista dal Piano a meno di specifica possibilità di deroga. Le singole prescrizioni edilizie inerenti le aree e gli edifici, o meglio ricostruzione di parti del tessuto preesistente, sono descritte nelle allegate schede di progetto.

## **Art. 6**

### ARTICOLAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme sono formate da:

- Prescrizioni di carattere generale;
- Prescrizioni particolari riferite ad ogni singola Unità Minima di Intervento, esplicitate dalle schede di analisi e progetto allegate al Piano;
- Elaborati grafici descrittivi.

Le norme di carattere generale sono valide in quanto non in contrasto con quelle particolari di ogni singola unità minima di intervento.

Per gli elementi di Piano rappresentati in scala diversa e su più elementi di un elaborato, laddove si riscontrano difformità, si intendono prevalenti quelli rappresentati nella scala di maggiore dettaglio. Analogamente in caso di difformità le norme di attuazione, di seguito riportate, prevalgono su quanto indicato sugli elaborati grafici.

## **Art. 7**

### ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Costituiscono parte integrante del Piano i seguenti elaborati:

Allegati

Allegato A	Relazione generale
Allegato B	Norme tecniche di attuazione
Allegato C1	Schede analisi – stato di fatto
Allegato C2	Schede U.M.I. - Progetto
Allegato D	Piano particellare di esproprio
Allegato E	Previsione di massima delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal Piano

Tav. 1 Inquadramento territoriale

Tav. 2 Delimitazione area P.R.P.E. – Individuazione particelle catastali – Indicazione profili di rilievo

Tav. 3 Restituzione grafica dei profili

Tav. 4 Uso del suolo

Tav. 5 Uso dei fabbricati

Tav. 6 Pianta coperture

Tav. 7 Analisi storica dei fabbricati e delle tipologie edilizie

Tav. 8 Analisi del degrado

Tav. 9 Tavolozza delle cromie

Tav. 10 Determinazione unità minime di intervento

Tav. 11 Individuazione delle categorie di intervento

Tav. 12	Assetto del territorio nello stato di completa attuazione
Tav. 13	Evidenziazione modifiche a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni e osservazioni

## **Art. 8**

### APPLICAZIONE DEL P.R.P.E.

Ai sensi delle Leggi:

- Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- Legge 28 gennaio 1977, n.10;
- Legge Regionale 18 aprile 1983, n.18;
- Legge Regionale 27 aprile 1995, n.70;
- Testo Unico dell'Edilizia ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001.

Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, ricadenti nell'area delimitata come Zona A dal vigente P.R.G., è sottoposta alle normative previste dalle disposizioni generali, ciascuno per i suoi concetti di riferimento, del P.R.G. e del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio.

## **Art. 9**

### DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

La verifica urbanistica ed edilizia delle destinazioni d'uso del fabbricato e delle categorie ammesse dalle presenti norme, è vincolante ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, dei cambiamenti di destinazioni d'uso o agibilità.

Saranno escluse tutte quelle attività che producono molestia (rumori o odori), che sono in contrasto con la destinazione principale residenziale e che non verificano i requisiti minimi di superficie e destinazioni accessorie.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate nelle seguenti categorie (già individuate all'art. 13 del P.R.G. vigente come ammissibili per la zona "A"):

- **A 1.1** abitazioni;
- **A 1.2** uffici privati, gabinetti medici e studi professionali con sviluppo inferiore a mq. 150;
- **A 1.4** uffici pubblici
- **A 1.5** edifici e locali destinati a servizi generali (scuole, sale di lettura, sale di esposizione, ecc.);
- **A 2.1** servizi paracommerciali al dettaglio (pizzerie, bar, tavola calda e piccolo ristoro);
- **A 2.2** servizi commerciali e paracommerciali ad dettaglio (sali e tabacchi, farmacie ecc.), botteghe per attività artigianali (lavanderie – escluse le lavanderie industriali-, parrucchieri, barbieri, sartorie, tappezzieri ecc.);
- **A 2.3** laboratori scientifico-tecnici, poliambulatori medici
- **A 2.4** attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito ed assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche);

- **A 2.7** ristoranti, alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, strutture ricettive in genere;
- **A 2.8** edifici e attrezzature per lo spettacolo e la cultura;
- **A 2.9** edifici e attrezzature per il tempo libero, campeggi e lo sport; palestre private e sale gioco (limitatamente agli edifici e attrezzature per il tempo libero).

Le destinazioni d'uso già esistenti al piano terra e ai piani superiori in contrasto con le disposizioni del Piano di Recupero, potranno essere mantenute solo nel caso in cui l'attività non sia fonte di inquinamento e/o di rumori molesti e in contrasto con la destinazione prevalentemente residenziale.

Le destinazioni consentite si intendono estese a tutti i piani del fabbricato ove sussistano i requisiti per il rilascio del titolo abilitativo.

## **Art. 10**

### PARAMETRI EDILIZI

#### INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro

#### SC = SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati, è data dalla massima proiezione orizzontale delle pareti perimetrali della costruzione.

Per gli interventi di nuova costruzione, si fa riferimento alla superficie catastale, coincidente con la superficie coperta, tratta dalla planimetria catastale attualmente estratta e analizzata per la redazione del Piano, e limitata da opportuni criteri di tipo geologico e statico meglio esposte nelle schede di progetto allegate.

#### SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di ogni piano dell'edificio misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, le cantine, gli aggetti aperti (terrazze, balconi, logge), i portici, i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici dell'edificio.

## ALTEZZA DELL'EDIFICIO

L' altezza è calcolata per ciascuna fronte dell'edificio e si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto, nel caso in cui la pendenza delle falde superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Per gli edifici con copertura piana o a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, nel caso che risulti più bassa del piano stradale e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto del terrazzo di copertura, o in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo. Sulle vie o i terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Per gli edifici a gradoni l'altezza di ciascun fronte va calcolata singolarmente. Non si considerano le altezze relative ai volumi tecnici definiti nella Circ. min. LL.PP. 31.01.1973 n. 2474, purchè gli stessi siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

## DISTANZA TRA FRONTI

Rappresenta la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e simili fino a m. 1.60 di sporgenza complessiva, escluse le gradinate aperte (anche se coperte e sostenute da pilastri) di oggetto complessivo non superiore a m. 2.50 e le rampe di accesso ed i cornicioni.

Nel caso di aggetti di maggiore sporgenza il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilita.

Negli edifici con pareti parzialmente fronteggianti, le porzioni delle pareti non finestrate possono trovarsi a distanza inferiore a quella stabilita.

Nel caso di facciate con direttrici non parallele la distanza tra pareti finestrate da considerare è quella definita dalla proiezione dello spigolo di un edificio sulla facciata dell'altro.

Non costituisce, però, distanza la parte della facciata non proiettante.

In caso di fabbricati esistenti edificati sulla linea di confine con pareti cieche, è consentita al confinante la costruzione in aderenza o in appoggio nel rispetto delle norme vigenti.

## DISTACCO DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE

E' la distanza tra la linea di confine o tra il confine stradale e la proiezione della parte fuori terra del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i bow-windows o balconi chiusi, esclusi però i balconi aperti, le pensiline e simili fino a m. 1.60 di sporgenza complessiva, escluse ancora le gradinate aperte (anche se coperte e sostenute da pilastri) di oggetto complessivo non superiore a m. 2.50 e le rampe di accesso ed i cornicioni.

Nel caso di aggetti di maggiore sporgenza il distacco verrà computato come al n° precedente.

Il distacco dei fabbricati dai confini è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano.

Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine la distanza va misurata dai punti più vicini. Con esclusione dei casi previsti sotto le lettere a) e b) dell'art.24 del Codice della strada, in considerazione dello stato di fatto e della disposizione degli edifici esistenti sono consentiti allineamenti sul fronte strada anche lungo il ciglio stradale, purché non si procuri intralcio o difficoltà alla circolazione veicolare e pedonale e siano rispettati i distacchi tra edifici, dietro preliminare parere della Commissione Edilizia.

Nel caso di strutture o porzioni di esse completamente interrato e non poste a confine, la distanza minima di intervento dal confine di proprietà privata o pubblica dovrà essere non minore di m.2.50, eccezion fatta per le sole strutture di fondazione (plinti, travi rovesce ecc.) per le quali la distanza può essere ridotta a m. 1.50.

Le pensiline o tettoie costruite in corrispondenza degli accessi delle strade, non possono in alcun caso sporgere verso il fronte stradale oltre la distanza ammessa per le recinzioni.

#### VOLUME DEL FABBRICATO

E' quello del manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato.

Esso comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni
- i fabbricati accessori per la porzione fuori terra
- le verande e i terrazzi coperti se chiusi a vetro
- la mansarda, gli attici, gli avancorpi o balconi chiusi

Si escludono:

- i volumi emergenti la copertura (piana, falda o mista) solo se adibita a vano-scala o vano-macchina per ascensori, nella misura strettamente indispensabile;
- i terrazzi coperti, le verande ed i porticati, purché completamente aperti su almeno due lati anche non consecutivi, ancorché interrotti da pilastri, fino alla concorrenza di una superficie complessiva non superiore al 30% della superficie complessiva (Su +0.60Snr);
- il volume compreso tra la quota del terreno ed il piano di calpestio del primo solaio a condizione che non esista piano seminterrato e che il piano di calpestio del primo solaio sia posto a quota media non superiore a ml. 1.00 della quota del terreno sistemato.

Si calcola dalla quota del terreno sistemato secondo il progetto approvato fino all'intradosso del solaio piano di copertura del vano praticabile più alto, se la distanza tra l'estradosso del solaio suddetto e l'intradosso del solaio di copertura, misurata sul piano verticale della facciata interna della muratura perimetrale non superi il 35% di pendenza.

In caso contrario la cubatura verrà aumentata di un'aliquota risultante dalla maggiore altezza eccedente i cm.50; inoltre nel caso di inclinazione della falda di copertura superiore al 35% la volumetria sarà ulteriormente maggiorata nella misura dei 2/3 del volume compreso tra la falda e la quota d'imposta della medesima.

Qualora vi siano muri in comune con i fabbricati contigui di altra ditta il volume si misura dalla linea mediana di tali muri.

## Art. 11

### REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI

Le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione a residenza stabile devono avere le seguenti caratteristiche (D.M. 5.07.1975 e Normativa Tecnica Regionale su "Edilizia Residenziale Abitativa"; definizione dei requisiti delle unità tipologico-spaziali e delle unità tecnologiche"- Delibera Consiglio Regionale del 20.02.1992 resa esecutiva il 10.03.1992):

- superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per abitante con un minimo non minore a mq. 40;
- stanze da letto con superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq 14 per due persone;
- superficie dei vani utili non inferiore a mq 9;
- dimensione planimetrica dei vani utili non inferiore a ml. 2.00;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14;
- tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile con superficie finestrata non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento;
- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno, costituito a norma dell'art.7 del succitato D.M.;
- i locali igienici di servizio, non possono avere accesso diretto da locali abitabili se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici, di cui almeno uno abbia le caratteristiche precedenti; in ogni caso è esclusa la comunicazione diretta tra servizi igienici e cucine;
- il posto cottura, ovvero le cucine in "nicchia", annesse al locale di soggiorno, devono comunicare ampiamente con quest'ultimo e devono essere adeguatamente munite di aspirazione forzata sui fornelli.

Gli alloggi a residenza temporanea e a uso turistico non possono avere superficie inferiore a mq.28 se per una persona e, non inferiore a mq. 38 se per due persone.

Altezza dei vani (misurata da pavimento a soffitto)

Locali ad uso abitativo, studi professionali, uffici e simili: altezza minima m. 2.70;

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali ad uso abitativo non deve essere inferiore a m. 1.80;

l'altezza media dei locali accessori non deve essere inferiore a m. 2.40.

Locali accessori: altezza minima netta = m. 2.40, esclusi gli androni e vani scala e salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali destinati a garages singoli, autorimesse private, cantine interrato la cui altezza netta superi i m. 2.40 sono considerati nel calcolo della superficie edificabile.

Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc.) altezza minima interna m. 3.00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici che pongono limiti di altezza superiori

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere non inferiore a m. 3.50, salvo che i medesimi locali non siano dotati di adeguati e idonei impianti di aerazione e condizionamento dell'aria.

Per i vari tipi di negozi e in genere per i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche di dimensioni minime possono essere diversamente definite dal Piano Urbanistico Commerciale.

Per gli interventi edilizi, rientranti nelle categorie di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Restauro e risanamento conservativo è possibile derogare alle presenti norme.

## **Art. 12**

### STANDARD URBANISTICI

In caso di interventi di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni e di cambi di destinazione d'uso che comportino la verifica degli standard, il Piano di Recupero prevede il reperimento di aree destinate all'istruzione, servizi, verde e parcheggi, secondo quanto previsto dagli artt. 3,4,5 e 6 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968. La verifica degli standard del P.R.G. vigente che accorpa alla zona "A" quella di via Piane verifica gli standard necessari per le nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e cambi di destinazioni d'uso.

## **Art. 13**

### PARCHEGGI

In ottemperanza a quanto disposto dalla L. 122/1998, nelle nuove costruzioni ovvero negli interventi di ristrutturazione che prevedono, demolizione e ricostruzione, ampliamento, devono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura di 1mq per ogni 10 mc di costruzione. Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nelle aree di pertinenza dello stesso o in altra area di cui si assicura la disponibilità.

Il volume destinato a parcheggio non viene calcolato ai fini urbanistici fino alla concorrenza del minimo di Legge (1mq/10mc).

## **Art. 14**

### CATEGORIE DI DEGRADO ai sensi L.R. 18/83, Art. 28

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 edilizio, 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, in presenza di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico-architettonico dell'immobile o del complesso edilizio, di carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici;

c) degrado igienico, ove vi sia carenza degli impianti igienico-sanitari, come dotazione o come organizzazione funzionale, ovvero insufficiente aerazione ed 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 d'abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili o comunque vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali e 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, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.

## TITOLO II

### **ATTUAZIONE DEL P.R.P.E.**

#### **Art. 15**

##### UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO (U.M.I.)

Per Unità Minima di Intervento si intende l'edificio o il complesso di edifici e di eventuali aree ad essi pertinenti, per il quale gli interventi indicati dal Piano di Recupero si realizzano mediante un'unica ipotesi di progetto al fine di conseguire la massima utilità sociale e/o architettonica mediante il coordinamento, nello spazio e nel tempo, dei programmi di intervento dei diversi soggetti proprietari dei suoli e di immobili (ai sensi dell'art.27 della L.R. 70/95). Esse coincidono, generalmente, con singole particelle catastali o, in alcuni casi, con frazioni di esse o più particelle individuabili per lo più con le singole unità abitative.

Le U.M.I. sono individuate in planimetria con numerazione progressiva (tav.11).

#### **Art. 16**

##### FRONTI DI INTERVENTO UNITARIO

L'individuazione dei fronti unitari (che corrispondono alle facciate degli edifici che appartengono alla stessa U.M.I.e che prospettano su "piazze e strade principali") è vincolante per la presentazione di un'unica soluzione di progetto di facciata.

#### **Art. 17**

##### AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO

Il P.R.P.E. prevede l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di aree non edificate attraverso l'esproprio per pubblica utilità.

La realizzazione di un percorso a ridosso del perimetro che individua il centro storico, come previsto dal PRG, è reso possibile come "adeguamento perimetrale" previsto dall'art. 20 comma 8 della L.R. n. 70 del 27.04.1995 (Modifiche e integrazioni alla L. R. 12.04.1983, n. 18:norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo.

#### **Art. 18**

##### AREE E EDIFICI VINCOLATI

Qualunque intervento riguardante i manufatti o aree soggette a vincoli saranno sottoposti al parere degli organi preposti alla tutela di tali vincoli. Gli interventi previsti dal Piano saranno soggetti al vincolo:

- di interesse monumentale, ai sensi delle leggi 8 agosto 1985 n° 431, 29 giugno 1939, n° 1497 e 1° giugno 1939 n° 1089 (Castello Ducale e il Palazzo Monaco).
- idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30-12-1923, n.3267 (percorso pedonale nel verde);
- aree a bosco, ai sensi della L.R. 27-04-1995 n.70 (art.79) e della L.431/1985 art.1, lett.g) (percorso pedonale nel verde);

e al rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 41 – Codice dei beni culturali e del paesaggio -

Gli interventi urbanistici riguardanti aree gravate da usi civici, sono sottoposte alla normativa vigente in materia, come specificato nel parere espresso dal Commissariato Regionale per il riordinamento degli usi civici in Abruzzo.

## **Art. 19**

### RISPETTO DELLE POLITICHE ECOSOSTENIBILI

Il Piano di Recupero deve tenere conto della valorizzazione e della conservazione del patrimonio storico, architettonico, artistico e paesaggistico. Il tutto concepito come Qualità Urbana, una risorsa essenziale per la promozione economico-sociale e culturale del Comune come elementi fondanti della identità da conservare, salvaguardare e da consegnare alle future generazioni.

Importante per il perseguimento di tutto ciò è lo sviluppo di politiche ecosostenibili che devono mirare a un duplice scopo: servire a fornire basi comuni di dialogo ai diversi operatori nelle varie fasi e permettono ai progettisti di governare la complessità del processo edilizio ecosostenibile attraverso la scomposizione in parti del problema secondo nuovi criteri (non solo architettonici, strutturali e impiantistici ma, ad esempio, il ciclo della materia, gli aspetti energetici, la qualità dell'aria, il ciclo e uso dell'acqua, etc.) e la successiva ricomposizione e messa a sistema delle singole parti.

## **Art. 20**

### SOGGETTI DEGLI INTERVENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti dal presente piano possono essere attuati:

- dai proprietari privati, singoli o associati, o comunque dai soggetti privati abilitati all'intervento ai sensi della legislazione in vigore, secondo le modalità previste dalle Norme Tecniche del P.R.P.E.;
- dall'Amministrazione comunale per gli interventi sugli spazi pubblici e per il recupero edilizio nel caso in cui essa sia proprietaria di edifici (o ne disponga l'acquisizione in base alla legislazione vigente) e/o nel caso in cui ritenga di intervenire per rilevante e preminente interesse pubblico.

Qualora le U.M.I. comprendano più unità abitative, il titolo abilitativo viene rilasciato al singolo proprietario o all'avente diritto, previo accordo tra le parti comprese nella stessa U.M.I. che testimoni l'assenso ad un unico progetto, documentato da una sottoscrizione da presentare obbligatoriamente tra i documenti di richiesta per la realizzazione degli interventi, pena il diniego al rilascio del titolo abilitativo.

Le opere per l'attuazione delle categorie di intervento del presente Piano sono sottoposte al rilascio del Permesso di costruire o D.I.A. ai sensi della normativa vigente.

Per sollecitare il recupero da parte dei privati in alcuni ambiti considerati strategici e al fine di assicurare il rispetto delle esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, l'Amministrazione Comunale può disporre con delibera consiliare, d'ufficio o su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, la formazione di comparti ai sensi dell'Art. 26 della L.R. 18/83 nel testo in vigore; in detti comparti, eventualmente formati e perimetrati, le procedure attuative, nel rispetto delle indicazioni progettuali del presente Piano, sono quelle previste dalla legislazione vigente in materia.

## **Art. 21**

### **ELENCO DELLE STRADE E PIAZZE DA CONSIDERARE PRINCIPALI**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si classificano strade e piazze principali:

- Corso Umberto I;
- Piazza Castello
- Piazza San Salvatore;
- Piazza del Municipio;
- Via Rione Palazzo;
- Via e Piazza Roma.

I restanti larghi e vicoli sono classificati di secondaria importanza.

## **TITOLO III**

### **TIPI DI INTERVENTO**

## Art. 22

### CATEGORIE DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. Art. 3 (L) – del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239)

aggiornato al d.lgs. n. 301 del 2002

#### **Definizioni degli interventi edilizi**

*(Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)*

**a) interventi di manutenzione ordinaria:** 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;

**b) interventi di manutenzione straordinaria:** 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;

**c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:** gli interventi edilizi 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**d) interventi di ristrutturazione edilizia:** gli interventi 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;

*(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

**e) interventi di nuova costruzione:** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica:** 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 sopracitate categorie sono integrate dagli interventi sul patrimonio edilizio previsti dall'art. 30 della L.R. 18/83

## TITOLO IV

### **PRESCRIZIONI DI INTERVENTO**

## **Art. 23**

### PRESCRIZIONI GENERALI PER LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

L'esecuzione degli interventi edilizi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici e parametri edilizi, alle prescrizioni e vincoli previsti dal Piano di Recupero e dalle vigenti norme generali;
2. che l'edificio sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere fornito l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio.

In caso di non rispondenza tra gli elaborati grafici del Piano di Recupero e le presenti Norme, prevalgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme su quelle degli elaborati grafici.

La cartografia del Piano di Recupero non costituisce, per gli edifici e le aree scoperte, certificazione dell'esatta rispondenza con la realtà quanto a dimensioni, forme e posizioni, né legittima l'esistenza degli oggetti e dei manufatti ivi rappresentati.

## **Art. 24**

### PRESCRIZIONI GEOLOGICHE/GEOTECNICHE E ANTISISMICHE

Gli interventi di trasformazione delle strutture esistenti e di nuova costruzione previsti dal Piano di Recupero devono osservare e rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni:

- gli interventi che potrebbero essere in contrasto con l'attuale Normativa di Attuazione del P.A.I., non potranno essere realizzati se prima non saranno eseguite le operazioni di bonifica e di consolidamento su alcuni tratti di parete dei versanti che circoscrivono il centro storico;
- i progetti inerenti gli interventi di bonifica e di consolidamento dovranno essere corredati da specifiche indagini geologiche e geotecniche descritte ed allegate ad uno studio geologico che ne attesti la fattibilità in funzione delle locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e di risposta sismica delle aree interessate e che preveda anche un possibile periodo di monitoraggio finalizzato ad accertare il successivo miglioramento delle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche dei suoli interessati;
- Che le strutture di fondazione dei nuovi interventi previsti dal Piano di recupero, dovranno essere scelte e dimensionate secondo i parametri geotecnici ottenuti dai preliminari e puntuali accertamenti di carattere geognostico dei terreni di sedime. Tali strutture fondali dovranno essere ancorate nei substrati integri e consolidati e dimensionate in funzione delle locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e di risposta sismica delle aree con attenzione alle strutture preesistenti e comunque nel rispetto del D.M LL PP 11.03.88 e della relativa Circolare esplicativa.

## **Art. 25**

### NORME PER IL RECUPERO STRUTTURALE

Per la realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare le sotto elencate norme prescrittive:

- D.M. 16/01/1996 riguardante "Norme tecniche per le costruzioni in zona sismica" e successive modifiche ed integrazioni;
- O.P.C.M. 3274 del 20 marzo 2003 come modificato dall' O.P.C.M. 3431 del 3 maggio 2005
- D.M. 14 settembre 2005 - Norme tecniche per le costruzioni;

e tutta la normativa vigente in materia

## **Art. 26**

### CONSOLIDAMENTO DELLE VOLTE IN MURATURA DI PIETRAMME O MATTONI

L'intervento di restauro delle superfici voltate degli edifici del centro storico consisterà nella:

- a) pulizia della superficie di estradosso sino alla messa a nudo degli elementi strutturali;
- b) sigillatura e rincoccatura delle lesioni con materiali e idonea malta rispondente alle caratteristiche di quella originale, in modo da ripristinare la continuità strutturale ed estetica; perforazioni del diametro di mm 16 passanti nello spessore della volta in numero di 5 per mq e armatura degli stessi con tondino di diametro mm 6 ad aderenza migliorata rigirato sulla superficie di intradosso e bloccato con idonea malta scaglie di pietra o mattoni;
- c) realizzazione sulla superficie d'estradosso di cappa con massetto in malta di malta di calce dello spessore variabile da cm 4 a cm 6 modellata secondo la forma della volta;
- d) eventuale intonacatura della superficie con malta di calce idraulica per uno spessore di circa cm.2.

## **Art. 27**

### TUTELA DELLE MURA STORICHE

Le mura storiche, anche se inglobate o facenti parte di altri edifici, sono assoggettate al solo consolidamento.

Qualora le mura storiche o parti di esse siano comprese in unità minime d'intervento, gli interventi edilizi sono subordinati al restauro della porzione di mura interessate.

Le opere di consolidamento strutturale per i fabbricati che inglobano porzioni di mura storiche, devono essere eseguite, di norma, con accurate tecniche di restauro non invasive. E' negato l'uso di cemento armato per le strutture e i consolidamenti verticali in vista.

Nei paramenti murari ancora integri non potranno essere realizzate nuove aperture e gli interventi dovranno tendere al recupero della continuità della struttura muraria e alla sostituzione di materiali incongrui privilegiando la muratura faccia a vista. Superfetazioni e compromissioni devono essere eliminati. Ampie aperture con rapporti dimensionali non adeguati devono essere ridimensionati o tamponati con tecniche di restauro che rendano riconoscibile l'intervento sul paramento.

## **Art. 28**

### RISANAMENTO DA UMIDITA'

Sui paramenti murari degli edifici che presentano, nei punti di intersezione con il terreno e per una altezza fuori terra variabile da circa 1,00 a 2,00 mt, una risalita capillare causata da fenomeni di umidità è opportuno intervenire secondo i criteri del restauro non invasivo.

E' vietata la tecnica del "cuci e scuci".

## **Art. 29**

### PRESCRIZIONI PER SUPERFETAZIONI E COMPROMISSIONI

Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originario e al successivo sviluppo, oltre a non rivestire alcun interesse in rapporto alla lettura filologica e alla definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia, rappresenta elemento dequalificante dell'organismo originario stesso.

Per compromissione si intende ogni opera di finitura interna od esterna che, per forma, dimensione o materiale utilizzato rappresenta un'alterazione oltre che un elemento dequalificante dell'organismo originario.

Di particolare importanza è l'eliminazione di quei recenti elementi aggiunti sulle superfici storiche dei paramenti murari ma anche all'interno dei fabbricati stessi. Per conservare la memoria storica del borgo è obbligatoria l'eliminazione degli elementi evidenziati nelle schede progetto (all.C2) come "elementi incongrui" o successivamente rilevati in corso di intervento edilizio. Tali superfetazioni e compromissioni non potranno essere ripristinati.

## **Art. 30**

### PRESCRIZIONI PER "FRONTI DI INTERVENTO UNITARIO"

Le Schede di progetto (All. C2) individuano per ogni U.M.I. i "fronti di intervento unitario" che coincidono con i prospetti che affacciano su "strade e piazze principali" della stessa U.M.I.

L'intervento su un fronte unitario, appartenente ad un'unica originaria entità tipologica (per progettazione e/o per costruzione), pur appartenente a proprietari differenti, deve essere

eseguito in modo completo e contemporaneo tale da permettere il mantenimento delle soluzioni architettoniche-formali e decorative.

Qualora si individuino divergenze rispetto alle "prescrizioni specifiche e materiali di finitura" delle N.T.A. devono ritenersi valide le prescrizioni contenute nelle schede di progetto (All. C2)

L'Amministrazione comunale potrà intervenire, mediante ordinanza, per far eseguire restauri, ripristini e ripulitura delle facciate che rientrano in questa categoria.

## Art. 31

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE E MATERIALI DI FINITURA

**a) copertura e manti di copertura** - La struttura di copertura, sia nel caso di rifacimento che di nuova realizzazione, dovranno essere conformate a tetto con una o più falde spioventi verso gli spazi pubblici su cui il fabbricato prospetta. La morfologia delle coperture dovrà rimanere invariata o essere ripristinata nelle sue forme originali nel caso abbia subito modifiche incongrue; lo stesso vale per gli sporti di gronda (misura della sporgenza, materiali e forma degli elementi strutturali e decorativi).

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica adiacente all'intervento edilizio.

Non è ammessa l'apertura di lucernari a raso della falda; la realizzazione di abbaini sporgenti dalle falde dei tetti, né di terrazzini incassati nelle falde stesse.

I manti di copertura devono essere realizzati in coppi e controcoppi in laterizio di idonea cromia tradizionale, privilegiando il riuso di quelli esistenti.

I manti di copertura realizzati in eternit o materiale plastico vanno rimossi e quelli realizzati con tegole diverse dai coppi, nel caso d'intervento vanno rimossi e sostituiti con i coppi.

Non sono ammesse nello stesso fabbricato tegole di tipo diverso.

**b) canali e discendenti di gronda** - E' prescritto l'uso di canali e discendenti di gronda del tipo in rame, in alternativa è ammesso l'uso di lamiera zincata (o comunque in metallo) verniciate (tipo rame), e con terminali in ghisa. Non sono ammessi discendenti in materiale plastico o comunque diversi dai tipi prescritti.

**c) comignoli e canne fumarie** - E' vietato l'uso del c.a. per comignoli e canne fumarie che dovranno essere realizzati con materiali della tradizione locale.

**d) recinzioni, cancellate e ringhiere** - Non sono consentite recinzioni costituite da pannelli prefabbricati in cemento armato vibrato, cordoli e muri di cinta in cls a vista, ovvero se ne consente l'impiego previa tinteggiatura o rivestimento con materiali adeguati ed intonacati nel rispetto del decoro urbano.

Le cancellate e i parapetti dovranno essere realizzati in ferro, pietra o mattoni, sono esclusi materiali quali la plastica e similari.

Le ringhiere devono essere realizzate in ferro battuto, verniciato con gamme di colore antracite e sagomatura di tipo tradizionale (con elementi semplici: quadrelli e correnti).

Ove si evidenzia un avanzato stato di degrado, le ringhiere che presentano un rilevante valore architettonico devono essere recuperate e riposizionate evitando di procurare danneggiamenti nel paramento murario.

**e) intonaci esterni** - Le strutture di elevazione in muratura di pietrame o in muratura mista di pietrame e laterizio con ricorsi di mattoni dovranno essere intonacate (a scialbo), fatta eccezione per quelle murature in pietra o laterizio originariamente costruite per essere a faccia vista. Non è ammesso l'uso di muratura in c.a. a "faccia vista".

Gli intonaci, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce, solo in casi eccezionali, opportunamente giustificati, si consente l'uso di malta a base cementizia.

**f) tinteggiature** - Gli intonaci esterni dovranno essere tinteggiati con materiali a base di silicati o con miscele di calce con pigmenti naturali opachi; non sono ammessi smalti sintetici a base di resine e marmorei. Le tinte scelte dovranno essere conformi a quelle indicate nella tavolozza delle cromie (elaborato grafico del presente Piano - tav. 9). Nel caso di ritrovamento di tracce originarie certe di coloritura, mediante rilievo, saggi stratigrafici o ricerche d'archivio, ci si atterrà al colore rilevato. In tal caso, ed in ogni altro caso in cui le condizioni oggettive dei luoghi ovvero ulteriori approfondimenti portassero al superamento della tavolozza colori, il proprietario dovrà allegare alla DIA il parere favorevole della commissione edilizia comunale in ordine alle modifiche richieste.

E' vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio (es. il solo contorno di un negozio o un solo piano) ma si dovrà procedere in modo completo ed omogeneo.

La scelta dei colori deve mirare all'integrazione armonica dell'intervento nel quadro visivo prossimo e nel quadro visivo d'insieme .

La scelta del/dei colori è proposta all'ufficio Comunale competente a cura del progettista e/o del committente, nel rispetto delle presenti Norme. La valutazione da parte dell'ufficio comunale si fonda sulla documentazione fotografica ed eventuali elaborati grafici forniti.

Al termine dei lavori è richiesta una verifica tramite documentazione fotografica dell'intervento concluso. Tale documentazione è necessaria per la chiusura della pratica e deve essere consegnata entro 30 giorni dalla conclusione dell'intervento.

**g) rivestimenti delle facciate e zoccolature** - E' prescritto l'uso esclusivo dell'intonaco nei casi in cui l'apparecchio murario lo richieda, con esclusione di rivestimento dell'intera facciata con materiali che non siano quelli tradizionali rinvenibili nel centro storico (quali ad es. marmo e simili o in granulato plastico). I paramenti murari di mattoni a vista dovranno essere finiti a raso del filo esterno degli elementi di laterizio.

E' vietato l'uso di zoccolatura con lastre in marmo, granito e simili.

**h) scale interne e esterne** - E' prescritto, ove possibile, il mantenimento dei gradini in massello di pietra di scalinate esterne sia private che pubbliche, con la possibilità di sostituzione dei gradini consunti con altri di uguale forma e materiale. E' altresì prescritto, sempre per le scale esterne, il mantenimento dei parapetti in muratura.

**l) aperture di vani porta e finestra** - Le nuove aperture dovranno essere progettate nel rispetto dei rapporti formali e dimensionali presenti negli edifici adiacenti, nel caso di nuove

costruzioni; e come recupero di aperture e accessi preesistenti ancora riconoscibili nelle attuali partiture delle facciate, desumibili da specifiche fonti iconografiche (disegni, fotografie, o altra documentazione comprovante) per le altre categorie di intervento, in ogni caso risultato di uno studio preliminare del rapporto tra pieni e vuoti. E' consentita la realizzazione di nuove bucaure al fine di migliorare le condizioni di abitabilità e agibilità a patto che siano omogenee per forma e materiali con quelle esistenti. Per gli edifici che rientrano nei "fronti unitari" si possono consentire nuove bucaure per motivi di aero-illuminazione, purchè inserite adeguatamente nel disegno della facciata e che non occultino o distruggano particolari architettonici.

Le aperture relative a negozi, locali aperti al pubblico, autorimesse sono ammissibili solo se si configurano come riordino o riposizionamento di aperture e accessi esistenti incongrui o se sono funzionali al recupero di una più armonica partitura della facciata (la dimensione deve essere proporzionata alla superficie di facciata e alle aperture presenti).

Per le nuove aperture è comunque prescritta la presentazione di prospetti completi in scala 1:100 da sottoporre a parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e/o della Commissione Edilizia.

**m) infissi esterni** - Gli infissi e le persiane dovranno essere in legno verniciato, naturale con tipologia costruttiva di tipo tradizionale. E' vietato l'uso di chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale. Non sono ammessi doppi infissi, infissi esterni con specchiature "all'inglese"; l'uso di infissi in alluminio e in plastica.

I portoni d'ingresso e gli infissi delle cantine-magazzino devono essere in legno o rivestiti in legno al naturale. Per i negozi e per le aperture atipiche sono consentiti infissi in ferro battuto o verniciato di color antracite, non riflettente.

Le inferriate nelle aperture potranno essere realizzate solo al piano terra ed in ferro battuto;

**n) porticati, terrazze, logge, balconi e tettoie,** - Non è ammessa la costruzione di *portici* su "piazze e strade principali" da parte di privati. E' ammessa la costruzione di portici ad uso pubblico.

E' vietata la nuova realizzazione di *terrazze* su tutti i prospetti che affacciano su "strade e piazze principali" (definite all'art. 21 delle presenti Norme ). E' ammessa la realizzazione di coperture a terrazza di corpi di fabbrica che hanno un'altezza inferiore rispetto al corpo principale solo se la realizzazione del tetto a falde limita l'areazione o l'illuminazione della facciata del corpo principale.

E' ammessa la costruzione di *logge* ai piani superiori al piano terra purchè rispettino il carattere storico-architettonico dell'edificio.

E' ammessa la costruzione di *balconi* di dimensioni ridotte, pertanto eventuali realizzazioni o rifacimenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- lunghezza pari a 2,5 volte la larghezza della finestra corrispondente;
- larghezza in aggetto non deve superare 60cm.

La soletta può essere realizzata in lastre di pietra su mensole in pietra o diversamente con altre tecniche costruttive purché intonacata o rivestita con materiali tradizionali.

Non sono ammesse *tettoie* precarie realizzate in eternit, lamiera grecata, materiali plastici, in c.a. o altro materiale che non sia tradizionale e che siano incompatibili con il carattere degli edifici.

**o) aree private a parcheggio e autorimesse** – E' vietata la costruzione di autorimesse interrate e seminterrate. Le autorimesse esistenti possono subire trasformazioni per adeguarsi alle presenti Norme.

L'amministrazione Comunale può disporre la rimozione di tettoie incompatibili con il decoro della zona.

**p) campanelli e citofoni** - Nella sistemazione funzionale del fabbricato l'installazione di campanelli e citofoni avverrà preferibilmente nella "spalla" interna del vano porta; essi saranno realizzati in materiali consoni rispetto alla tradizione e all'immagine della città storica.

**q) elementi architettonici decorativi** - La sostituzione di elementi architettonici quali cornici, lesene, colonne, capitelli, ecc. è ammessa nei soli casi in cui forme di degrado non consentono la conservazione di tali finiture; l'intervento dovrà avvenire con materiali e forme equivalenti agli originari. Non è ammesso l'uso di elementi prefabbricati faccia-vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, davanzali di finestra cornici o elementi di decoro, ecc.;

Non è ammesso l'uso di elementi architettonici che non appartengono alla tradizione storico-artistica del luogo o "falsi storici".

Qualora si dovessero rinvenire elementi architettonici decorativi d'interesse storico-artistico, i suddetti elementi dovranno essere opportunamente valorizzati.

E' facoltà del comune, fatti salvi impedimenti di carattere tecnico e/o economico, di obbligare alla rimozione di materiali o finiture aggiunte in epoca recente quando in conflitto con la configurazione formale ed architettonica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

**p) orti e giardini privati** - Per gli orti e giardini privati definiti come spazi di pertinenza dei fabbricati sono ammessi l'impianto e la sostituzione di alberi a medio e basso fusto (uso esclusivo di specie locali tranne eccezioni giustificate), le siepi di recinzione, le colture ortive e gli alberi da frutto. Non è ammessa la costruzione di baracche, magazzini, depositi, tettoie e ricoveri per animali da cortile di qualunque tipo e dimensione.

E' consentita la realizzazione di pergolati con la prescrizione dell'uso del legno.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre la rimozione di elementi non conformi alle sopracitate prescrizioni.

**i) cortili e aree di pertinenza** – E' prescritto per gli spazi privati a cortile la conservazione delle pavimentazioni originarie o la eventuale sostituzione con materiali e tecnologie tradizionali (mattonato, acciottolato, pietra).

## **Art. 32**

### **PRESCRIZIONI SULL'ARREDO URBANO**

Per quanto riguarda l'arredo urbano si prescrive quanto segue:

**a) insegne, targhe e tende parasole** - Le targhe professionali e/o di attività di servizio collocate in adiacenza alle aperture dovranno essere di dimensioni contenute (< di 0,30 mq) e fissate su parete.

Le insegne a bandiera non devono superare 0.70 mt. di sporgenza e 0.50 mt. di larghezza. Le insegne a tabella sono consigliate all'interno delle aperture e qualora fossero collocate sulla facciata non devono superare l'altezza del vano adiacente e la larghezza di 0.70 mt.

Le insegne non devono in nessun caso occultare e/o alterare il disegno architettonico né i particolari decorativi dell'edificio. Inoltre dovranno essere realizzate con l'utilizzo di materiali tradizionali (ferro battuto, rame, pietra, cotto, ceramica). E' vietato l'uso di insegne al neon e in materiale plastico.

Le tende parasole aggettanti su suolo pubblico non possono essere realizzate con materiali contrastanti con la tradizione storica, sono vietati i materiali plastici sia per la struttura che per il tendaggio. Le dimensioni in corrispondenza della facciata devono essere rapportate alla larghezza dell'apertura, la sporgenza non può superare 1,20mt di aggetto e l'altezza minima tra il bordo inferiore e il piano del marciapiede, o in assenza di quest'ultimo del piano stradale, non deve essere inferiore a 2,20mt.

L'Autorità comunale può richiedere la rimozione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche, targhe e insegne per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

**b) segnaletica** - In tale settore sono compresi tutti gli interventi relativi alla apposizione di segnalatori della viabilità di luoghi di interesse turistico, culturale, commerciale, e comunque di riferimento generale. Per l'indicazione dei criteri da seguire per la scelta dei tipi e delle localizzazioni si fa riferimento a quanto contenuto nella Circolare del Min. LL. PP n. 400 del 09.02.1979 e successive integrazioni. In particolare, per l'ubicazione si considererà il criterio di installazione di massima percezione visiva, ma che, al contempo, non genera interferenze con visuali storico-ambientali di particolare pregio. Per la segnaletica turistica può essere redatto un apposito progetto.

**c) apparati tecnologici** - Sui prospetti esterni degli edifici prospicienti "strade e piazze principali" (definite all'art. 21 delle presenti Norme) non è consentita l'installazione a vista di apparati tecnologici (condizionatori d'aria, caldaie, antenne, parabole, canali di aspirazione ed emissione fumi, tubi di scarico, canne di ventilazione o fumarie e simili) salvo diversa prescrizione derivante da normative di sicurezza non altrimenti risolvibili. Sono ammessi i pluviali, i discendenti, le canalizzazioni di adduzione del gas e i vani contatori. Le antenne televisive comprese quelle paraboliche devono essere centralizzate e poste sulla copertura in punti non visibili dalle strade e piazze principali.

**d) pavimentazioni** - Le pavimentazioni che hanno un carattere storico devono essere conservate.

La pavimentazione dei vichi che attualmente risultano sprovvisti, deve essere realizzata con lo stesso disegno e gli stessi materiali relativi alla pavimentazione dei vichi posti sul lato ovest (con ammattonato e acciottolato laterale).

Le pavimentazioni di piazza S. Salvatore, Via Rione Palazzo, Piazza Roma e piazza "Rossa" devono essere realizzate con materiali tradizionali come pietra dura, porfido, granito, mattoni cotti e simili, materiali già presenti nelle pavimentazioni originarie del centro storico di Crecchio. E' vietato l'uso di materiali diversi da quelli tradizionali.

**e) alberature**- Le alberature esistenti vanno conservate o sostituite con la stessa specie, per le nuove sono prescritte le specie locali tranne eccezioni che andranno motivate.

**f) pannelli solari e fotovoltaici** - E' vietata l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici.

**g) illuminazione** – L'illuminazione pubblica da sostituire o di nuova realizzazione deve basarsi su un progetto che tenga conto dei sistemi di illuminazione già esistenti.

**h) Parapetti e ringhiere** – Parapetti e ringhiere delimitanti spazi pubblici dovranno essere realizzati cercando di uniformare gli interventi per l'intero centro storico e rispettando le seguenti prescrizioni:

uso di legno per parapetti posti lungo il percorso naturalistico; muratura intonacata, pietra, mattone, ferro battuto o ferro trattato con vernici opache di colore antracite, con esclusione di qualsiasi cordolo in c.a. prefabbricato o realizzato in opera, anche se interrato, per i parapetti su via Rione Palazzo e piazza S. Salvatore e via Roma.

Parapetti e ringhiere devono avere altezza non inferiore a m. 1,00 m e non superiore a m. 1,50.

**i) panchine, fontane, fioriere, cestini, ecc...** - Tutti gli elementi presenti nel centro storico devono appartenere ad un'unica linea di arredo che deve armonizzarsi con le caratteristiche storico-artistiche del Centro Storico, quindi sarà opportuna la scelta di elementi realizzati con decoro, con materiali di tipo tradizionale e disegno lineare.

### **Art. 33**

#### **PRESCRIZIONI PER NUOVE COSTRUZIONI E SOPRAELEVAZIONI**

Per le nuove costruzioni individuate su aree libere, precedentemente costruite (come risulta dalle planimetrie catastali), la massima densità fondiaria non potrà essere superiore a 5mc/mq e il calcolo del volume va riferito a quanto specificato da questo Piano come "volume del fabbricato".

E' ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto di quanto disposto dalle vigenti norme in materia antisismica e dal Codice Civile.

Al fine di ricostituire il disegno del lotto, a conferma dell'impianto originario del centro storico, si prescrive l'allineamento dei nuovi fabbricati agli edifici adiacenti e al filo stradale.

La scheda di progetto (all. C2) che individua le singole U.M.I. prescrive la superficie d'ingombro massima e l'altezza dell'edificio di nuova costruzione, nel rispetto di quanto disposto dal D.M. n.1444/68 e lo schema planivolumetrico.

Il rilascio del permesso di costruire è vincolato alla realizzazione unitaria dell'intera U.M.I. e quindi all'eventuale accordo preliminare dei proprietari delle particelle costituenti l'U.M.I.

Per le sopraelevazioni, ammesse nei casi in cui è necessario ricostituire un fronte unitario, è prescritta la massima densità fondiaria pari a 5mc/mq e l'allineamento alla linea di gronda del fabbricato adiacente (come specificato nella scheda di progetto – all. C2).

Eventuali arretramenti rispetto alla superficie fondiaria sono possibili solo sulla linea di confine verso valle (a est e a ovest) che deve comunque costituire una linea continua.

Tutti gli interventi di nuova costruzione o sopraelevazione sono obbligati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme.

## TITOLO IV

### **RICHIESTA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 34**

##### DOCUMENTAZIONE PER RICHIESTA TITOLI ABILITATIVI

Le tavole di progetto riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e nuova

edificazione relativa alla ricostruzione parziale di isolati preesistenti, dovranno contenere i seguenti elaborati:

Stato di fatto:

- a) Stralcio della planimetria catastale con individuazione della relativa particella in scala 1:500;
- b) Scheda progetto U.M.I. (ALL. C2)
- c) Rilievo regolarmente quotato di piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50, del fabbricato interessato all'intervento, compresi seminterrati, sottotetto, camini, abbaini e superfetazioni, pianta della copertura con indicazione delle quote di gronda o di colmo e indicazioni delle alberature e delle pavimentazioni. Gli elaborati dovranno riportare graficamente, tutti gli elementi e preesistenze che individuano i caratteri storici, tipologici ed architettonici degli edifici (es. volte, decorazioni, infissi esterni e interni, riquadri, cornicioni, superfetazioni), la natura strutturale per quanto riguarda l'apparato murario, i solai, le scale; i materiali originari che compongono il rivestimento delle facciate: intonaci (riportare eventuale colore originario dell'intonaco), murature a faccia vista, rivestimenti lapidei, zoccolature ecc.. Dovranno anche essere descritte, in pianta, le destinazioni d'uso esistenti, ambiente per ambiente.
- d) Documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme e inserito nel contesto. Dovranno chiaramente essere documentati i prospetti, le coperture, i cortili, le scale, le volte, gli elementi architettonici di rilievo delle facciate ed ogni altra particolarità risultante anche dal rilievo.
- e) Relazione illustrativa dell'edificio con individuazione dei caratteri storici, tipologici e architettonici, dei materiali di rivestimento, del quadro fessurativo e delle tecniche costruttive esistenti.

Progetto:

- a) Planimetria illustrativa, relativa all'intera U.M.I. nei casi di nuova edificazione previsti dal Piano;
- b) Piante ai vari livelli, compresa la copertura in scala 1:50;
- c) Almeno due sezioni esplicative dei collegamenti verticali dei piani, una trasversale e l'altra longitudinale, in scala 1:50;
- d) Prospetti di tutti i fronti dell'edificio in scala 1:50;
- e) Prospetti in scala 1:100 estesi all'area U.M.I. qualora si propongono modifiche delle aperture, degli allineamenti o nei casi di nuova edificazione;
- f) Dettagli e particolari esecutivi in scala 1:20 o 1:10;
- g) Per ogni singolo piano: tabelle comparative tra superfici lorde e nette, altezze, volume, superfici di aperture di murature portanti, prima e dopo l'intervento, destinazioni d'uso ambiente per ambiente e i relativi collegamenti, pozzetti, contatori delle reti dei servizi di cui usufruisce l'immobile (luce, acqua, gas, scarichi)

- h) Relazione tecnica dei criteri metodologici dell'intervento nonché delle diverse tecniche operative previste, tale relazione sarà così sistematicamente articolata:
1. approfondimento storico-critico del rilievo edilizio che dovrà contenere la rappresentazione più ricca e completa possibile di tutta la gamma di contenuti, significati e valori d'uso condensati nella struttura fisica dei manufatti;
  2. assunzioni delle invarianti architettoniche ed urbanistiche come principali referenze della progettazione esecutiva;
  3. rapporti di aero-illuminazione dei vani.
- i) Documento sottoscritto che attesta l'aderenza ad un progetto unitario (solo nel caso in cui l'U.M.I. sia formata da più proprietari o aventi diritto)

Nei suddetti elaborati dovranno essere chiaramente evidenziate, con simbologie grafiche differenziate, sia la costruzione di nuovi elementi architettonici, sia la demolizione di quelli esistenti (quale che sia la natura di tali elementi: muraria, lignea, ecc.).

Nei grafici dovranno anche essere chiaramente individuate tutte le superfetazioni o compromissioni la cui demolizione sarà pregiudiziale per il rilascio dei titoli abilitativi.

La mancanza o l'incompletezza anche di uno degli elaborati comporta la richiesta di integrazione.

Tale richiesta interrompe i termini relativi della fase di istruttoria della pratica edilizia previsti dal D.P.R. n.380 del 06.06.2001.