

COMUNE DI CASTEL FRENTANO

Provincia di Chieti



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

(ADEGUATA AGLI EMENDAMENTI ACCOLTI IN SEDE
DI ADOZIONE CON DEL. C.C. N.19 DEL
29/04/2002, ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ED
A QUELLE ESPRESSE IN SEDE CONFERENZA DEI
SERVIZI IN DATA 26/09/2002)

CASTEL FRENTANO, li

IL PROGETTISTA
(Dott. Arch. Marcello Di Toro)

PIANO DI RECUPERO
DEL CENTRO ABITATO DI CASTEL FRENTANO

(ADEGUATA AGLI EMENDAMENTI ACCOLTI IN SEDE DI ADOZIONE CON DEL.
C.C. N.19 DEL 29/04/2002, ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ED A
QUELLE ESPRESSE IN SEDE CONFERENZA DEI SERVIZI IN DATA
26/09/2002)

INDICE

Art.1 - Ambito; 4
Art.2 - Finalità; 6
Art.3 - Contenuto; 6
Art.4 - Gli Elementi; 7
Art.5 Unità Edilizia; 11
Art.6 Isolato; 11
Art.7 Parte; 11
Art.8 Elemento; 12
Art.9 Sistema architettonico; 12
Art.10 Contesto; 12
Art.11 Tessuto; 12
Art.12 Ambito di intervento; 12
 Titolo II; 13
Art.13 Definizioni degli indici; 13
Art.14 Individuazione delle unità minime di intervento; 13
Art.15 Intervento diretto; 14
Art.16 Destinazioni d'uso; 17
Art.17 Mutamenti della destinazione d'uso; 18
Art.18 Prescrizioni integrative al mutamento di destinazione d'uso.; 18
Art.19 Categorie d'intervento per le aree destinate al verde .; 20
Art.20 Definizioni degli interventi; 20
Art.21 Categorie d'intervento per l'edilizia abitativa o monumentale; 21
Art. 22 Norme particolari alle categorie d'intervento - ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO; 31
Art.23 Ambiti di intervento a Progetti specifici; 32
<i>Ambito 1 - Corso Umberto; 32</i>
<i>Ambito 2 ó Ex Palazzo Cavacini; 33</i>
<i>Ambito 3 - Ex-Teatro Corsetti; 33</i>
<i>Ambito 4 - Ex-Mulino ó zona Concezione; 36</i>
<i>Ambito 5 Palazzo Parrocchiale S. Stefano; 38</i>
<i>Ambito 6 Svincolo Corso Garibaldi ó Via S. Giorgio; 39</i>
<i>Ambito 7 - Piazza Crognale; 39</i>
<i>Ambito 8 - Piazza Caporali; 39</i>

<i>Ambito 9 ó Palazzo Virgilj; 40</i>
<i>Ambito 10 ó Via del Municipio ó Vico I° Supporto e Via Supporto ó Ristrutturazione Urbanistica (RU).; 40</i>
<i>Ambito 11 ó Via Di Loreto ó Demolizione e ricostruzione per interventi edilizia residenziale Pubblica; 40</i>
Art.24 Norme generali per i progetti d'ambito specifico.; 41
 Titolo III - <u>REGOLE</u> <u>ARCHITETTONICHE E</u> <u>TECNICHE DI GUIDA</u> <u>ALL'INTERVENTO PER</u> <u>UNITÀ EDILIZIA ED</u> <u>ELEMENTI DI ARREDO; 42</u>
 Capo I - <u>Caratteristiche delle opere</u> <u>ammesse relativamente agli</u> <u>interventi sulle unità</u> <u>immobiliari ed edilizie.; 42</u>
Art.25 - Integrazione alle categorie di intervento.; 42
Art. 26 - Parametri esterni, indicazioni generali.; 42
Art.27- Interni, indicazioni generali.; 43
Art.28 Coperture, indicazioni generali.; 44
Art.29 - Utilizzazione delle soffitte e sopraelevazioni; 44
Art. 30 - Adeguamento delle strutture al rischio sismico; 45
 Capo II - <u>Regole specifiche per elementi</u> <u>costitutivi le unità edilizie.; 46</u>
Art.31 - Basamenti; 46
Art. 32 - Cantonali, lesene o paraste, cornicioni; 46
Art.33 - Porte d'ingresso, portoni e manomissioni.; 47
Art.34 - Finestre; 48
Art. 35 - Balconi, mensole e ringhiere.; 48
Art.36 - Infissi; 49
Art.37 - Murature, intonaci e colori; 49

Capo III - ADEGUAMENTO**TECNOLOGICO IMPIANTI
ED ELEMENTI DI ARREDO
URBANO; 52****Art.38 - Fili Telefonici, elettrici; 52****Art.39 - Caditoie, grondaie, canne fumarie,
fedali e serbatoi dell'acqua;
52****Art.40 - Servizi igienici; 52****Capo IV - ARREDO URBANO; 54****Art.41 Pavimentazioni marciapiedi,
muretti e ringhiere.; 54****Art.42 - Illuminazione; 54****Art.43 - Numeri civici e toponomastica.; 55****Art.44 - Insegne di negozi; 55****Art.45 - Oggetti ed elementi di arredo; 57****Capo V - PRESCRIZIONI FINALI; 58****Art.46 ó Lotti Liberi o interclusi.; 58****Art.47 - Documenti ed elaborati tecnici a
corredo della domanda di
concessione.; 58****Art.48 È Aggiornamento dinamico;
59****MO - Manutenzione Ordinaria; 21****Manutenzione Straordinaria; 22****Restauro scientifico; 23****RC/2 - Restauro e Risanamento
Conservativo; 25****RI - Risanamento Igienico ed Edilizio; 26****RE/1 - Ristrutturazione Edilizia Globale;
27****RE/2 - Ristrutturazione Edilizia Limitata;
28****RU - Ristrutturazione Urbanistica; 29****D - Demolizione senza Ricostruzione; 29
Demolizione e Ricostruzione; 29**

PIANO DI RECUPERO
DEL CENTRO ABITATO DI CASTEL FRENTANO

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

((ADEGUATA AGLI EMENDAMENTI ACCOLTI IN SEDE DI ADOZIONE CON DEL.
C.C. N.19 DEL 29/04/2002, ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ED A
QUELLE ESPRESSE IN SEDE CONFERENZA DEI SERVIZI IN DATA
26/09/2002)

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I

Elementi e Finalità del Piano

Art.1 - Ambito

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno della zona delimitata graficamente negli elaborati grafici in scala 1:500 con linea doppia sovrapposta da pallini pieni e definente il Centro Storico di Castel Frentano, è soggetta alla presente normativa e alle prescrizioni risultanti dalle planimetrie costituenti il Piano di Recupero (nel seguito indicato con la sigla P.R.).

La presente normativa integra gli Art.31 e 32 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.

Il Piano opera in conformità:

- alle leggi 6.08.1967 n. 765, 22.10.1971 n. 865 e 5.08.1978 n. 457, nonché alla legge n. 219/81;
- al D.M. 2.04.1968 n. 1444;
- alla L.R. 18/83 nel testo vigente;
- **D.M. Sanità 05.07.1975;**
- alle norme che regolano il vigente P.R.G. del Comune di CASTEL FRENTANO.

I singoli progetti per la realizzazione di opere ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e/o su edifici sottoposti a vincolo storico artistico, secondo le procedure previste dal D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali, e a norma dell'art. 1 della Legge 8.10.1997 n. 352", vanno singolarmente preventivamente sottoposte al parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio per l'Abruzzo.

Le indicazioni contenute nelle planimetrie vanno osservate nei limiti e con le specificazioni e le prescrizioni previste negli articoli che seguono, tenendo altresì conto dei criteri contenuti nella Relazione generale illustrativa del P.R.

Art.2 - Finalità

Le finalità del P.R. sono il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio compreso nel piano, salvaguardandone le caratteristiche del tessuto tipologico, i valori storici, urbanistici, architettonici, ambientali e paesaggistici.

Questi obiettivi generali trovano un momento applicativo in relazione a due problemi connessi con il Centro Storico.

Il primo è determinato dal recupero e dal risanamento del tessuto residenziale.

Per questo primo aspetto si deve mirare a costruire le condizioni perché l'attuale popolazione insediata possa rimanere ed a preparare le condizioni di appetibilità per assicurarne il ricambio per il futuro con nuovi abitanti.

Per ottenere quanto sopra saranno necessarie azioni tendenti a stimolare l'intervento privato e quindi incentivarne la corretta azione e dove fosse necessario, per ragioni sociali, economiche ed architettonico-urbanistiche, creare opportune facilitazioni per le quali siano possibili interventi pubblici sul tessuto abitativo e nella fattispecie anche per iniziativa comunale.

Il secondo ambito di problemi verte sulla viabilità veicolare e pedonale e sui parcheggi. Bisogna rispondere alla domanda espressa dalla "zona storica" per adeguarsi ai parametri ed alle esigenze della vita contemporanea ripristinando percorsi, parcheggi e strade.

Art.3 - Contenuto

Il piano di recupero è un grande progetto di architettura, che deve riuscire a penetrare nella verità del paese per dare risposte adeguate alle esigenze; è un'esperienza completa di progettazione che guida l'intervento architettonico e detta le norme per passare dalla teoria all'applicazione.

Attraverso i materiali del Piano si è conosciuto e penetrato nel Comune di Castel Frentano di cui il Centro Storico (C.S.) ne rappresenta il cuore

Il P.R. definisce:

- 1) Gli spazi pubblici e quelli da acquisire al patrimonio pubblico.
- 2) Le specifiche destinazioni d'uso degli edifici e degli immobili.
- 3) Gli ambiti di intervento.
- 4) Le modalità e le categorie di intervento.
- 5) Le norme per la realizzazione coordinata degli interventi sia pubblici che privati.

Art.4 - Gli Elementi

Il piano si compone degli elaborati qui di seguito elencati, nonché delle presenti norme di attuazione e della relazione illustrativa con i suoi allegati.

In caso di difformità, le norme di attuazione contenute nel presente articolato prevalgono su quanto indicato negli elementi grafici di piano.

Gli elaborati grafici ed i dati contenuti nella sezione (A.nn) analisi dello stato di fatto, hanno solo valore indicativo ed ogni eventuale loro imprecisione od inesattezza, non ha rilevanza ai fini del valore del presente piano.

Hanno valore vincolativo:

- a) il perimetro delle aree oggetto del piano, come è indicato nella Tavola P.1 - scala 1:500 ;
- b) I riferimenti normativi di cui alle tavole n. P.1, P.2, P.4;
- c) Le norme tutte di cui al titolo III e IV che seguono.

Hanno valore indicativo:

- tutti gli altri elementi degli elaborati.

Le destinazioni d'uso hanno valore normativo per quanto riguarda la residenza e le attrezzature collettive e di servizio così come specificato al Titolo II della presente normativa.

Sono elementi costitutivi del P.R.:

- **La Relazione illustrativa**

- **La Normativa Tecnica di attuazione (N.T.A.)**

- Gli Elaborati di Analisi:

Tav.A.1 - Inquadramento territoriale (1:25000)

Tav.A.2 - Inquadramento urbano (stralcio PRG vigente 1:1000 con curve di livello)

Tav.A.3 - Planimetria catastale 1:500

Tav.A.4 - Toponomastica (su base catastale 1:500)

Tav.A.5 - Pianta storica - Castel Frentano nella storia (su base catastale 1:500)

Tav.A.6 - Stato attuale delle Destinazioni d'uso (su base catastale 1:500)

Tav.A.7 - Grado di utilizzazione (su base catastale 1:500)

Tav.A.8 - Condizioni statiche degli edifici (su base catastale 1:500)

Tav.A.9 - Numero dei piani degli edifici (su base catastale 1:500)

Tav.A.10 - Pianta tipologica delle coperture (su base catastale 1:500)

Tav.A.11 - Caratteri formali delle facciate e dei prospetti (su base catastale 1:500)

Tav.A.12 - Edifici Vincolati ed Edifici soggetti nel PRG vigente a Risanamento conservativo e/o Risanamento igienico

Tav.A.13 - Stato attuale delle pavimentazioni stradali (su base catastale 1:500)

Tav.A.14 - Stato attuale della viabilità e parcheggi (su base catastale 1:500)

Tav.A.15 - Stato attuale dei servizi ed attrezzature pubbliche, delle piazze, scalinate, aree verdi pubbliche e private (su base catastale 1:500)

Tav.A.16 - Urbanizzazione esistente - rete di distribuzione gas metano (su base catastale 1:500)

Tav.A.17 - Urbanizzazione esistente - rete idrica (su base catastale 1:500)

Tav.A.18 - Urbanizzazione esistente - rete fognaria (su base catastale 1:500)

Tav.A.19 - Urbanizzazione esistente - rete della pubblica illuminazione (su base catastale 1:500)

Tav. A.20 ó Ambito 1 Corso Umberto (stato attuale *documentazione fotografica*)

Tav. A.21 ó Ambito 2 Palazzo Cavacini (stato attuale planimetrie, piante e prospetti 1:200 e :100)

Tav. A.22, A.22.2, A.22.3 ó Ambito 3 Teatro Corsetti (stato attuale planimetrie, piante e prospetti 1:200 e :100)

Tav. A.23 ó Ambito 4 Mulino zona Concezione (stato di fatto - planimetria 1:200)

Tav. A.24 ó Ambito 5 Palazzo parrocchiale di Santo Stefano (stato attuale *documentazione fotografica*)

Tav. A.25 - Ambito 6 Collegamento Corso Garibaldi - Via S. Giorgio (stato attuale *documentazione fotografica*)

Tav. A.26 - Ambito 7 Piazza Crognale (stato attuale *documentazione fotografica*)

Tav. A.27 - Ambito 8 Piazza Raffaele Caporali (stato attuale *documentazione fotografica*)

Tav. A.28 - Ambito 9 Palazzo Virgilj (stato attuale *documentazione fotografica*)

Tav. A.29 - Ambito 10 Via del Municipio - Vico I° Supporto ó Via Supporto (stato attuale *documentazione fotografica*)

Tav. A.30 - Ambito 11 ó Via Di Loreto ó Demolizione e ricostruzione per interventi edilizia residenziale Pubblica (stato attuale *documentazione fotografica*)

- Eleborati di Progetto

Tav.P.1 - Individuazione delle U.M.I. (unità minime di intervento) (su base catastale 1:500)

Tav.P.2 - Categorie di intervento (su base catastale 1:500)

Tav.P.3 - Assetto dei servizi pubblici, Verde, Parcheggi e mobilità di progetto (su base catastale 1:500)

Tav.P.3.1 - Ambito 1 Corso Umberto È Unità Minime di Intervento planimetria 1:500

Tav.P.3.2 - Ambito 1 Corso Umberto È CATEGORIE DI INTERVENTO planimetria 1:500

Tav.P.3.3 - Ambito 2 Palazzo Cavacini È Unità Minime di Intervento planimetria 1:500

Tav.P.3.4 - Ambito 2 Palazzo Cavacini È CATEGORIE DI INTERVENTO planimetria 1:500

Tav.P.3.5 - Ambito 3 Teatro Corsetti È Unità Minime di Intervento planimetria 1:500

Tav.P.3.6 - Ambito 3 Teatro Corsetti È CATEGORIE DI INTERVENTO planimetria 1:500

Tav.P.3.7 - Ambito 4 Mulino zona Concezione È Unità Minime di Intervento planimetria 1:500

Tav.P.3.8 - Ambito 4 Mulino zona Concezione È CATEGORIE DI INTERVENTO planimetria 1:500

**Tav.P.3.9 - Ambito 5 Palazzo Parrocchiale S. Stefano È Unità Minime di Intervento
planimetria 1:500**

**Tav.P.3.10 - Ambito 5 Palazzo Parrocchiale S. Stefano È CATEGORIE DI INTERVENTO
planimetria 1:500**

**Tav.P.3.11 - Ambito 6 Svincolo corso Garibaldi È S. Giuseppe È Unità Minime di
Intervento planimetria 1:500**

Tav.P.3.12 - Ambito 7 Piazza Crognale È Unità Minime di Intervento planimetria 1:500

Tav.P.3.13 - Ambito 7 Piazza Crognale È CATEGORIE DI INTERVENTO planimetria 1:500

Tav.P.3.14 - Ambito 8 Piazza Caporali È Unità Minime di Intervento planimetria 1:500

Tav.P.3.15 - Ambito 8 Palazzo Caporali È CATEGORIE DI INTERVENTO planimetria 1:500

Tav.P.3.16 - Ambito 9 Palazzo Virgilj È Unità Minime di Intervento planimetria 1:500

Tav.P.3.17 - Ambito 9 Palazzo Virgilj È CATEGORIE DI INTERVENTO planimetria 1:500

**Tav.P.3.18 - Ambito 10 Via del Municipio È Vico I° Supporto È Via Supporto
(ristrutturazione urbanistica) È Unità Minime di Intervento planimetria 1:500**

**Tav.P.3.19 - Ambito 10 Via del Municipio È Vico I° Supporto È Via Supporto
(ristrutturazione urbanistica) È CATEGORIE DI INTERVENTO planimetria 1:500**

**Tav.P.3.20 - Ambito 11 Via Di Loreto È (Demolizione e ricostruzione per interventi di
edilizia residenziale pubblica) È Unità Minime di Intervento planimetria 1:500**

**Tav.P.3.21 Ambito 11 Via Di Loreto È (Demolizione e ricostruzione per interventi di edilizia
residenziale pubblica) È CATEGORIE DI INTERVENTO planimetria 1:500**

Tav.P.4 - Ambito 2 Palazzo Cavacini (planimetrie, piante e prospetti 1:200 e :100)

Tav. P.5, P.5.2, P.5.3 - Ambito 3 Teatro **Corsetti (planimetrie, piante e prospetti 1:200 e :100)**

Tav.P.6 - Ambito 4 Mulino zona Concezione (planimetria 1:200)

**Tav.P.7 - Ambito 11 ó Via Di Loreto ó Demolizione e ricostruzione per interventi edilizia residenziale Pubblica
(planimetrie, piante e prospetti 1:200 e :100)**

Tav.P.8 - Piano particellare di esproprio (su base catastale 1:2000)

Tav.P.9 - Piano finanziario

**Tav.P.9.1 - Programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi
necessari a realizzare il piano. (ART. 29, LETT. F), LEGGE 18/83 NEL TESTO VIGENTE)**

IL PIANO COLORE

- RELAZIONE DEL PIANO COLORE
- NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL PIANO COLORE
- ELABORATI GRAFICI DEL PIANO COLORE
- **ALLEGATO 1: Í GRAFICI E DATI STATISTICÎ**

Tav. 1 ó Categoria degli edifici;

Tav. 2 ó Tipologia delle Strade;

Tav. 3 ó Tipologia dei paramenti murari;

Tav. 4 ó Stato attuale del Colore dei paramenti murari;

Tav. 5 ó Tipologia dei Portoni di ingresso;

Tav. 6 ó Il Colore dei Portoni di ingresso;

Tav. 7 ó Tipologia delle finestre;

Tav. 8 ó Il Colore delle finestre;

Tav. 9 ó Tipologia dei sistemi oscuranti;

Tav. 10 ó Il Colore dei sistemi oscuranti;

Tav. 11 ó Abaco n. 1 dei Colori dei paramenti murari di analisi;

Tav. 12 - Abaco dei Colori dei paramenti murari di progetto;

Tav. 13 - Abaco n. 2 dei Colori dei portoni, degli infissi e dei sistemi oscuranti;

Tav. 14 - Abaco dei Colori dei portoni, degli infissi e dei sistemi oscuranti di progetto;

Tav. 15 ó Abaco n. 3 dei Colori delle pavimentazioni;

Tav. 16 - Abaco dei Colori delle pavimentazioni di progetto.

-

Capo II

Definizioni ed indici urbanistici ed edilizi

Art.5 Unità Edilizia

È l'immobile realizzato secondo un unico atto costitutivo anche se con modifiche e superfetazioni, che presenta pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari, e che può o non contenere più unità immobiliari.

L'unità edilizia è semplificata nei parametri:

- a) Unità di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucatore, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza complessiva dei tetti).
- b) Unità di volume(allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica).
- c) Unità di servizio (almeno una rampa che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli);
- d) Unità di destinazione (con caratteri d'uso omogenei);
- e) Unità fisica (secondo le condizioni statiche);

L'unità edilizia rappresenta così il principio base per l'analisi ed il punto di partenza per una serie di definizioni che permettano di conoscere il fatto costruttivo.

L'unità edilizia ulteriormente suddivisa, secondo i criteri di seguito esposti, darà luogo all'unità minima di intervento (U.M.I.).

Art.6 Isolato

È la porzione di centro storico perimetrata da strada a carattere urbano o da spazi pubblici.

Art.7 Parte

È la porzione di edificio che presenta ragioni funzionali unitarie (costituiscono parti di un edificio, gli ingressi, vani scala, le cellule abitative ecc.).

Art.8 Elemento

È il Corpo decorativo o strutturale atto a definire le qualità architettoniche , statiche ed abitative di un edificio (cantonali, cornicioni delle finestre, gli stipiti e gli architravi delle porte, le lesene, le cornici di coronamento, i timpani ecc.).

Art.9 Sistema architettonico

È l'Organismo architettonico complesso che risulta avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei e che può essere suddiviso in parti ed elementi.

I sistemi architettonici possono essere:

- a) Edificio a carattere monumentale
- b) Edilizia residenziale minore aggregata in modo omogeneo e con caratteri ripetitivi ed elencali.

Art.10 Contesto

Allineamento viario urbano con caratteri di centralità comprensivo delle unità edilizie e dei sistemi architettonici che vi si affacciano e che , anche se sviluppandosi nel tempo, presenta caratteri di forma generali esterne (morfologia) , di tipi edilizi (tipologia) di allineamenti degli edifici, di conformazione degli ingressi alle unità edilizie e alle vie secondarie afferenti, omogenei.

Art.11 Tessuto

Si definisce tessuto un'area urbana prevalentemente residenziale, contenuta tra contesti e da essi dipendente per viabilità principale con caratteri di impianto viario e di tipologia edilizia omogenei.

Art.12 Ambito di intervento

È la porzione di contesto o tessuto urbano dove è necessario un intervento omogeneo ed unitario per ragioni urbanistiche, architettoniche e/o socio-economiche.

Art.13 Definizioni degli indici

Per quanto attiene agli indici urbanistici ed edilizi valgono le definizioni del P.R.G. , salvo diverse specifiche indicazioni contenute negli elaborati grafici e nelle presenti norme tecniche del piano.

Titolo II

ATTUAZIONE, DEL PIANO DI RECUPERO

Capo I

Modalità di attuazione del Piano

Art.14 Individuazione delle unità minime di intervento

Il piano individua contesti, tessuti, ambiti ed unità edilizie, fissa per ciascuna unità edilizia i criteri di intervento specifico e definisce per ogni contesto, tessuto ed ambito i criteri di intervento omogeneo.

L'attuazione edilizia del piano si realizza attraverso unità minime di intervento, definite rispetto ai criteri di seguito esposti.

L'Unità Minima di Intervento (U.M.I.), può coincidere, a seconda dei casi, con l'unità edilizia e/o con l'unità catastale.

Le Unità Minime di Intervento sono individuate graficamente nella tavola P.1; per ogni U.M.I sono state definite le possibili categorie di intervento seguendo i criteri successivamente descritti.

Le Unità Minime di Intervento si intendono sviluppate lungo tutta la verticale dell'edificio.

Qualora esistessero casi di abitazioni che presentino vani nelle unità di intervento limitrofe ai fini dell'intervento è necessario l'accorpamento delle due o più unità di intervento.

Nella pratica attuativa per la definizione dell'U.M.I. è necessario considerare altri parametri di tipo correttivo.

Sono stati individuati sei parametri correttivi :

a) **la proprietà**: nel senso che una U.M.I. definita attraverso i parametri caratteristici del tipo può sconfinare in una U.M.I. diversa sia all'interno che all'esterno della stessa unità catastale. È il caso in cui l'intervento non può essere frazionato rispetto all'uso razionale dell'unità alloggio coincidente con la proprietà. In tal caso l'U.M.I. aggrega parte o tutta l'U.M.I. cointeressata dalla proprietà. L'U.M.I. ,in questo caso, non coincide più con il tipo ;

b) **la destinazione d'uso**: nel senso che una U.M.I. può essere frazionata in conseguenza delle diverse destinazioni d'uso in essa copresenti (diverse da quella residenziale, presa come riferimento nell'applicazione della 457) : l'uso

di tale correttivo può essere consentito qualora l'intervento sulla U.M.I. ;

c) **lo stato di degrado**: nel senso che una U.M.I. può aggregare parti o intere U.M.I. adiacenti qualora l'intervento sulla prima possa essere inficiato dalle condizioni di degrado di parte dell'U.M.I. adiacente.

Altri due parametri correttivi sono considerati a parte perchè concettualmente di definizione più soggettiva e specifica e sono :

d) **la storia**: nel senso che l'U.M.I. può essere caratterizzata da un parametro definito dall'età di costruzione di un complesso particolare. L'età, le caratteristiche di permanenza e testimonianza, possono consentire, in questo caso, l'aggregazione di U.M.I. distinte come tipi;

f) **il luogo**: nel senso che l'U.M.I. può essere caratterizzata da un parametro contestuale particolare. La definizione di luogo urbano, paesistico, ambientale può aggregare, anche in questo caso, l'U.M.I. (o parte di esse) distinte come tipi;

g) **Il Fronte o prospetto**: nel senso che una U.M.I. può essere definita attraverso i parametri formali e caratteristici dei prospetti e portare ad una ulteriore e diversa suddivisione dell'Unità Edilizia.

Il piano si attua attraverso le unità minime di intervento, nel rispetto delle categorie di intervento per esse definite, anche in tempi e fasi differenti.

Costituiscono, pertanto, unità minime di intervento:

- a) le Unità Catastali o immobiliari;
- b) le Unità Edilizie come sopra definite;
- c) gli Ambiti di intervento su progetti specifici di recupero di iniziativa pubblica o privata con apposite convenzioni.

Nelle aree previste di cui al punto c) del presente articolo sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica

Per quanto sopra specificato le unità minime di intervento sono state così individuate e suddivise:

- 1) Acquisizioni al patrimonio pubblico per attrezzature collettive o di interesse generale;
- 2) Ambiti urbani di elevata valenza storica, artistica, architettonica ed ambientale;
- 3) Intervento integrato Viabilità - Verde e Parcheggi;
- 4) Recupero funzionale di vecchie costruzioni ad uso residenziale, commerciale ed artigianale

Art.15 Intervento diretto

L'intervento diretto si attua mediante singoli progetti edilizi.

Per le previste implementazioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente, nonché alle nuove edificazioni, interessate dall'attività ordinaria o dagli interventi di ricostruzione, come evidenziati nella Tav. P2, in fase di attuazione dovrà comunque essere verificata, preventivamente al rilascio delle concessioni edilizie, la congruenza

dei singoli progetti con le vigenti norme in materia ed in particolare con quelle di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 (densità, distanze, altezze, ecc.).

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

Le altezze massime degli edifici sono stabilite come segue:

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;**
- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;**

Le distanze minime tra fabbricati sono stabilite come segue:

- per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.**

L'intervento diretto può essere eseguito da operatori pubblici, Comune incluso, o singolo privato o privati riuniti in consorzio o cooperative ed è subordinato al rilascio di singola concessione o autorizzazione edilizia.

L'intervento diretto ha come oggetto l'unità minima, come definita nell'art.14 delle presenti norme, ed individuata nella tavola P.1 delle unità minime di intervento.

L'intervento diretto può essere effettuato sulle singole U.M.I. anche in tempi differenti o per stralci.

L'istituto dell'autorizzazione e/o della concessione, è regolato dalla normativa vigente in materia, in particolare dalla Legge 21 dicembre 2001, n. 443 (Delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive) (G.U. 27 dicembre 2001, n. 299, s.o. 279), in alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 23

ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni:

- a) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto-legge 23 ottobre 1993, n. 398;**
- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;**
- c) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata la sussistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;**
- d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.**

La domanda tendente ad ottenere detta autorizzazione o D.I.A. deve essere accompagnata da una adeguata documentazione che consenta una chiara lettura delle caratteristiche dell'intervento richiesto.

Per eseguire le opere di disintonacatura, intonacatura e tinteggiatura esterna degli edifici, di taglio, abbattimento, sostituzione e piantumazione di alberature, di collocamento e sostituzione di grondaie e pluviali, d'installazione e sostituzione di imposte è sufficiente integrare la domanda con una descrizione dell'intervento richiesto e dei materiali che si intendono impiegare.

È obbligatoria, per ogni tipo d'intervento la presentazione di adeguata documentazione fotografica dell'edificio e dell'area interessata dall'intervento medesimo.

È obbligatorio, per ogni tipo d'intervento il rispetto di quanto disposto nel piano colore Comunale.

Art.16 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso dei suoli, di edifici o di loro parti, sono indicate negli elaborati di Piano di Recupero (Tav. A.6);

esse sono distinte in:

- 1) RESIDENZIALE
- 2) RESIDENZIALE E BOX O MAGAZZINO
- 3) RESIDENZIALE E BOTTEGA ARTIGIANA
- 4) RESIDENZIALE, BOX O MAGAZZINO E BOTTEGA ARTIGIANA
- 5) RESIDENZIALE E COMMERCIALE
- 6) RESIDENZIALE , COMMERCIALE E BOX O MAGAZZINO
- 7) RESIDENZIALE E STUDIO PROFESSIONALE

8) STUDIO PROFESSIONALE

- 9) BOX O MAGAZZINO
- 10) COMMERCIALE
- 11) SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO
- 12) SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E COMMERCIALE
- 13) FABBRICATO DEMOLITO

Il centro storico, nella sua delimitazione descritta all'art. 1, deve essere destinato prevalentemente alla funzione residenziale, ai servizi e alle attrezzature a scala di paese e di vicinato, alle attività direzionali e commerciali, a quelle artigianali di cui al 6° comma di questo articolo.

Variazioni di destinazione d'uso o nuove volumetrie destinate ad attività direzionali e commerciali, qualora interessino anche il piano primo, possono essere consentite esclusivamente nel rispetto delle fronti, della forometria e della tipologia edilizia preesistente.

È permesso l'insediamento di nuove attività produttive di artigianato, con esclusione delle lavorazioni che presentino emissioni in atmosfera di fumi, odori, vapori **nocivi o tossici** e polveri, emissioni sonore e di vibrazioni, carico di traffico stradale, di tipologia ed entità significativamente diverse da quelle prodotte da un insediamento residenziale, per una superficie utile massima di 250 mq. per unità locale e limitatamente al piano terra e al primo piano purché compatibili a norma di legge con la prevalente funzione residenziale del Centro Storico e con esclusione altresì di ogni attività di prima classe di cui all'elenco T.U.L.S.S.

Fermo restando quanto indicato dal secondo comma del presente articolo, cambiamenti delle destinazioni d'uso, se compatibili con i caratteri fisici degli edifici esistenti da conservare, sono ammessi per tutti i tipi d'intervento previsti nel successivo art. 20.

Gli edifici destinati ad attività artigianale esistenti, possono conservare la loro destinazione d'uso anche in caso di interventi di trasformazione edilizia. Peraltro sono escluse attività che producano rumori od esalazioni nocivi o molesti. È permessa l'installazione di impianti tecnologici atti a migliorare le condizioni igienico-sanitarie dell'ambiente di lavoro, se eseguita con i materiali descritti nel Titolo III, Capo II delle presenti norme.

Nel caso di nuove destinazioni a carattere terziario (commerciale, direzionale, artigianale, ecc.) con superficie netta di esercizio sui diversi piani, magazzini e servizi compresi (se non interrati), **superiore a mq. 150**, deve essere garantito il rispetto di quanto previsto dall'art. 5 del D.I. 2/4/1968 N. 1444, **nonchè delle prescrizioni di cui all'Art. 7 della L.R. 9 Agosto 1999, n.62**, circa il rapporto minimo tra superfici utili e superfici di parcheggio attinenti alle nuove destinazioni. I parcheggi così realizzati devono avere destinazione pubblica.

Devono essere comunque rispettati i disposti della L. 122/89 nel caso di nuove costruzioni.

Per nuove destinazioni a carattere terziario o artigianale di superficie netta inferiore o eguale a mq. 150 è consentita la monetizzazione secondo i parametri vigenti.

Se nell'ambito del medesimo intervento a carattere terziario o artigianale, anche se eseguito per stralci dallo stesso proprietario, e anche se i singoli negozi, uffici o laboratori artigiani non superano singolarmente i mq. 150, sono superate complessivamente le predette quantità di cui comma precedente del presente articolo, non è consentita la monetizzazione per i parcheggi.

Per gli interventi che prevedano il ricavo di volumi interrati deve essere data dimostrazione tecnica di fattibilità nell'ambito dei singoli interventi ammessi.

Per gli accessori esistenti ad uso parcheggio non è ammessa la trasformazione d'uso se non dando dimostrazione del reperimento di pari superficie nell'ambito del progetto.

Negli interventi che prevedano il ricavo di portici pubblici o ad uso pubblico, realizzati a cura e spese dei privati, sui quali venga istituita servitù di pubblico transito sulla scorta di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, la volumetria urbanistica ed il contributo di concessione saranno calcolati al netto dei portici stessi.

Art.17 Mutamenti della destinazione d'uso

Per gli edifici e le aree, sia pubbliche che private, il mutamento di destinazione d'uso può essere fatto nel rispetto delle indicazioni dettate dall'articolo precedente.

Art.18 Prescrizioni integrative al mutamento di destinazione d'uso.

Tutte le variazioni di destinazioni d'uso devono rispettare quanto disposto dal D.M. Sanità 05.07.1975.

I piani terreni degli edifici residenziali possono essere utilizzati per abitazioni solo nei seguenti casi:

- quando gli alloggi si sviluppano su più piani;
- quando il piano di luce libera tra pavimento e soffitto degli ambienti abitabili è di almeno mt. 2.50.

Ai piani terreni, seminterrati e interrati è sempre consentita la realizzazione di autorimesse private.

Capo III

CATEGORIE D'INTERVENTO

Art.19 Categorie d'intervento per le aree destinate al verde .

Le categorie d'intervento per le aree destinate al verde sono:

a) Orti, cortili, giardini pubblici e privati senza impianto architettonico progettato, dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione, dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono. Le pavimentazioni dei cortili e degli androni aperti dovranno essere conservate o ripristinate.

Quando non è riconoscibile il disegno originario la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come l'acciottolato, il **mattone antichizzato**, la pietra squadrata. Sono vietati i conglomerati bituminosi e cementizi.

È fatto divieto di realizzare su di essi costruzioni fuori terra, ivi comprese strutture prefabbricate anche di carattere accessorio; è fatta salva l'installazione di impianti tecnologici al servizio degli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali, qualora sia dimostrata l'impossibilità di installarli all'interno delle costruzioni. È altresì consentito realizzare su tali spazi di "verde privato" attrezzature da giardino e piccoli impianti sportivi a carattere privato, quali piscine, campi da tennis e simili nel rispetto delle distanze stabilite dal codice civile, con esclusione di qualsiasi struttura di copertura di tali impianti anche di carattere precario e rispettando le caratteristiche dei materiali di cui Titolo III, Capo II, delle presenti norme. Sugli spazi pubblici sono consentite gli interventi previsti dall'art. 21 e seguenti. Dovranno comunque essere salvaguardati gli "elementi naturali" (essenze arboree e giardini con valore ambientale).

b) Parchi e giardini pubblici o di uso pubblico prevalentemente caratterizzati dal verde dove è consentita la realizzazione di strutture di arredo, comprese attrezzature per il gioco e ricreative purché compatibili con le caratteristiche e l'impianto originario dell'area. La nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come l'acciottolato, il **mattone antichizzato**, la pietra squadrata. Sono vietati i conglomerati bituminosi e cementizi.

c) Spazi pedonali attrezzati, prevalentemente pavimentati e caratterizzati da elementi costruiti di arredo urbano comprese attrezzature di gioco e ricreative. La nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come l'acciottolato, il **mattone antichizzato**, la pietra squadrata. Sono vietati i conglomerati bituminosi e cementizi.

Art.20 Definizioni degli interventi

Gli interventi di piano si articolano secondo le seguenti categorie di intervento **e seguono le prescrizioni di cui all'art. 30 della Legge Regionale 18/83 nel testo vigente, oltre quelle specificate nell'art. 21 delle presenti norme:**

- a) MO = Manutenzione Ordinaria
- b) MS = Manutenzione Straordinaria
- c) RC/1= Restauro scientifico
- d) RC/2= Restauro e risanamento conservativo
- e) RI = Risanamento Igienico ed Edilizio
- f) **RE = Ristrutturazione Edilizia Art. 30 L.R. 18/83 nel testo vigente;**
- g) RE/1 = Ristrutturazione Edilizia Globale
- h) RE/2 = Ristrutturazione Edilizia Limitata
- i) DR = Demolizione e ricostruzione
- j) D = Demolizione senza ricostruzione
- k) RU = Ristrutturazione Urbanistica

Art.21 Categorie d'intervento per l'edilizia abitativa o monumentale

Gli interventi edilizi sono condizionati all'osservanza delle presenti norme nei limiti e dei dati contenuti negli elaborati di Progetto di cui all'art. 4.

Per le categorie di intervento previste nel presente articolo si richiamano integralmente le disposizioni di cui all'art.30 della L.R.18/1983 nel testo in vigore.

Le **Categorie d'intervento** di recupero del patrimonio edilizio sono definiti in conformità dell'art. 31 della legge 457/78 ed art.30 della L.R. 18/83 nel testo Vigente e di seguito enunciati:

A) MO - Manutenzione Ordinaria - (comma a art. 31 legge 457/1978)

Gli interventi di manutenzione ordinaria:

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.

L'intervento di manutenzione ordinaria contempla le seguenti operazioni:

- sostituzione parziale del manto di copertura con materiali identici a quelli preesistenti;
- risanamento di vespai;
- sostituzione di apparecchi o parti di apparecchi di servizi igienici;
- risanamento di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
- sostituzione parziale o totale di impianti tecnologici;

- ripresa dell'intonaco esterno esistente adoperando lo stesso tipo di quello esistente se compatibile con quanto prescritto dal piano colore;
- ripresa o rifacimento dell'intonaco interno;
- tinteggiatura delle pareti interne;
- riparazione o rifacimento di pavimenti interni con caratteristiche uguali o diverse;
- costruzione di pavimenti interni;
- riparazione di pavimenti esterni;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, e pluviali, camini, ecc.;
- sostituzione di infissi interni con caratteristiche uguali o diverse;
- riparazione delle sistemazioni esterne (recinzioni, ecc.).

Le opere suddette devono essere eseguite con i materiali e le tecniche costruttive tradizionali di cui al successivo Titolo III, Capo II delle presenti norme, fermo restando che per i materiali da utilizzare internamente agli edifici non vigono particolari prescrizioni.

È prescritto il rispetto dei colori e degli intonaci come definiti nel Piano Colore.

Se gli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) sono eseguiti su Unità Minime di Intervento individuate, nella Tav. P.1, come òU.1 - Acquisiti o da acquisire al patrimonio pubblico per attrezzature collettive di interesse generaleò, òU.2 - Acquisiti o da acquisire al patrimonio pubblico per edilizia residenziale pubblicaò, òU.3 ó Ambiti urbani di elevata valenza ambientaleò, è vietato l'uso dell'alluminio, del PVC, anche se colorato, e di qualsiasi altro materiale che non sia legno o ferro.

B) MS - Manutenzione Straordinaria -(comma b art. 31 legge 457/1978).

òInterventi di manutenzione straordinaria:

riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'usoò.

L'intervento di manutenzione straordinaria contempla, oltre gli interventi propri della manutenzione ordinaria, i seguenti:

- rifacimento del manto di copertura;
- Sostituzione di infissi esterni;
- costruzione di vespai;
- installazione di impianti tecnologici;
- inserimento di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- rifacimento dell'intonaco esterno esistente;
- rifacimento di pavimenti esterni con caratteristiche diverse;
- sostituzione delle sistemazioni esterne (recinzioni, ecc.);

- consolidamento e/o rifacimento di strutture verticali e/o orizzontali, di scale, con divieto di modificare le quote di imposta e fermo restando il divieto di aumentare volumi e superfici rispetto alla situazione precedente;
- apertura, chiusura o modificazione di porte interne; apertura o modificazioni di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza.

L'eliminazione delle superfetazioni e delle sopraelevazioni (art. 9.17/18) è condizione necessaria per ottenere le agevolazioni creditizie previste dall'art. 33 della L. 457/1978.

Tutte le suddette opere devono rispettare, inoltre, sempre le seguenti prescrizioni:

- divieto di alterazione di volumi e superfici delle singole unità immobiliari;
- divieto di modifiche delle destinazioni d'uso;
- rispetto dei materiali e delle tecniche tradizionali di cui al successivo Titolo III, Capo II delle presenti norme.

È prescritto il rispetto dei colori e degli intonaci come definiti nel Piano Colore.

Se gli interventi di Manutenzione straordinaria (MS) sono eseguiti su Unità Minime di Intervento individuate, nella Tav. P.1, come δU.1 - Acquisiti o da acquisire al patrimonio pubblico per attrezzature collettive di interesse generale, δU.2 - Acquisiti o da acquisire al patrimonio pubblico per edilizia residenziale pubblica, δU.3 ó Ambiti urbani di elevata valenza ambientale, per la realizzazione degli infissi è vietato l'uso dell'alluminio, anche se colorato, del PVC, e di qualsiasi altro materiale che non sia legno o ferro.

C) RC/1 - Restauro scientifico

Le opere di restauro scientifico, si applicano agli immobili vincolati o da vincolare ai sensi del Decreto legislativo Legge 29 ottobre 1999, n. 490 Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, Il restauro scientifico consiste in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- tutte le opere previste per le manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- il restauro ed eventualmente il ripristino filologico (cioè sulla base di documentazioni iconografiche o fotografiche antiche relative all'unità edilizia interessata o di tracce rinvenute nelle tessiture murarie) degli elementi costitutivi tipologici, architettonici ed ornamentali dell'edificio;
- la demolizione per l'eliminazione delle superfetazioni più recenti (se architettonicamente incongrue ed estranee all'organismo edilizio così come consolidato nel tempo).

In particolare dovranno essere salvaguardati, con opere di consolidamento risanamento e restauro, senza modificarne la posizione, le quote, la tecnica costruttiva, i materiali costitutivi con la sostituzione delle parti non recuperabili i seguenti elementi strutturali:

- gli androni d'ingresso, i porticati e i loggiati esterni ed interni, i sottoportici passanti, i corpi-scale, i solai lignei, le strutture lignee di copertura, i camini principali, le relative canne fumarie e i comignoli, tutti gli elementi delle facciate qualora non se ne dimostri la costruzione recente;

- le strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie;
- le scale e le rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie;
- i tetti con il ripristino del manto di copertura originale;
- gli elementi architettonici, scultorei decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e posizione delle aperture esterne.

È consentita la realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

È peraltro consentito l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

I progetti dovranno specificare con particolare cura il rispetto di quanto prescritto nel Titolo III, Capo II delle presenti norme per quanto concerne la scelta dei materiali e delle tecniche costruttive impiegate.

Il progetto e i successivi lavori dovranno tener conto delle indicazioni e prescrizioni dettate dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali, cui il progetto di restauro va trasmesso per il prescritto nulla-osta.

Le trasformazioni consistenti in restauro scientifico devono essere progettate relativamente alle unità minime di intervento come individuate nella tav. P.2 del presente Piano di Recupero; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

È prescritto il rispetto dei colori e degli intonaci come definiti nel Piano Colore.

Per la realizzazione degli infissi è vietato l'uso dell'alluminio, anche colorato, del PVC e di qualsiasi altro materiale che non sia legno o ferro.

Le destinazioni d'uso possono essere variate solo se a fini di interesse pubblico o nell'ambito delle destinazioni compatibili con quelle originarie (residenziale, ufficio o studi privati).

D) RC/2 - Restauro e Risanamento Conservativo

Si definiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo le trasformazioni edilizie rivolte 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 consenta destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il Restauro e Risanamento Conservativo è prevesto per le unità edilizie già individuate nel P.R.G. ed in quelle altre individuate nel presente P.R.. È consentito, oltre alle opere previste per il Restauro Scientifico (RC/1), la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro ed il ripristino della tipologia edilizia costitutiva, pur conservando l'organizzazione del tipo edilizio sotteso e favorendo la valorizzazione dei suoi caratteri edilizi e formali;
- il mantenimento di tutti gli elementi essenziali atti alla definizione del tipo edilizio, quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, porticati), la posizione dei muri portanti principali, la copertura lignea ed il manto di copertura; questo, ovviamente, accadrà intervenendo per ogni variazione con tecniche progettuali riferite alla classe tipologica di appartenenza dell'individuo edilizio oggetto di intervento o di sue parti;
- il restauro, ripristino, conservazione di qualsivoglia elemento di valore storico-artistico presente all'interno o all'esterno dell'edificio;
- il consolidamento strutturale e ricostituzione degli elementi di finitura con tecniche e materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale; tale riadeguamento strutturale, assumendo il tipo edilizio quale riferimento principale, dovrà essere affine alla tradizione emergente che si fonda sulla continuità tipologica del livello tecnologico-linguistico; la finitura ad intonaco e le stilature di mattoni a vista devono essere realizzate con malta di calce, le tinteggiature con latte di calce e pigmenti di terre naturali. Le opere di consolidamento delle strutture orizzontali e di copertura devono tendere al mantenimento e alla coerente integrazione delle parti ancora in grado di svolgere funzione statica; la sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive e materiali originari (ad esempio: solai in legno, ferro o laterizio, volte in laterizio) e limitatamente alle parti non recuperabili;
- il restauro, ripristino, riordino dei fronti esterni ed interni con uso di tecniche e materiali conformi agli originari, come documentati da saggi campione e stratigrafie;
- la ridefinizione del rapporto dimensionale fra edificio e lotto con eventuali necessarie regressioni dell'edificato negli androni interni all'isolato, da eseguirsi esclusivamente mediante la demolizione di parti incongrue, utili ad istituire le indispensabili condizioni di soleggiamento ed aerazione sulle parti cortilive interne e a collocare eventuali impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, riferendo la nuova configurazione planimetrica alla relativa fase di variazione organica del tipo edilizio di appartenenza; ascensori esterni sono ammessi eccezionalmente, nei casi in cui la collocazione interna comporti significative manomissioni del tipo edilizio o di elementi costitutivi essenziali, per dimostrate necessità distributive; lo spostamento o l'introduzione ex novo di

corpi scale secondari, solai, ballatoi, è consentito purché non modifichino sostanzialmente la tipologia originaria e purché eseguiti con tecniche e materiali tradizionali o comunque di tipo leggero e reversibile (legno, ferro-vetro, ferro-legno).

- il recupero con adeguamento dei sottotetti, è ammissibile al di fuori di un progetto esteso all'intera unità tipologica solo quando questi siano dotati di finestre sulle pareti; (la risagomatura di finestre nei sottotetti, nel caso l'adeguamento ne richieda un incremento di altezza; non è consentito), nonché di accessi a locali posti al piano terra per la realizzazione di autorimesse sono ammessi unicamente con disegni e tecniche tradizionali e con dimensionamenti ed ubicazioni tipici dell'edilizia storica; non sono ammesse interruzioni delle falde per la realizzazione di terrazzini;
- l'eliminazione delle superfetazioni.

È altresì permessa la costruzione di contropareti interne a murature preesistenti in mattoni a nido d'ape, salvaguardando la tessitura esterna originaria.

Le balconate e i ballatoi devono essere mantenuti per l'intera superficie originaria ed eseguiti prevalentemente nei materiali tipici del luogo ovvero Ferro vernicato o battuto.

Per la realizzazione degli infissi è vietato l'uso dell'alluminio, anche colorato, del PVC e di qualsiasi altro materiale che non sia legno o ferro.

Per gli edifici, indicati negli elaborati del P.R., che allo stato di fatto conservano elementi originari come scale, ballatoi, barbacani, camini, colonne, cornici, balaustre, opere in ferro o altri particolari decorativi di facciata in muratura, pietra o altri materiali tradizionali, o tracce di antichi archi o altri tipi di forature, deve essere presentata, contestualmente alla domanda di Concessione, un'adeguata documentazione fotografica dei suddetti elementi, poichè trattasi d'opere d'interesse per il loro pregio architettonico o per il valore documentario delle antiche trasformazioni dell'edificio o delle tradizioni costruttive di Castel Frentano, si prescrive il loro mantenimento attraverso il restauro.

È prescritto il rispetto dei colori e degli intonaci come definiti nel Piano Colore.

Le destinazioni d'uso possono essere variate solo se a fini di interesse pubblico o nell'ambito delle destinazioni compatibili con quelle originarie (residenziale, ufficio o studi privati).

E) RI - Risanamento Igienico ed Edilizio

Lavori occorrenti. per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando la 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 corsi 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 e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

È prescritto il rispetto dei colori e degli intonaci come definiti nel Piano Colore.

Se gli interventi di Risanamento Igienico ed Edilizio (RI) sono eseguiti su Unità Minime di Intervento individuate, nella Tav. P.1, come δU.1 - Acquisiti o da acquisire al patrimonio pubblico per attrezzature collettive di interesse generale, δU.2 - Acquisiti o da acquisire al patrimonio pubblico per edilizia residenziale pubblica, δU.3 ó Ambiti urbani di elevata valenza ambientale, per la realizzazione degli infissi è vietato l'uso dell'alluminio, del PVC, anche se colorato, e di qualsiasi altro materiale che non sia legno o ferro.

F) RE/1 - Ristrutturazione Edilizia Globale

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia Globale (RE/1), quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

La Ristrutturazione edilizia comprende lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Sono di norma ammessi:

- aumenti delle SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;
- modifiche parziali delle coperture purché restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici esclusivamente per consentire il raggiungimento delle condizioni di abitabilità, in applicazione degli indici e delle norme contenute nella presente normativa.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi carenti;

- ampliamenti e modifica delle caratteristiche volumetriche nei soli casi indicati nella tav. P.2, sempre e comunque nel rispetto dei limiti imposti dal successivo art. 22.

Le forature di facciata devono avere un disegno prevalentemente simmetrico rispetto al piano verticale corrispondente all'Asse di simmetria della facciata.

È prescritto il rispetto dei colori e degli intonaci come definiti nel Piano Colore.

Se gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) sono eseguiti su Unità Minime di Intervento individuate, nella Tav. P.1, come δU.1 - Acquisiti o da acquisire al patrimonio pubblico per attrezzature collettive di interesse generale, δU.2 - Acquisiti o da acquisire al patrimonio pubblico per edilizia residenziale pubblica, δU.3 ó Ambiti urbani di elevata valenza ambientale, per la realizzazione degli infissi è vietato l'uso dell'alluminio, del PVC, anche se colorato, e di qualsiasi altro materiale che non sia legno o ferro.

Asse di simmetria in facciata :

F) RE/2 - Ristrutturazione Edilizia Limitata

La ristrutturazione edilizia Limitata (RE/2) comprende tutti gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante opere che conservano la volumetria complessiva e le facciate nella loro forometria, materiali, almeno in quelle parti per le quali la documentazione di progetto non dimostri che la recente forometria e l'utilizzo di materiali impropri risultino in evidente contrasto con la metrica e i partiti architettonici del Centro Storico.

Possono essere apportate variazioni dell'impianto distributivo e delle destinazioni d'uso, compatibilmente con quanto previsto dal precedente art. 16.

Sono consentiti il ripristino o la parziale sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione e la modifica dei vecchi impianti tecnologici, l'inserimento di nuovi.

Sono consentiti lo spostamento dei muri portanti interni, solai e corpi scale che non presentino valori particolari, elementi (muri interni, scale e solai) che peraltro possono essere sostituiti nei materiali e nella disposizione delle forature interne.

Possono essere costruite nuove pareti interne.

Negli edifici in cui le altezze interne lo consentano, è permesso l'inserimento di nuovi solai e sono tollerate leggere modifiche dei livelli di calpestio dei solai preesistenti.

È consentita l'introduzione di corpi scala, purché eseguiti con tecnologie leggere e reversibili (legno - ferro - vetro).

Sono di norma consentiti:

- rifacimento parziale o totale di strutture orizzontali anche con modifica del piano di imposta;
- modifica della distribuzione degli ambienti interni;
- apertura di nuovi vani finestra e/o porta; solo se strettamente necessari alla nuova distribuzione interna e sempre nel rispetto della forometria dei partiti architettonici dell'unità edilizia;
- sostituzione del tipo di copertura (solo da terrazza a tetto);
- modifica delle caratteristiche volumetriche nei soli casi sottoindicati e comunque nei limiti imposti dal successivo art. 22:

1) per alzare l'altezza netta fra pavimento e infradosso del solaio ad un minimo di m. 2,70 nel caso di ambienti ad uso residenziale.

2) per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.

Per gli edifici che allo stato di fatto conservano gli elementi originari di cui ai commi precedenti, valgono le prescrizioni già descritte per il Restauro conservativo tipo RC.2.

Sono consentiti aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della Superficie Utile (SU) esistente.

Le forature di facciata devono avere un disegno prevalentemente simmetrico rispetto al piano verticale corrispondente all'Asse di simmetria della facciata.

È prescritto il rispetto dei colori e degli intonaci come definiti nel Piano Colore.

Se gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) sono eseguiti su Unità Minime di Intervento individuate, nella Tav. P.1, come δU.1 - Acquisiti o da acquisire al patrimonio pubblico per attrezzature collettive di interesse

generale, 8U.2 - Acquisiti o da acquisire al patrimonio pubblico per edilizia residenziale pubblica, 8U.3 ó Ambiti urbani di elevata valenza ambientale, per la realizzazione degli infissi è vietato l'uso dell'alluminio, del PVC, anche se colorato, e di qualsiasi altro materiale che non sia legno o ferro.

G) DR - Demolizione e Ricostruzione

Si intende la demolizione totale di un fabbricato finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici e le modalità previste dalla Ristrutturazione Edilizia (RE/1) di cui sopra.

H) D - Demolizione senza Ricostruzione

Riguarda singoli edifici incompatibili rispetto al Piano, cioè fabbricati che per la loro collocazione, destinazione d'uso o fatiscenza, impediscono l'attuazione degli obiettivi del piano stesso. All'attuazione di questo intervento si procede in genere attraverso l'esproprio.

I) RU - Ristrutturazione Urbanistica .

Si definiscono 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.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, o demolite e ricostruite con tipologie diverse dalle originarie, di cui è possibile reperire adeguata documentazione sulla organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di trasformazione deve prevedere la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- ripristino e mantenimento di forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri;
- ristrutturazione volumetrica che consiste nella ricostruzione di edifici fatiscenti ridotti a ruderi, crollati o demoliti, con caratteristiche volumetriche e formali simili agli edifici circostanti; l'ingombro massimo dell'edificio ricostruito dovrà essere mantenuto entro il perimetro di quello preesistente. Qualora nella realizzazione del nuovo edificio non si impegni tutta la superficie preesistente, detta area sarà utilizzata a giardino o cortile interno, i cui tipi di pavimentazione, alberature e recinzioni dovranno corrispondere a quelli indicati nell'articolo della presente normativa;
- modifica delle caratteristiche volumetriche nei soli casi sottoindicati:

- per avere l'altezza netta fra pavimento e infradosso del solaio ad un minimo di m. 2,70 nel caso di ambienti ad uso residenziale;
- per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- per adeguamento dell'altezza nei casi esposti nell'art. 22 della presente normativa.

Il ripristino dovrà ricomporre caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica desunte da comportamenti tipici e coerenti con la reale tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica devono essere attuati attraverso progetti d'insieme estesi ai diversi ambiti interessati in considerazione della particolare complessità degli interventi previsti per tale categoria di intervento.

Per quanto non regolato dal presente articolo si applicano alla Ristrutturazione Urbanistica quanto prescritto per la ristrutturazione edilizia globale (RE/1).

Le trasformazioni consistenti in Ristrutturazione Urbanistica devono essere progettate relativamente alle unità minime di intervento individuate nella tavola P.1 e comunque relativamente ad unità tipologiche complete; l'esecuzione dei lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

È prescritto il rispetto dei colori e degli intonaci come definiti nel Piano Colore.

È vietato l'uso dell'alluminio, anche colorato, del PVC e di qualsiasi altro materiale che non sia legno o ferro.

La Ristrutturazione Urbanistica è eseguibile nei soli casi specificamente indicati nella Tav. 2 del P.R.

I materiali da costruzione devono essere:

- per le pareti d'ambito, in laterizio intonacato, in elementi in getto cementizio intonacato, in pietra locale o in mattoni a facciavista, con esclusione di rivestimenti in granito, marmo, klinker, listelli di cotto o ceramici, intonaci plastici o a buccia d'arancia;
- sono permesse parti in ferro verniciato, vetro e vetrocemento in misura limitata rispetto alla superficie complessiva;
- gli infissi esterni dovranno essere semplici e di tipo tradizionale e nel rispetto di quanto prescritto sia nel Titolo III, Capo II delle presenti norme, che nel Piano Colore, e, comunque, mai in "stile" falso antico o falso rustico.

Per quanto concerne il disegno e le caratteristiche delle forature di facciata, il progetto presentato per la Concessione edilizia deve dimostrare che le facciate sono state composte secondo i partiti geometrici tipici della schiera originaria o, nel caso di utilizzo di partiti geometrici diversi, dovrà essere presentata apposita tavola grafica da cui risulti dimostrata la conformità degli stessi rispetto all'organizzazione dell'intera facciata e/o alle funzioni delle singole parti di edificio.

Negli interventi di Ristrutturazione Urbanistica la progettazione sarà a cura dei proprietari, singolarmente o di concerto; anche nel caso in cui singoli proprietari intendano intervenire separatamente, si dovrà procedere attraverso lo strumento della convenzione per realizzare le urbanizzazioni primarie e la quota parte delle secondarie.

I progetti relativi ai singoli ambiti d'intervento devono essere costituiti dai seguenti elaborati:

- 1 - estratto di piano di recupero adeguatamente esteso alle aree limitrofe all'unità minime d'intervento;
- 2 - rilievo planimetrico dello stato attuale dei vari piani degli edifici esistenti con le indicazioni altimetriche in scala 1:100;
- 3 - rilievo dello stato attuale delle varie fronti in scala 1:100;
- 4 - estremi catastali delle singole proprietà, ivi compresa l'indicazione delle ditte proprietarie e del titolo;
- 5 - progetto planivolumetrico unitario di massima del fronte edilizio;
- 6 - progetto di trasformazione interna ai vari piani degli eventuali edifici esistenti da mantenere;
- 7 - indicazione delle destinazioni d'uso;
- 8 - progetto di trasformazione dei prospetti esterni;
- 9 - indicazione dei corpi da demolire;
- 10 - progetto delle nuove costruzioni;
- 11 - relazione tecnica, previsione di spesa, ed eventuali norme particolari d'esecuzione;
- 12 - schema di convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma V della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 22 Norme particolari alle categorie d'intervento - ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Per salvaguardare le caratteristiche ambientali e tipologiche del centro storico, per garantire un maggiore interesse al recupero da parte dei proprietari o da altri operatori del settore, per assolvere all'esigenza di un recupero di vivibilità del centro storico, e, non ultimo, per ricostituire l'unità strutturale e il ripristino dell'intera schiera; agli edifici individuati nella Tav. P.2, di norma è consentito, l'ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA, al pari dell'edificio limitrofo più alto e comunque nel rispetto della L. 64/74 e successive integrazioni e modificazioni, in modo da ottenere un unico corpo strutturale reagente ed eliminare così le improprie disomogeneità altimetriche che risultano strutturalmente pericolose sotto l'aspetto sismico.

Gli interventi di adeguamento definiti al comma precedente, laddove in contrasto con le prescrizioni di cui al punto C.3 del D.M. LL.PP. 16/01/1996, sono realizzabili solo dopo la deroga prevista dall'art. 12, Legge 5/11/1974, n. 64, e comunque con un aumento max. di un (1) piano.

Per gli interventi di (RE/1), (RE/2) e (RU) di norma sono sempre consentiti limitati aumenti di volumetria per adeguare i piani abitabili ad una H minima di m.2,70.

Questa norma permette ad ogni piano inferiore a m.2,70 di raggiungere tale altezza, misurata tra la quota di calpestio del pavimento e l'intradosso del solaio sovrastante. Per i piani terra il limite di adeguamento di piano è H m.2,50.

Per tutte le categorie d'intervento previsti dall'art. 21, qualora - anche per motivi estetici di carattere compositivo-architettonico o per relazionarsi agli edifici contigui - non sia possibile raggiungere all'interno dei locali le altezze minime prescritte dai vigenti regolamenti comunali di edilizia ed igiene, o modificare le altezze esistenti, sono

consentite altezze inferiori in relazione alla configurazione architettonica preesistente e alle funzioni previste negli edifici.

In ogni caso gli interventi di trasformazione edilizia devono assicurare condizioni idonee per la salubrità dei locali (ventilazione, aerazione e illuminazione).

Può essere prescritta, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, l'esecuzione di opere ed impianti per la tutela dell'igiene (canne di ventilazione naturale o forzata, cavedi, lucernari, etc.), comunque da realizzare nel rispetto dei caratteri architettonici e compositivi degli edifici e secondo quanto prescritto nel Titolo III, Capo II delle presenti norme.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti valgono anche per gli interventi di trasformazione delle soffitte in vani abitabili, comunque, **in fase di attuazione dovrà comunque essere verificata, preventivamente al rilascio delle concessioni edilizie, la congruenza dei singoli progetti con le vigenti norme in materia ed in particolare con quelle di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 e D.M Sanità 05.07.1975.**

Art.23 Ambiti di intervento soggetti a progetti specifici

Gli ambiti di intervento individuati nell'analisi urbanistica e riportati nelle Tav. (da A.20 ad A.30) del P.R., si attuano su progetti di recupero specifici, di iniziativa pubblica o privata, anche attraverso opportune convenzioni, nella Tav. P.2, **nonchè nelle Tavole da P.3.1 a Tav. P.3.21**, sono individuate dettagliatamente **le Unità Minime e** le categorie di intervento consentite per ogni singolo edificio.

Gli interventi si attuano per intervento diretto e possono essere effettuati anche singolarmente ed in tempi differenti e comunque nel rispetto delle categorie di intervento consentite.

Nelle Tav. (da P.4 a P.7) del P.R. sono riportati i progetti preliminari degli ambiti di intervento di iniziativa Pubblica.

Ambito 1 - Corso Umberto

L'ambito n° 1 (Tav. A.20 **È Tav. P.3.1 e P.3.2**) è costituito da vecchie e nuove costruzioni in Corso Umberto.

Gli interventi di recupero in questo ambito devono mirare a ricostituire e ristrutturare queste abitazioni ad uso residenziale ed i relativi locali accessori.

Le Unità Minime e le categorie d'intervento consentite sono quelle riportate nella Tav. P.2, **Tav. P.3.1 e P.3.2**, e definite all'art. 21 delle presenti norme.

Devono essere salvaguardati alcuni elementi tipologici quali la schiera, le ringhiere di protezione e la copertura.

Per quanto riguarda le volumetrie, le fronti, le sagome, i colori e le altezze esistenti si rimanda agli elaborati fotografici (Tav. A.20).

Nella progettazione esecutiva degli interventi proposti dovranno essere previste tutte quelle opere necessarie al

recupero architettonico, e non solo strutturale e/o funzionale, del fabbricato in oggetto, sempre e comunque nel rispetto delle prescrizioni dettate nel presente articolato e di quanto altro previsto nel Piano Colore.

Ambito 2 ó Palazzo Cavacini

L'Ambito n° 2 (Tav. A.21, **Tav. P.3.3 e Tav. P.3.4**) è rappresentato dal Palazzo Cavacini.

La categoria d'intervento consentita è il Restauro scientifico (RC/1) come meglio indicata nella Tav. P.2 e **Tav. P.3.4** e definita all'art. 21 delle presenti norme.

L'intervento proposto su iniziativa dell'amministrazione Comunale di Castel Frentano, che ha di recente acquisito la proprietà dell'immobile di cui sopra sito in Via Garibaldi, si pone l'obiettivo di un recupero architettonico e funzionale dell'opera per ubicarvi attrezzature di interesse collettivo.

Visto lo stato di abbandono e degrado in cui versa il Palazzo i lavori di Recupero sono da considerare inderogabili ed urgenti, infatti l'incuria e l'abbandono del Palazzo ha innescato un processo di crisi statica sempre più grave, tale da far temere dissesti irreversibili e pericolosi per l'incolumità pubblica.

A questo problema si sono aggiunti quelli del degrado delle superfici esterne e del disordine sempre più preoccupante degli spazi interni, a causa della totale assenza di interventi negli anni passati.

Sulla base di tali indagini sono stati preliminarmente definiti i lavori necessari per l'intervento di recupero funzionale dell'immobile attraverso un'insieme sistematico di opere per l'esecuzione di un intervento di Restauro scientifico, meglio definito nella Tav. P.4 del P.R., onde arrivare alla riapertura al pubblico del Palazzo in parola, destinandolo ad attività di interesse generale, seguendo un razionale ed organico programma di valorizzazione e recupero del centro antico.

In sede di progettazione esecutiva dovranno porsi in essere tutte quelle opere necessarie al recupero architettonico, e non solo strutturale e/o funzionale, del fabbricato in oggetto, sempre e comunque nel rispetto delle prescrizioni dettate nel presente articolato e di quanto altro previsto nel Piano Colore.

Ambito 3 - Teatro Corsetti

Il progetto d'Ambito n. 3 (Tav. A.22, A.22.2, A.22.3, **Tav. P.3.5, Tav. P.3.6**, P.5, P.5.2, P.5.3) prevede la Ristrutturazione Edilizia Globale (**RE/1**) del Teatro Corsetti.

Lo Stato Attuale di inutilizzazione e l'evidente stato di abbandono accentua ancor più la sua discordante realizzazione in netto contrasto con gli edifici circostanti.

Descrizione dell'intervento da realizzare:

L'intervento di che trattasi prevede l'acquisizione, da parte dell'Amm.ne Comunale di Castelfrentano, del Teatro Corsetti e del recupero dello stesso attraverso un articolato intervento di ristrutturazione edilizia globale (RE/1).

Il fabbricato da recuperare è stato costruito all'inizio del secolo scorso ed è stato ristrutturato negli anni 50-60. Esso si sviluppa su tre livelli principali ed è attualmente adibito a magazzino, dopo essere stato destinato a cinema-teatro fino a circa 25 anni fa.

L'edificio in oggetto è situato nel centro storico di Castel Frentano, in adiacenza con altri fabbricati. Lo stesso ha due prospetti liberi: uno su P.zza Caporale dove è ubicato l'ingresso e l'altro, contrapposto a quest'ultimo, su P.zza Crognale.

In tal modo, l'Amministrazione intende restituire alla cittadina un importante struttura da dedicare ad una serie di attività culturali, di spettacolo e di convegnistica, attualmente mancanti.

L'intervento da realizzare prevede essenzialmente il recupero della struttura del Teatro esistente, attraverso l'esecuzione di lavori da svolgersi in più lotti funzionali, subordinatamente alle risorse finanziarie disponibili.

L'intervento prevederà anche la riqualificazione e l'adeguamento di tutta la facciata prospiciente Piazza Caporale, uniformandola allo stile originario degli edifici attigui a quello in oggetto.

Opere da Realizzare

In particolare, le opere da realizzare, compatibilmente con il primo finanziamento concesso dalla Regione Abruzzo ai sensi della L.R. 48/96 e, considerando che circa un terzo dello stesso sarà destinato all'acquisizione dell'immobile, consisteranno sostanzialmente in:

- Demolizioni delle parti interne ed esterne del manufatto esistente, non compatibili con il nuovo assetto funzionale ed organizzativo riportato in progetto (vedi Tavola P.5);
- Realizzazione di nuove murature portanti in blocchi sismici, di solai in latero-cemento e cordoli e travi in c.a.;
- Realizzazione di nuove tramezzature complete di intonaci e tinteggiature per creazione di nuove ripartizioni interne;
- Realizzazione di palcoscenico con pavimento in legno ignifugato;
- Realizzazione di nuove pavimentazioni interne;
- Realizzazione di due scalinate interne (una di sicurezza e una di collegamento palcoscenico- camerini) ed una di sicurezza esterna;
- Fornitura e posa in opera di nuovi infissi interni ed esterni;
- Realizzazione dei seguenti impianti tecnologici indispensabili, con predisposizione per quelli realizzabili con un secondo lotto:

> Impianto elettrico e di illuminazione. Per quanto riguarda le plafoniere ed i fari di scena da installare, escluse le luci di emergenza già previste nel presente progetto, si provvederà o con le economie di ribasso o con l'ottenimento di ulteriori fondi, oppure con l'intervento dell'eventuale gestore dell'attività.

> Impianto idrico sanitario;

- > Predisposizione dell'impianto di climatizzazione;
- > Impianto anticendio.
- Realizzazione della spicconatura e rifacimento intonaco, e tinteggiatura delle facciate prospicienti piazza Crognale e Piazza Caporale;
- Impermeabilizzazione mediante guaina in poliestere del terrazzo esistente e del corpo di fabbricato adeguato, prospiciente su piazza Caporale;
- Realizzazione di manto di copertura in coppi per le nuove falde di tetto da realizzare;
- Messa in opera di canali di gronda e discendenti in lamiera di rame;
- Fornitura e installazione, per la sala platea, di poltrone di classe 1 IM, omologate per locali di pubblico spettacolo. Per quanto riguarda le altre poltrone da installare al piano galleria, si provvederà o con le economie di ribasso o con l'ottenimento di ulteriori fondi, oppure con l'intervento dell'eventuale gestore dell'attività.

SOLUZIONI PRESCELTE E CRITERI UTILIZZATI PER LE SCELTE PROGETTUALI

La soluzione prescelta, ovvero quella di recuperare l'immobile in oggetto, nasce dal desiderio di restituire all'intera città, che ne è priva, una struttura, già a suo tempo dedicata alle manifestazioni culturali e di spettacolo. Tale immobile, si trova immerso in un pregevole contesto del centro storico, sia sotto l'aspetto ambientale che architettonico.

Pertanto la scelta, sotto il profilo localizzativo, risulta appropriata e confacente al tipo di attività da svolgere.

Il criterio utilizzato per le scelte progettuali è stato sviluppato tenendo in considerazione tre fattori principali :

- 1) l'adeguamento dell'immobile da recuperare alle varie norme (inerenti la sicurezza, le strutture, l'eliminazione delle barriere architettoniche, ecc.) relative ad edifici da adibire per il pubblico spettacolo;
- 2) l'aspetto funzionale, in ordine all'organizzazione interna degli spazi per il pubblico e per gli attori;
- 3) l'aspetto estetico, in relazione al fatto che l'immobile oggetto dell'intervento ha delle caratteristiche architettoniche non in sintonia con il resto dei fabbricati attigui, per il fatto che lo stesso è stato ricostruito nel dopo guerra seguendo una tipologia architettonica moderna (struttura in c.a. e linee geometriche), stridente con quella degli altri immobili (di fine 800 inizi 900), che si affacciano sulla caratteristica piazzetta Caporale. Pertanto in sede di progettazione esecutiva dovranno porsi in essere tutte quelle opere necessarie al recupero architettonico e non solo strutturale e funzionale, del fabbricato in oggetto, sempre nel rispetto di quanto previsto nella presente Normativa e nel Piano Colore.

L'uso dismesso del Teatro comporterà l'onere di doverlo adeguare per tale destinazione, soprattutto sotto l'aspetto della messa in sicurezza, senza, naturalmente, snaturarne la disposizione organizzativa interna.

In proposito, saranno conservate la dislocazione del palcoscenico, della platea, della galleria e della sala proiezioni, mentre saranno variate le vie di esodo, le disposizioni dei camerini e dei servizi, in modo da permettere un più sicuro e funzionale uso della struttura.

Il Progetto preliminare è più dettagliatamente definito negli elaborati grafici di cui alle Tav. da P.5 a P.5.2 del P.R.

Ambito 4 - Mulino ó zona Concezione

Il progetto d'ambito n.4 (Tav.A.23 e P.6, **Tav. P.3.7, Tav. P.3.8,**) prevede:

- la Demolizione senza ricostruzione del fatiscente fabbricato noto come Mulino sito nel quartiere Concezione;
- la realizzazione, nell'area di risulta, di un Parcheggio pubblico e annessa area destinata a verde pubblico.

L'area è parzialmente occupata da un fatiscente fabbricato adibito un tempo a mulino, di proprietà privata, con una zona retrostante di proprietà comunale individuata in P.R.G. come zona Parcheggio.

L'edificio denominato "mulino" si presenta esternamente e visivamente come un semplice parallelepipedo a planimetria rettangolare allungata, alto 6 m., con struttura in muratura, con delle aperture su corso Roma e completamente chiuso dalla parte opposta.

È composto di una superficie lorda al piano terreno di mq 144 ed al piano primo di mq 37 con due piccole aree di pertinenza in adiacenza.

È attualmente inutilizzato ed in pessime condizioni di conservazione. Infatti, il totale abbandono e lo stato di vetustà hanno determinato una progressiva decadenza, nel tempo, delle strutture e dei materiali, tant'è che la stessa copertura risulta parzialmente crollata e gli intonaci esterni rovinati e staccati a causa soprattutto di fenomeni di umidità.

L'area retrostante, abbandonata, è delimitata da un dirupo ed è di proprietà del Comune. Attualmente è interessata da un notevole degrado ambientale, poiché, a causa della sua scarsa visibilità (perché nascosta dal fabbricato) è oggetto di abbandono di rifiuti ed usata quindi come "discarica": ciò determina ovviamente anche una sorta di degrado sociale, oltre a quello ambientale, proprio in una parte centrale ed importante del paese.

A questo si unisce la pericolosità legata allo stato di conservazione dell'edificio e alla sua posizione, proprio in prossimità del citato incrocio tra Corso Roma e Via Orientale.

Infatti, la particolare conformazione dell'innesto induce chi si immette su corso Roma da via Orientale a sporgersi il più possibile a causa della copertura visiva che l'immobile costituisce sul lato sinistro. Tale mancanza di visibilità stradale è ovviamente fonte di notevole pericolo.

Vocazione ed emergenze dell'area

L'area è in una posizione strategicamente importante per il paese, centrale, a cerniera tra la parte vecchia e quella di più nuovo sviluppo, all'incrocio di due strade importanti (corso Roma e via Orientale), prospiciente la chiesa della Concezione e la relativa piazzetta che ospita una pregevole scultura del Maestro Mario Ceroli, ristrutturata recentemente proprio per conferire un maggior decoro al quartiere.

Corso Roma è la strada più trafficata del paese, non solo perché su essa affacciano attività commerciali e di servizio, ma perché è un'importante arteria di collegamento del territorio frentano. Infatti su di essa transitano numerosi mezzi per il trasporto scolastico e pubblico in genere, oltre che privati.

L'area si inserisce, inoltre, in un contesto paesaggistico di un certo interesse, poiché affaccia su una zona caratterizzata dall'alternarsi di sinuose colline sullo sfondo del mare.

L'emergenza più importante è costituita dal sistema piazza e chiesa della Concezione, luogo di aggregazione e di riferimento dell'intero quartiere.

Caratteristiche progettuali

Conformemente agli obiettivi del progetto preliminare, ma a parziale variazione delle indicazioni in esso contenute, a causa della variazione di spesa prevista per l'acquisizione del fabbricato, i lavori qui previsti assicureranno, comunque, il raggiungimento degli obiettivi preposti in sede preliminare e cioè:

- l'eliminazione del degrado ambientale;
- il miglioramento dell'incrocio tra Corso Roma e Via Orientale;
- la valorizzazione del sistema piazza Concezione, come luogo di incontro e di aggregazione socio-culturale;
- la valorizzazione della posizione paesaggistica;
- la creazione di nuovi posti auto;

I posti auto saranno posizionati a ridosso della vicina abitazione (Saraceni), per meglio relazionare la nuova area con piazza Concezione, al fine di creare un sistema pedonale di maggior respiro, capace di valorizzare le emergenze presenti ed il relativo contesto urbano e che si ponga come luogo di relazione e d'incontro dell'intero paese.

Questo tipo di intervento oltre a risolvere la situazione di degrado in cui versa l'area, risolverà il problema della visibilità dell'incrocio tra corso Roma e via Orientale.

Si ritiene opportuno posizionare l'area parcheggio a ridosso di casa Saraceni piuttosto che su via Orientale per tre motivi:

- 1) per alleggerire l'incrocio da un ulteriore movimento di auto
- 2) per creare una zona filtro tra la nuova piazza e la suddetta abitazione
- 3) per meglio relazionare la nuova piazza con quella della Concezione

Nella sistemazione dell'area si seguirà il confine del terreno di proprietà comunale per evitare ulteriori oneri per altri acquisti, ritenendosi, tra l'altro, sufficiente l'area già a disposizione.

Tale confine diventa così la linea principale del progetto che, in modo naturale, sembra indirizzare verso il mare. Da qui l'idea di sfruttare tale indicazione per creare una zona di belvedere mare, rialzata rispetto alla circostante area.

L'esistente tessuto urbano ha inoltre suggerito ulteriori linee ed inclinazioni dei segni presenti in progetto, favorendo così una migliore contestualizzazione.

Dalla parte di via Orientale sarà garantito e migliorato l'accesso ad un'esistente stradina di campagna.

Il Progetto è meglio e più dettagliatamente definito negli elaborati grafici Tav. P.6 e Tav. A.23 del P.R.

Ambito 5 Palazzo Parrocchiale S. Stefano

L'ambito n.5 (Tav. A.24, **Tav. P.3.9, Tav. P.3.10,**) è rappresentato dall'edificio del Palazzo Parrocchiale S. Stefano.

La categoria d'intervento consentita è il Restauro scientifico (RC/1) come previsto nella Tav. P.2 **e Tav. P.3.10** è definita all'art. 21 delle presenti norme.

Il progetto esecutivo di questo ambito deve mirare al restauro scientifico (RC/1) del **Palazzo Parrocchiale S. Stefano** tramite un'insieme di precise opere di restauro e tendenti al suo pieno recupero architettonico e funzionale.

Nella progettazione esecutiva degli interventi proposti dovranno essere previste tutte quelle opere necessarie al recupero architettonico, e non solo strutturale e funzionale, del fabbricato in oggetto, sempre nel rispetto delle prescrizioni dettate nel presente articolato e di quanto altro previsto nel Piano Colore.

Ambito 6 - Collegamento Corso Garibaldi ó Via S. Giorgio

Il progetto d'ambito n.6 (Tav.A.25, **Tav. P.3.11**) consiste nella previsione in via preliminare di un collegamento tra Corso Garibaldi e Via San Giorgio. Il raccordo collegamento si rende necessario per assicurare un adeguato deflusso veicolare, soprattutto per ragioni di sicurezza, per le frequenti manifestazioni civili e religiose che si svolgono in Piazza Caporali e nella Chiesa di S. Stefano; attualmente il deflusso è impedito per evidenti ragioni morfologiche dello stato dei luoghi.

La pavimentazione del tratto di raccordo deve essere in porfido, dello stesso tipo, materiale e colore delle strade che andrà a raccordare in quanto anche per il tratto di corso Garibaldi ancora da pavimentare, si prescrive, in questa sede, l'uso del porfido dello stesso tipo, materiale e colore del tratto già realizzato.

Il Progetto esecutivo dovrà prevedere una attenta valutazione di impatto ambientale, in termini di costo e benefici, con la quale si determineranno e valuteranno tutti gli aspetti esecutivi sia tecnici che di integrazione con il contesto urbano.

Ambito 7 - Piazza Crognale

Il progetto d'ambito n.7 (Tav. A.26, **Tav. P.3.12, Tav. P.3.13**) prevede una riqualificazione della Piazza attraverso interventi di Restauro e Risanamento conservativo (RC/2) e di Ristrutturazione Edilizia Limitata (RE/2) degli edifici prospicienti su Piazza Crognale, in particolare di quelli maggiormente degradati per incuria ed abbandono.

In sede di progettazione esecutiva dovranno porsi in essere tutte quelle opere necessarie al recupero architettonico, e non solo strutturale e/o funzionale dei fabbricati come sopra individuati, nel rispetto delle prescrizioni dettate nel presente articolato e di quanto altro previsto nel Piano Colore.

Ambito 8 - Piazza Caporali

Il progetto d'ambito n.8 (Tav. A.27, **Tav. P.3.14, Tav. P.3.15**) prevede una riqualificazione di Piazza Caporali attraverso interventi di Restauro e Risanamento conservativo (RC/2), di Restauro Scientifico e di Ristrutturazione Edilizia Limitata (RE/2) degli edifici prospicienti su Piazza Caporali, in particolare di quelli maggiormente degradati per incuria ed abbandono.

Pertanto in sede di progettazione esecutiva dovranno porsi in essere tutte quelle opere necessarie al recupero architettonico e non solo strutturale e funzionale dei fabbricati sopra definiti, sempre nel rispetto di quanto previsto nella presente Normativa e nel Piano Colore.

Ambito 9 ó Palazzo Virgilj

Il progetto d'ambito n.9 (Tav. A.28, **Tav. P.3.16, Tav. P.3.17**) prevede una riqualificazione di **Palazzo Virgilj** attraverso interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RC/2).

Nella fase della progettazione esecutiva dovranno porsi in essere tutte quelle opere necessarie al recupero architettonico e non solo strutturale e funzionale dei fabbricati sopra definiti, sempre nel rispetto di quanto previsto nella presente Normativa e nel PianoColore.

Ambito 10 ó Via del Municipio ó Vico I° Supporto e Via Supporto ó Ristrutturazione Urbanistica (RU).

Il progetto d'ambito n.11 (Tav. A.29, **Tav. P.3.18, Tav. P.3.19**) prevede la riqualificazione della zona tra **Via del Municipio ó Vico I° Supporto e Via Supporto**, meglio individuata nella Tav. P.2, **Tav. P.3.18, Tav. P.3.19**, del P.R., attraverso interventi di **Ristrutturazione Urbanistica (RU)**, come definito all'art. 21 delle presenti norme.

In sede di progettazione esecutiva dovranno porsi in essere tutte quelle opere necessarie al recupero architettonico, strutturale e funzionale dell'intera zona, sempre nel rispetto di quanto previsto nella presente Normativa e nel Piano Colore.

Ambito 11 ó Via Di Loreto ó Demolizione e ricostruzione per interventi edilizia residenziale Pubblica

Il progetto d'ambito n.11 (Tav. A.29, **Tav. P.3.20, Tav. P.3.21**) prevede la riqualificazione di alcuni edifici abbandonati e degradati, acquistati dal Comune per interventi di edilizia residenziale pubblica, attraverso interventi di **Demolizione e Ricostruzione (DR)**.

Gli interventi, individuati nella Tav. P.2, **Tav. P.3.20, Tav. P.3.21**, del P.R., di **Demolizione e Ricostruzione (DR)**, così come definito all'art. 21 delle presenti norme, devono tendere al risanamento urbanistico ed architettonico degli edifici maggiormente fatiscenti e degradati, ridotti a ruderi per incuria ed abbandono.

In sede di progettazione esecutiva dovranno porsi in essere tutte quelle opere necessarie al recupero architettonico e non solo strutturale e funzionale, del fabbricato in oggetto, sempre nel rispetto di quanto previsto nella presente Normativa e nel PianoColore.

Il Progetto preliminare è più dettagliatamente definito nella Tav. da P.7 del P.R.

Art.24 Norme generali per i progetti d'ambito specifico.

Gli elaborati progettuali riguardanti gli ambiti di intervento omogeneo hanno valore di "piano progetto" per gli interventi ai quali si riferiscono, pertanto, non sono necessarie ulteriori approvazioni da parte del Consiglio Comunale.

Essi riguardano gli ambiti (2, 3, 4, 11) esclusivamente di iniziativa Pubblica e definiscono in via preliminare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

le altezze, i volumi, le sagome d'ingombro e gli allineamenti, i tipi edilizi che possono essere realizzati.

Per gli altri ambiti di intervento omogeneo si sono dati delle indicazioni di massima in termini di materiali, colori, altezze e prospetti dei fabbricati interessati, tramite prescrizioni sulle possibili categorie di intervento indicate nella N.T.A. - Normativa Tecnica di Attuazione, avendo come base lo stato di fatto documentato dalle fotografie riportata nella Tav. del P.R. Allegati Fotografici in modo da avere sempre presenti le condizioni odierne nei possibili scenari futuri.

Nella redazione dei progetti esecutivi possono essere apportate modifiche, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, tendenti sempre alla tutela e salvaguardia dei valori storici artistici ed architettonici, sempre nel rispetto di quanto previsto nella presente Normativa e nel Piano Colore.

Titolo III**REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE DI GUIDA ALL'INTERVENTO PER UNITÀ EDILIZIA
ED ELEMENTI DI ARREDO****Capo I****Caratteristiche delle opere ammesse relativamente agli interventi sulle unità immobiliari ed edilizie.****Art.25 - Integrazione alle categorie di intervento.**

Tutti gli interventi di cui all'art. 21 del presente articolato (manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico e di ristrutturazione edilizia tipo 1 e 2) dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformati anche alle norme definite per unità edilizia nel presente capitolo.

Per tutti i tipi d'intervento, nel caso si dimostrino difformità tra la cartografia delle tavole di Piano e lo stato di fatto, i progetti potranno introdurre variazioni, piccoli adattamenti e deformazioni (traslazioni e/o rotazioni) per adattarsi alla comprovata situazione reale, fermo restando le volumetrie e le altezze massime degli edifici previsti, nonché il rispetto degli allineamenti e distanze che configurano gli spazi di uso collettivo (vie, piazze, androni, etc.).

Art. 26 - Paramenti esterni, indicazioni generali.

Gli interventi devono tendere:

- ad assicurare il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- al mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni),
- al mantenimento delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi); l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno tintecciato, ringhiere in ferro);

- all'esclusione ed alla eliminazione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino).

Art.27- Interni, indicazioni generali.

Gli interventi devono tendere per quanto possibile ad assicurare:

- il mantenimento delle volte reali;
- il mantenimento anche attraverso restauro di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;
- il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;
- il mantenimento, per quanto è possibile della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia;
- il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
- il mantenimento anche attraverso il restauro o rifacimento degli acciottolati, o selciati o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.

Sono consentite limitate escursioni del piano di imposta delle giaciture delle strutture orizzontali piane e false volte che non presentano valori formali, al. fine di un adeguamento dell'abitabilità degli edifici non soggetti a restauro. Tali interventi devono essere comunque compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e non incidere sulle caratteristiche dei paramenti murari.

Il recupero con adeguamento dei sottotetti, è ammissibile al di fuori di un progetto esteso all'intera unità tipologica solo quando questi siano dotati di finestre sulle pareti, (la risagomatura di finestre nei sottotetti, nel caso l'adeguamento ne richieda un incremento di altezza; non è consentito).

Sono consentite finestre a raso sul manto di copertura di superficie non eccedente mq.1,00 **per progetti estesi all'intera unità tipologica.**

I nuovi interventi anche di rifacimento delle recenti manomissioni e modifiche , debbono riferirsi alla tradizione del luogo ed adottare soluzioni formalmente semplici.

Art.28 Coperture, indicazioni generali.

Gli interventi devono tendere:

- ad assicurare il mantenimento o la razionalizzazione dello schema del dislivello delle acque;
- ad uso prevalente, per il manto di copertura delle falde, di tegole a coppi di laterizio del tipo antichizzato o con colorazioni tenui;
- di norma non è consentita la sostituzione di coperture a falde con tetti piani, tuttavia si possono ricavare terrazzini nelle falde del tetto nel limite del 30% della superficie coperta del tetto.

Art.29 - Utilizzazione delle soffitte e sopraelevazioni

In tutti gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.R. è consentita la trasformazione delle soffitte in vani abitabili, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e purché l'intervento non comporti alterazione delle coperture originarie e delle facciate.

Sono ammesse nelle falde di copertura solo piccole aperture e prese di luce ed aria (lucernari complanari alla falda) che non ne alterino i profili.

I lucernari suddetti devono essere di superficie unitaria inferiore a mq. 1,00 e in numero inferiore a un lucernario ogni 25 mq. di superficie di falda. È sempre vietata la costruzione di abbaini.

Per tutti i tipi di intervento la sopraelevazione degli edifici esistenti è consentita solamente nei casi indicati nella Tav. P.2, agli edifici contrassegnati dal simbolo triangolare ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO, e comunque in allineamento con i fili di gronda degli edifici contigui, salvo altra specifica prescrizione impartita dall'Ufficio Tecnico e nel rispetto della normativa sismica.

Le trasformazioni dei sottotetti devono essere condotte in conformità delle norme di cui al D.M. 05.07.1975 in materia di requisiti igienico - sanitari dei locali di abitazione, pertanto, in mancanza dei suddetti requisiti, i locali di cui sopra devono intendersi strettamente connessi, quali locali accessori, alle relative unità abitative.

Per quanto il rispetto del D.M. 1444/1968, in relazione alla necessaria dotazione complessiva degli spazi pubblici, possiamo senza dubbio affermare, considerata la dotazione dei servizi pubblici previsti nel Piano nonché dell'esiguo incremento residenziale dovute al recupero abitato dei sottotetti, che gli standard prescritti sono rispettata.

Art. 30 - Adeguamento delle strutture al rischio sismico

Tutte le categorie di intervento cui all'art. 21 delle presenti norme (manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro conservativo, risanamento igienico, di ristrutturazione edilizia tipo 1 e 2), devono avvenire nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche approvate in attuazione della legge 2.2.1974 n.64 e successive modifiche ed integrazioni.

Capo II

Regole specifiche per elementi costitutivi le unità edilizie.

Art.31 - Basamenti

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio.

L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili.

Tutti i basamenti originari in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro, che oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra.

Vanno integrati i conci mancanti con pietra simile all'originaria, consolidate le parti deteriorate; la pietra, ripulita da aggiunte, va spazzolata con spazzole di saggine, acqua e detersivo, la superficie va protetta con prodotti rivitalizzanti, non formanti pellicola superficiale.

Tutte le murature in pietra a faccia vista verranno fissate con malta di calce o cemento (malta bastarda) sabbia di fiume per impedire l'imbudimento dei giunti della muratura.

Vanno eliminati tutti i rivestimenti e intonaci che coprissero basamenti originari modanati in mattoni o terracotta, ricostituendo le parti mancanti con lo stesso materiale originario. Vanno spazzolate le superfici in pietra con apposite spazzole e rivitalizzando i materiali con prodotti protettivi non formanti pellicola superficiale.

I basamenti di edificio fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati da rivestimenti aggiunti e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario.

Sono consentite fasce di coloritura di intonaco, dello stesso tono o del colore dell'intero prospetto, in edifici privi di basamento murario o di terracotta. Si fa espresso divieto di usare mattonelle industriali di ceramica a rivestimento delle parti basamentali degli edifici.

Art. 32 - Cantionali, lesene o paraste, cornicioni

Costituisce cantonale di un edificio, l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata a faccia vista.

Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali dell'edificio. Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici in genere di carattere monumentale.

I sopradetti elementi sono prevalentemente in pietra sagomata a faccia vista.

Paraste e cornici sono anche ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta.

Nel primo caso (pietra a faccia vista) hanno anche funzione portante, nel secondo caso (opera muraria opportunamente predisposta) possono avere funzione portante.

In ogni caso gli interventi devono essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche.

La pietra va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita ed integrata nelle parti mancanti, lo stesso vale per il marmo e la terracotta.

Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati con tono omogeneo al resto della facciata.

Art.33 - Porte d'ingresso, portoni e manomissioni.

Le porte di ingresso alle abitazioni presentano caratteri tipologici omogenei pur se articolati in un'ampia casistica di varietà.

La pietra va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

Gli stipiti dei portoni di ingresso dei palazzi. gentilizi sono prevalentemente di pietra a faccia vista, anche arricchiti con paraste e lesene.

Frequente è il sistema di decoro unitario portone-balcone superiore.

Gli interventi di restauro e risanamento devono essere volti al rispetto dei materiali degli elementi di decoro architettonico.

Frequente, nelle unità edilizie minori, sono le manomissioni degli ingressi, in special modo dei vani bottega, al fine dell'allargamento della porta.

Per le unità minime oggetto di intervento é possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano di ingresso purché abbia luogo nel rispetto della forometria generale e dell'edificio delle partiture architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali ovvero seguendo il disegno originario dell'archivolto.

Gli infissi della porta e dei portoni devono essere in legno massello secondo la tradizione per le U.M.I. soggetti a RC/1 e RC/2 per le altre categorie di intervento si rimanda al successivo art. 35.

Art.34 - Finestre

Le finestre delle abitazioni devono essere realizzate in modo da presentare caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei.

Ove possibile devono essere realizzate con cornici in pietra, in intonaco, o ancora di mattoni con elementi costruttivi decorativi ripresi dalla tradizione locale .

Nelle finestre esistenti la pietra va lasciata, o riportata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso può essere colorato in tono omogeneo al. colore della facciata.

Nel rifacimento dei davanzali è opportuno l'uso di pietra già adoperata in sito o di marmi opportunamente sagomati con un toro a sezione semicilindrica nella parte sporgente a vista sul prospetto.

Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità occorre uniformarsi tipologicamente, morfologicamente, nei materiale e nei colori, con il preesistente.

Art. 35 - Balconi, mensole e ringhiere.

I balconi delle abitazioni che presentano caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei pur se in relazione ad un'ampia varietà di casi, cornici in pietra o in intonaco e sporto con mensola di pietra viva o di marmo sorretto da squadri di ferro devono essere conservati. I balconi esterni o ballatoi interni originari vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno; sono esenti dall'opera di liberazione quei ballatoi interni che partecipano alla funzionalità dell'abitazione e che abbiano raggiunto una adeguata configurazione formale di ambientamento. Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata. Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici, architrave) questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale. Eventuali minime escursioni della quota di calpestio dei solai dell'abitazione non permette il mutare della quota originaria del calpestio del balcone. Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con una specifica attenzione a seconda del caso e comunque con riferimenti a modelli semplici, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente. In assenza di quote di riferimento la sporgenza massima dei balconi è fissata in ml. 0,60.

È consentito nei casi di maggiore degrado o nella realizzazione di nuovi sporti l'utilizzo di tecnologie moderne , cemento armato o ferro, purché sapientemente adoperate ed armonizzate con l'uso di rivestimenti naturali di tipo lapideo.

Nei rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale realizzata in ferro con quadrelli verticali e piattina inferiore e superiore di tenuta; è fatto divieto dell'uso di ringhiere in alluminio, eventuali ringhiere già realizzate in alluminio anodizzato vanno sostituite, così' come indicato al precedente capoverso, nell'occasione anche di interventi di manutenzione ordinaria.

Art.36 - Infissi

In caso di deterioramento degli infissi originari o nella realizzazione di nuovi, è preferibile l'uso di infissi in legno o in ferro anche tinteggiato e realizzato secondo la tradizione.

L'uso di infissi in alluminio è consentito per le sole unità minime di intervento definite, nella Tav. P.1, come *ØU.4 - Recupero Funzionale di vecchie costruzioni residenziali, artigianali e commerciali*, come meglio individuate nella Tav. P.2, devono essere realizzati con profili particolari detti *Øa toroö*.

Tutti gli interventi sugli infissi esterni devono essere effettuati nel pieno rispetto di quanto stabilito nell'allegato piano colore.

L'uso degli infissi in alluminio è vietato in tutte le altre unità minime di intervento individuate nella Tav. P.1.

Il colore degli infissi, di qualsiasi tipo essi siano (legno, alluminio o ferro), è quello definito nel piano colore.

Non è permesso l'uso di serrande avvolgibili di qualsiasi genere.

Art.37 - Murature, intonaci e colori

L'intervento sulle murature di conci di pietra squadrati, fatte le opportune opere di consolidamento, devono essere trattate con la sostituzione dei conci mancanti, o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiunti al paramento murario (intonaci, colori, piastrelle ecc.).

La pulitura della pietra va lasciata a faccia vista ed il trattamento protettivo va eseguito con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale.

Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento, vanno rivestite con intonaco e colorate, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, ecc.), costituite da conci di pietra squadrata.

Le murature in mattoni a faccia vista, dopo opportune opere di consolidamento, vanno liberate da intonaci o rivestimenti non originari, integrate negli elementi mancanti o deteriorati, e la superficie spazzolata e trattata con appositi prodotti non formanti pellicola superficiale.

Le murature ricoperte da intonaco, vanno ripristinate o rifatte, dopo aver consolidato la struttura muraria (dove necessario), spicconando la superficie muraria fino a liberarla dagli strati successivi di intonaco, e ricostituendo il nuovo intonaco di superficie secondo le prescrizioni impartite nel Piano Colore allegato al presente P.R..

In edifici che presentassero intonaci con partito decorativo modanato originario, questo va ricostituito con lo stesso materiale e lo stesso colore.

Gli intonaci, dove vengono sostituiti e rifatti, devono essere il più possibile simili a quelli originari, sia come impasto che come colore e se in contrasto con quanto stabilito nel piano colore gli stessi vanno adeguati alle prescrizioni contenute nel citato Piano Colore allegato al presente P.R.

Non sono permessi rivestimenti con materiali al quarzo plastico né le finiture del tipo granigliato, graffiato, a buccia d'arancia, ecc.

È preferibile l'uso di materiali con composti minerali naturali il più possibile simile nei colori a quello delle terre e dei materiali locali.

È consentito l'uso di intonaco civile come strato di base su cui eseguire un secondo strato più fine eseguito con materiali minerali a base di cemento bianco, calce idrata, sabbie e terre coloranti.

Negli interventi di rifacimento o risanamento degli intonaci delle facciate si consiglia l'impiego di malte di calce aerea più o meno spenta artificialmente o malte idrauliche con la possibilità di dosaggi di materiali sintetici, escludendo i cementi e i materiali plastici, così da avvicinarsi il più possibile ad una resa paragonabile o tuttalpiù compatibile con gli intonaci tradizionali.

L'intervento proposto prevede che non si trasformino a faccia a vista edifici tradizionalmente intonacati, salvo il caso in cui questi presentino caratteri linguistici spiccatamente medioevali. In questo caso si può predisporre un trattamento della superficie muraria a vista prevedendo una semplice scialbatura della facciata.

Per le tinteggiature delle pareti esterne è consentito l'uso di colori tenui, e comunque nel rispetto di quanto stabilito nel piano colore.

Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o altri materiali simili e quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

Per tutti i tipi d'intervento le murature esterne dei corpi di fabbrica e i muri di confine, portali, etc., dovranno essere eseguite in muratura di mattoni pieni e/o pietrame.

L'uso del cemento dovrà essere limitato alle parti strutturali strettamente indispensabili.

I colori degli intonaci dei paramenti murari devono essere realizzati secondo quanto specificato nel piano colore ed essere quanto più possibile simili all'originaria coloritura.

Tali intonaci devono essere ottenuti con impasti tradizionali per intonaco da esterno.

La coloritura prevalente negli interventi sugli intonaci è nella gamma delle terre naturali da scegliere tra quelli proposti nel Piano Colore e deve essere eseguita solo con terre naturali.

I colori da usarsi devono essere studiati in rapporto a quelli degli edifici contigui e di edifici antichi analoghi, evitando colorazioni troppo accese o comunque inedite nel centro storico. Negli edifici vincolati a RC/1 e RC/2, ove possibile, deve essere ripristinato il colore originario, attraverso lo studio delle tracce di colore reperibili sulle facciate preesistenti.

Ad ogni progetto di intervento sui paramenti murari dovranno essere accompagnate prove di colore che indichino caso per caso le scelte che si intendono adottare.

Devono essere utilizzati intonaci eseguiti con malta di calce o di calce idraulica e con inerti e tecniche tradizionali, con esclusione delle malte di cemento, di malte a base di resine ed altri prodotti sintetici, di intonaci plastici.

Negli edifici vincolati a restauro conservativo tipo RC/1 e RC/2, la nuova intonacatura deve conservare tutte le parti dei vecchi intonaci che non risultino irrimediabilmente deteriorate cercando di riprenderne i materiali e la composizione, la grana e il colore, anche nelle parti da completare e/o sostituire.

Per tutti i tipi d'intervento, le tinteggiature esterne degli edifici devono essere eseguite a calce miscelata con terre e con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata.

Non sono ammesse tinteggiature di superfici murarie o rivestimenti con colori sintetici lavabili.

Le eventuali decorazioni pittoriche esistenti o ritrovate devono essere conservate o ripristinate.

Per le opere in ferro o in altri materiali metallici, e per le opere in legno tinteggiate con smalti sintetici sono consigliati i seguenti colori: i marroni, grigi e verdi in tonalità morbide, anche chiarissimi, il rosso mattone. Sono esclusi il nero, i rossi accesi, il verde bandiera, il bleu e gli azzurri, se non per limitati particolari decorativi.

Eventuali elementi costruttivi e decorativi degli edifici antichi: in marmo, pietra, laterizio, ferro e legno (architravi, balaustre, soglie e spallette, cornici, capitelli e lesene, camini, cancellate, ringhiere) devono essere mantenuti, anche se imperfetti e parzialmente deteriorati. La sostituzione o il ripristino eventuali di un componente, purché mancante o estremamente degradato, può avvenire preferibilmente per intarsio nel vecchio elemento o solo su parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, avendone documentato con fotografie l'esigenza nella domanda di concessione.

Architravi, cornici, soglie e davanzali di porte e finestre esterne, eseguite in pietra, marmo o pietra artificiale, devono essere tenute rigorosamente a filo della superficie finita dell'intonaco esterno. Per cornici in pietra, marmo o pietra artificiale di spessore superiore a cm. 10, è tollerato un aggetto massimo di cm. 5,00 rispetto alla superficie suddetta.

Non sono consentite cornici in graniti, pietre e marmi estranei alla tradizione locale.

Per cornici particolari e per i portali d'ingresso, può essere consentito un aggetto qualora se ne dimostri la preesistenza nell'edificio originario.

Capo III - ADEGUAMENTO TECNOLOGICO IMPIANTI ED ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Art.38 - Fili Telefonici, elettrici

Tutti gli interventi sugli edifici devono prevedere apposite canalizzazioni dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici e delle condotte di acque bianche.

Ogni intervento futuro deve prevedere per i fili esterni di conduzione la sistemazione in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

In attesa dell'opportunità di tale realizzazione, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

Art.39 - Caditoie, grondaie, canne fumarie, fedali e serbatoi dell'acqua.

Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includere nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura.

Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (in verticale) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia, Devono essere realizzate in **rame**.

Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando é possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili ecc.).

Particolare cura va posta negli interventi relativi alle opere a carattere monumentale e di rilevante qualità architettonica. I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Art.40 - Servizi igienici

I servizi relativi alle singole unità immobiliari vanno ricavati all'interno delle stesse unità immobiliari o anche alle unità edilizie.

È fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.

I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme è preferibile che siano rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

Capo IV

ARREDO URBANO

Art.41 Pavimentazioni marciapiedi, muretti e ringhiere.

Le strade carrabili secondarie e in particolar modo le strade a forte pendenza, o pedonali, e prevalentemente pedonali, nonché le scale e le gradinate, quanto possibile, devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista **ovvero in laterizio** secondo la tradizione e comunque in sintonia con l'ambiente circostante nel rispetto di quanto previsto nel Piano Colore.

Per le strade che si avvicinano ai margini del centro storico e per le gradinate site in analoghe aree e che superino nella pedata di cm. 40 è possibile sostituire il selciato o il basolato preferibilmente con acciottolato o altrimenti con porfido riquadrato da basole.

I ciottoli dovranno essere scelti di dimensioni il più possibile uniformi e disposti di punta con la faccia più piana rivolta superiormente, avendo cura di metterli a contatto.

Nei casi di ampie superfici da sagomare con quote differenti è possibile l'uso della pavimentazione a cubetti di porfido che comunque va limitata ad aree di margine del centro storico o per continuare aree già realizzate con lo stesso materiale, non rientrando nella tradizione Castellina.

I marciapiedi devono avere preferibilmente i cigli in pietrame a faccia vista lavorate con mazzuola a puntillo grosso; **quando situati** affianco a strade asfaltate possono essere mattonellati.

I Muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista secondo le seguenti lavorazioni:

- 1) con pietra rasa e testa scoperta (ad opera incerta con prevalenza nelle aree di margine)
- 2) con pietra squadrata a corsi pressochè regolari (aree medioevali e più antiche)
- 3) con pietra squadrata a corsi regolari (aree sette ó ottocentesche).

Le ringhiere devono essere eseguite con tubolari in ferro orizzontali, tenuti da opportuni paletti verticali e dipinte di colore scuro (grigio scuro, verde scuro) o lasciate al naturale.

Art.42 - Illuminazione

La illuminazione corrente, ad esclusione di quella specifica per i monumenti che comunque va studiata caso per caso, deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi del C. S.

Le strade di dimensione inferiore ai ml. 6 - 8 possono avere luci a mensola eseguite secondo la tradizione o anche di nuova fornitura comunque non discostanti dalle forme già in uso.

Le luci a mensola già esistenti, alcune di particolare fattura artigianale e pregio decorativo vanno conservate e, se il caso, restaurate.

Le strade di dimensioni superiori a ml. 6 - 8 vanno illuminate con luci centrali sospese con fili d'acciaio di cui già il centro storico ha un ricco ed articolato repertorio.

Tali luci possono essere aumentate nelle strade principali.

Le piazze ed alcuni slarghi più ampi, nonché le nuove aree verdi vanno illuminate con lampioni a gambo.

Nei casi dove l'urgenza è maggiore può farsi ricorso a modelli esistenti in commercio non ricorrendo però a modelli falsi antichi o a spropositate soluzioni moderniste.

È fatto divieto dell'uso di lampade a luce fredda, fluorescenti.

È prescritto il rispetto di quanto previsto nel Piano Colore.

Art.43 - Numeri civici e toponomastica.

La toponomastica ed i numeri civici sono definiti da mattonelle in ceramica come d'altra parte già realizzati in gran parte delle strade del centro storico. È prescritto il rispetto di quanto previsto nel Piano Colore.

Art.44 - Insegne di negozi

Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, ecc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani porta di accesso al negozio o di eventuali vetrine ricavate nei vani porta e non possono aggettare rispetto al filo del paramento murario dell'edificio.

Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio **se non quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli ecc.).**

Sono escluse insegne luminose in perspex o altri materiali plastici.

Negli edifici di qualità architettonica notevole, le insegne devono essere collocate, ove possibile, solo all'interno di fori esistenti, mentre negli altri edifici possono essere collocate insegne anche sui prospetti.

In ogni caso le insegne devono essere realizzate in legno, vetro, in materiali tradizionali (ferro, rame, ottone, bronzo), eventualmente verniciati e dipinti.

Targhe e lapidi devono essere realizzate con materiali tradizionali, con esclusione di materiali plastici, e devono essere di dimensioni tali da non alterare elementi architettonici e decorativi degli edifici. Nel caso di più targhe contigue, esse devono essere di dimensioni contenute e dello stesso tipo, dimensioni e materiale.

Per qualsiasi tipo d'intervento richiesto nelle parti degli edifici con destinazione d'uso di progetto a carattere non residenziale, le insegne eventualmente preesistenti devono essere adeguate alla presente normativa.

Nell'installazione di nuove vetrine o nella sistemazione di quelle esistenti, devono essere impiegati materiali, profili e particolari costruttivi di tipo tradizionale, rimuovendo i rivestimenti e le cornici di fabbricazione recente

in contrasto con il carattere di centro storico. Nel caso di interventi di MS, RC/1, RC/2, RE, RU dovranno essere ripristinate le forature originarie al piano terra (in mancanza di documentazione iconografica dovranno essere ripresi, almeno in buona parte, i fili delle forature ai piani superiori).

Eventuali installazioni di tende solari sugli spazi pubblici è consentita nel rispetto degli elementi architettonici e dell'ambiente.

È prescritto il rispetto di quanto previsto nel Piano Colore.

L'organizzazione dell'apparato comunicativo deve essere correlato allo svolgimento dell'attività commerciale, e la sua organizzazione deve rientrare nel progetto del fronte edilizio prospettante la strada.

Le vetrine individuate di particolare pregio documentale, il cui censimento è auspicabile, dovranno essere conservate o restaurate, ed il nuovo messaggio pubblicitario dovrà essere compatibile con queste.

Le vetrine individuate di interesse decorativo dovranno invece mantenere l'apparato comunicativo, anche se potranno modificare il messaggio pubblicitario.

Le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o rifatte.

In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni.

I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto (il portico fa parte del prospetto).

Le chiusure di protezione esterna dovranno essere preferibilmente a maglia.

Vanno mantenute ove possibile le chiusure di protezione tradizionali a libro in metallo.

L'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa.

Le insegne luminose (a cassonetto) sono consentite soltanto all'interno del foro vetrina, ed in coerenza formale con il serramento.

Il messaggio pubblicitario all'interno del foro vetrina è libero da vincoli formali.

Le insegne poste al di fuori del foro vetrina potranno essere collocate immediatamente sopra al foro, avendo cura di inserirle tra le linee architettoniche dell'edificio senza interromperle.

Le nuove insegne poste al di fuori del foro vetrina dovranno essere coerenti con il linguaggio architettonico della facciata.

Nessun tipo di insegna esterna può coprire più di un foro vetrina.

Qualora il foro vetrina sia ad arco, non è consentita l'applicazione dell'insegna a pannello esterno rettangolare.

Le insegne a pannello e le targhe possono essere illuminate da elementi esterni nascosti alla vista e che generino luce indiretta o riflessa.

Le insegne a caratteri indipendenti sono le più adatte per le insegne in facciata, ed i materiali consigliati sono ottone, rame, ferro, acciaio e alluminio verniciato.

Scritte su intonaco senza riquadro sono ammesse nella generalità dei casi, anche su fori vetrina ad arco.

Art.45 - Oggetti ed elementi di arredo

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine cestini porta rifiuti, vasi, chioschi, edicole, cabine, bancarelle ecc.) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile.

È preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.

Non può essere consentita l'installazione di edicole, cabine telefoniche, pensiline e chioschi, ubicati a ridosso degli edifici vincolati e soggetti a RC/1 e RC/2 come indicati nella tav. P.2, o che comunque disturbino visuali prospettiche di detti edifici, nonché degli spazi pubblici ritenuti dall'Ufficio Tecnico, di particolare valore ambientale.

E' vietata l'installazione di chioschi o pensiline a protezione di colonnine di erogazione di distributori esistenti.

Le bancarelle possono trovare sistemazione solo nelle piazze e piazzette in determinate ricorrenze locali e nei giorni di mercato, salva diversa indicazione del luogo di mercato che il Consiglio Comunale dovesse deliberare.

È prescritto il rispetto di quanto previsto nel Piano Colore.

Capo V - PRESCRIZIONI FINALI**Art.46 ó Lotti Liberi o interclusi.**

È escluso dall'edificazione aree libere interne all'agglomerato non definibili intercluse; mentre per i lotti interclusi l'edificabilità è consentita in conformità a quanto stabilito nel D.M. 1444/68 ovvero con un indice massimo di edificabilità di 5,00 mc/mq.

Art.47 - Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione.

I documenti a corredo della domanda di Concessione edilizia sono costituiti da elaborati grafici, nel formato UNI da A3 ad A0, a seconda delle esigenze, in numero di almeno due copie consistenti di:

- 1) stralcio del piano regolatore e, del piano attuativo (P.R.) in scala almeno 1:2000, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno mt.200;
- 2) planimetria catastale, aggiornata, nel rapporto 1:1000 o 1:500; con la esatta ubicazione dell'edificio ed il rilievo quotato dell'area (con il rilievo delle zone verdi di pertinenza se esistenti) in relazione sia ad altri edifici posti entro mt.20 di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile ed agibile l'edificio;
- 3) planimetrie quotate, in scala 1:100, di tutti i piani entro e fuori terra, con le relative destinazioni d'uso, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari. con la pianta delle fondazioni e delle coperture. Se l'edificio insiste su strade pubbliche o è situato all'interno del centro abitato e del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi pedonali, carrabili ed alla sistemazione esterna del lotto; con le alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, con l'indicazione delle principali quote altimetriche;
- 4) prospetti in scala 1:100, di tutti i forniti opportunamente quotati;
- 5) sezioni quotate significative, di cui almeno una corrispondenza del vano scala, in scala 1:100, con l'andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
- 6) disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;
- 7) Scheda sinottica illustrativa di: prescrizioni, indici, parametri del Piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento; confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio; superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali; tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde per piano e nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani, dei volumi lordi e netti; della entità degli spazi chiusi ed aperti riservati parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina.

- 8) Documentazione fotografica dell'area di insediamento con il profilo dell'edificio in rapporto a quelli limitrofi. relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici.
- 9) documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile.

In caso di discordanza tra i dati quotati e dimensioni grafici fanno fede le quote espresse numericamente.

Art.48 . Aggiornamento dinamico.

Eventuali nuove disposizioni circa il titolo abilitativi per l'esecuzione dei lavori o di altro contenuto di ordine di dettaglio, recata da norma di carattere sovraordinato (Regionale c/o Statale) prevalgono sulle norme dello strumento attuativo che si intende pertanto automaticamente adeguato.

Castel Frentano, lì

Il Progettista
(Arch. Di Toro Marcello)