

24 • R • S 107 • IC.F.I. D • 13 • 417 • 414 • D. P. C. I. min • G. Toff. T.X.A. • VI. 3. I. J. A. P.
NiLM. /... C. ... O. P. P. 41 • e. 1-0.

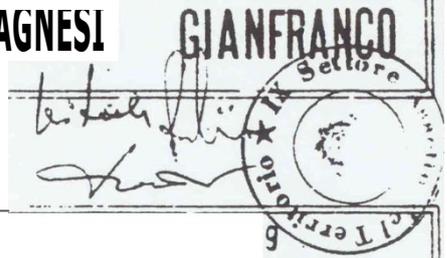
COMUNE DI CHIETI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

ARCHITETTO PROF. ARCH. CIBOLLI SPAGNESI **GIANFRANCO**

IX SETTORE

ASSETTO DEL TERRITORIO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO DEFINITIVO: Adeguato e riordinato a seguito degli emendamenti approvati, delle opposizioni accolte e delle prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale in sede di approvazione.

Settore
n. II. SINDACO-
L'ASSESSORE ALL'ULBANISTICA

DEL. 1035
All. "A"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO DEFINITIVO:

Adeguato e riordinato a seguito degli emendamenti approvati, delle opposizioni accolte e delle prescrizioni dettate dall'Amministrazione Provinciale in sede di approvazione.

RIFERIMENTI:

Delibera di C.C. n°1407 del 23.19.1979

Delibera di C.C. n° 349 del 09.07.1981

Delibera di C.P. n°152/7 del 18.11.1988

Delibera di C.C. n°1003 del 21.03.1939

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI RISANAMENTO CONSERVATIVO DEL CENTRO STORICO DI CHIETI

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 - Limiti del piano particolareggiato esecutivo

Il presente piano particolareggiato, ha per oggetto tutta la sottozona intensiva di risanamento conservativo delimitata nel Piano Regolatore Generale della Città di Chieti, ed attualmente vigente. In particolare, detta zona è racchiusa da: Via Giuseppe Salvatore Pianell, Via Asino Herio, Largo Cavallerizza, Via Silvino Olivieri, Via Federico Salomone, Piazza Garibaldi, Via Nicola da Guardiagrele, Via Papa Giovanni XXIII, parte posteriore e confine dei giardini degli edifici prospicienti Via Giuseppe Armellini, fianco e giardino della Chiesa e convento di S. Maria Mater Domini, Via di Porta Monacisca, Via Principessa di Piemonte, Piazza Trento e Trieste, Via Nicoletto Vernia.

Il complesso delle aree e degli edifici ricadenti nei limiti sopra indicati individuano una zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 5.8.1978 n°457;

Sono esclusi dal Piano di recupero tutti gli edifici di recente costruzione e, comunque, rientranti nella classe 4 del successivo art.26 delle presenti norme.

ART. 2 - Elaborati costitutivi del piano.

a) Ricerche

- 1 - 1/1000 - Edifici di prevalente interesse storico artistico
- 2 - 1/1000 - Proprietà degli edifici e degli spazi verdi
- 3 - 1/1000 - Consistenza edilizia per numero di piani
- 4 - 1/1000 - Individuazione della destinazione d'uso non residenziale degli edifici
- 5 - 1/1000 - Individuazione della destinazione residenziale degli edifici
- 6 - 1/1000 - Destinazione d'uso non residenziale dei piani terra degli edifici
- 7 - 1/1000 - Condizioni statiche di efficienza e salubrità degli edifici
- 8 - 1/1000 - Analisi delle correnti di traffico
- 9 - 1/1000 - Individuazione delle pendenze di traffico
- 10 - 1/1000 - Pavimentazioni stradali
- 11 - 1/1000 - Grado di affollamento
- 12 - 1/1000 - Ripartizione della popolazione per sesso e per isolati
- 13 - 1/1000 - Catasto urbano dell'anno 1875
- 14 - 1/1000 - Alterazioni del tessuto viario ed edilizio
- 15 - 1/1000 - Individuazione delle tipologie edilizie

- 16 - 1/1000 - Rapporto tra le qualità degli edifici e la rispettiva destinazione d'uso attuale
- 17 - 1/2000 - La "forma" della città nella storia: la ristrutturazione e l'ampliamento di Carlo II D'Angiò (1288 - 1309)
- 18 - 1/2000 - La "forma" della città nella storia: pianta di Chieti al termine del XIV secolo
- 19 - 1/2000 - La "forma" della città nella storia: pianta di Chieti al termine del XVI secolo
- 20 - 1/2000 - La "forma" della città nella storia: pianta di Chieti al termine del XVIII secolo
- 21 - 1/2000 - La "forma" della città nella storia: pianta di Chieti nel 1875
- 22 - 1/2000 - La "forma" della città nella storia: pianta di Chieti nel 1902
- 23 - Cronologia ed iconografia della città di Chieti.

b) Progetto

- P/2 - 1/1000 - Sistemazioni viarie e pavimentazioni stradali
- P/3 - 1/1000 - Destinazione d'uso degli edifici e degli spazi liberi
- P/4 - 1/1000 - Classificazione tipologica degli edifici
- P/5 - Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio per la realizzazione dei servizi e/o degli spazi liberi
- P/6 - Relazione e norme tecniche
- P/7 - Relazione aggiuntiva ed integrazione norme tecniche
- P/8 - II Relazione tecnica aggiuntiva
- P/9 - Norme tecniche (Integrazioni definitive)

c) Progetto esecutivo

- Pe/0 1/1000 - Quadro di riferimento
- da Pe/1 a Pe/31 - 1/200 - 1/500 - Progetto esecutivo dei singoli isolati

ART. 3 - Contenuto del piano - finalità.

Il presente piano prevede il recupero della "forma" della città antica e dei suoi spazi urbani, il restauro del suo tessuto edilizio, in attuazione delle prescrizioni indicate all'art.8, paragrafo 8.4, comma a), "sottozona intensiva di risanamento conservativo", delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale della Città di Chieti attualmente vigente. La finalità prioritaria del complesso prescrittivo del piano è la conservazione della struttura sociale del centro storico di Chieti, e la necessaria ristrutturazione del suo collettivo demografico.

ART. 4 - Dichiarazione di pubblica utilità.

Per le previsioni e le finalità contenute nel precedente art.3, l'approvazione del piano

equivale a dichiarazione di pubblica utilità per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per il risanamento e restauro conservativo degli edifici del centro storico, per le previsioni di demolizione e ricostruzione di nuovi edifici, per le destinazioni d'uso prescritte ed ammesse, per le dotazioni delle attrezzature e dei servizi sociali esistenti e previsti, a norma del D.M. 2.4.1968, n°1444.

ART. 5 - Durata per piano.

La durata del presente piano particolareggiato di risanamento conservativo del centro storico di Chieti è fissato in anni 10 (dieci), rinnovabili.

ART. 6 - Attuazione del piano.

L'attuazione del piano avviene attraverso:

- a) piani di zona in applicazione della legge 18 aprile 1962 n°167 e programmi di intervento in applicazione della legge 22 ottobre 1971 n°865, nonché dell'art. 24 L.R.12.4.1983 n°18;
- b) interventi di edilizia abitativa convenzionata su comparti edificatori a "minime unità tipologiche d'intervento di restauro" di cui ai successivi artt. 7 e 9, in applicazione degli artt. 7 e 8 della legge 28.1.1977 n° 10;
- c) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legge 5.8.1978 n°457 ed in particolare dei relativi articoli 28 e seguenti, nonché degli artt.27, 28, 29 L.R. 12.4.1983 n°18;
- d) comparti edificatori a cura di consorzi di proprietari di cui al successivo art.8 ai sensi dell'art.26 della L.R. 12.4.1983 n°18;
- e) interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria su parti di edifici, ma sempre all'interno delle "minime unità di intervento" di cui ai successivi articoli 8 e 27, secondo le categorie di interventi di cui alle lettere a) e h) dell'art.30 L.R. 12.4.1983 n°18;
- f) interventi su una o più "minime unità tipologiche di intervento" di restauro conservativo e/o di risanamento igienico ed edilizio di cui ai successivi articoli 8, 27, e 28 ed ai sensi e secondo le categorie di interventi di cui alle lettere c) e d) dell'art.30 L.R. 12.4.1983 n°18;
- g) interventi riguardanti le opere interne ai sensi dell'art.26 L. 28.2.1985 n°47 secondo le categorie di intervento assentibili ai sensi dei successivi artt.27-28 e 29, in relazione alle tipologie degli edifici di cui alla classificazione del successivo art.27;
- h) interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del successivo art.29 secondo le categorie di intervento di cui alla lett. "e" dell'art.30 L.R.12.4.'83 n°18;
- i) interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi del successivo art.30;

Gli interventi di cui ai paragrafi a),b),c),d), dovranno essere preceduti dalla stipula della relativa convenzione di cui al successivo art.7, in relazione agli artt. 7 e 8 L.27.1.1977 n°10 ed art.30 L.457/78.

Gli interventi di cui ai paragrafi e),f),g),h),i), dovranno essere preceduti dal rilascio della concessione edilizia o autorizzazione e dell'invio della comunicazione così come previsti per i singoli interventi delle leggi 10/77, 457/78, D.L. 9/82 convertito in legge 94/82, L.47/85, L.R. n°16/83.

L'adeguamento degli edifici dei percorsi e degli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per le ricostruzioni, ed in casi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti, ai sensi del D.P.R. 384/78 e successive integrazioni e modificazioni. Negli altri casi di intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

ART. 7 - Convenzioni.

Oltre alle prescrizioni di cui alla legge 18 aprile 1962, dell'art. 35 della legge 21.10.1971 n°865, l'Amministrazione Comunale regola l'attuazione del piano, ove previsto dal precedente art.6 mediante la stipula di apposite convenzioni contenenti le prescrizioni stabilite dall'art.26, comma 5) della legge 17 agosto 1942 n°1150 e successive modificazioni, della durata di 25 anni. Tali convenzioni, ove del caso, prevederanno, oltre quanto indicato negli artt. 7 e 6 della legge 28.1.1977 n°10:

- a) la definizione dell'immobile nelle sue parti costituenti, negli elementi dimensionali di superficie, volume, distributivi; di consistenza e stato delle parti destinate alla residenza e ad altri usi; di titolo di godimento; di consistenza e struttura degli abitanti;
- b) il programma di intervento, corredato di progetto esecutivo di cui al seguente art.23, conforme ai criteri e alla metodologia dell'intervento per il risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni;
- c) il programma finanziario, e le eventuali ripartizioni di spese per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi compresa la formazione dei parcheggi;
- d) il regime delle locazioni, sia per gli alloggi restaurati per gli inquilini e proprietari precedenti, e per i nuovi proprietari ed inquilini, sia per gli spazi di attività economiche o sociali;
- e) le eventuali prelazioni per alloggi restaurati, ai piani inferiori, per persone anziane.

La convenzione, da trasciversi a cura e spese dei proprietari, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

ART. 8 - Comparti - minime unità tipologiche di intervento di restauro

Ai fini dell'attuazione del presente Piano Particolareggiato, di cui al precedente art.6:

- per comparto edificatorio si intende, come dimensione minima, quella dell'isolato, delimitato completamente da spazi pubblici (vie, piazze);
- per "minime unità tipologiche d'intervento di restauro" si intendono quelle così definite nel progetto esecutivo (P.e) del presente piano, e delimitate dagli spazi

- pubblici (vie o piazze) prospicienti e, rispetto agli edifici contigui, dai "muri di confine all'interno degli isolati che individuano la minima unità tipologica d'intervento di restauro ed i rispettivi multipli";
- i "piani di recupero del patrimonio edilizio esistente", di cui all'art.28 della legge 5.8.1978 n° 457 dovranno avere la dimensione minima del comparto edificatorio, così come sopra definito, ad eccezione di interventi miranti alla realizzazione dei servizi pubblici di cui al D.M. 2.4.1968 n°1444. le minime unità di intervento dei piani di recupero, dovranno corrispondere alle "minime unità tipologiche di intervento di restauro" definite dal presente articolo.

ART. 9 - Commissione Edilizia.

Per l'esame di tutti i progetti di restauro, ristrutturazione e risanamento o ricostruzione degli edifici ricadenti nel perimetro del presente piano, la Commissione Edilizia potrà avvalersi della collaborazione di esperti in storia dell'arte, dell'architettura e del restauro.

TITOLO II - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

ART. 10 -Norme di carattere generale.

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'uso degli edifici del centro storico dovrà prevalentemente essere destinato alle residenze. Oltre alle residenze sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) sedi di rappresentanza dello Stato, della Regione e del Comune;
- b) culturali (circoli, mostre d'arte, sale conferenze, esposizioni, ecc.);
- c) universitarie (Rettorato, facoltà umanistiche, residenze degli studenti);
- d) studi professionali (con non più di 5 addetti - mq. 25 per addetto); gli studi professionali non potranno superare il 20% dell'intera superficie utile destinata a residenza;
- e) commerciali (purché di superficie non superiore a mq.300);
- f) artigiane (purché non nocive alla salute ed all'igiene pubblica);
- g) ricreative (cinema, teatri, sale riunioni, anche interrato, purché non in contrasto con le norme vigenti di prevenzione antincendi, di igiene e di pubblico esercizio);
- h) turistiche (ristoranti, alberghi – purché non superiori a 60 stanze e sia destinato a spazio per i servizi comuni almeno il 15% della superficie utile destinata a stanze);
- i) servizi pubblici (a livello urbano, edilizia scolastica, a livello di settore urbano, edifici per il culto e loro pertinenze).

E' ammessa altresì la realizzazione di autorimesse sotterranee ed al piano terreno dei locali prospicienti su strada, o su cortili interni (ove esistenti), l'utilizzazione a box - auto, salvo quanto indicato negli articoli successivi.

Sono comunque escluse le attrezzature commerciali tipo supermarket e depositi e le

stazioni di rifornimento carburanti di qualsiasi tipo. E' anche esclusa la creazione di nuovi uffici pubblici e privati legati a funzioni di tipo direzionale.

ART. 11 - Uffici ed attrezzature pubbliche a livello urbano.

Sono esclusivamente quelli indicati nella tavola di progetto P/3, cioè a dire: sede comunale, sede dell'Amministrazione provinciale, Banca d'Italia, Camera di Commercio, Biblioteca provinciale, Teatro Marrucino, Museo, Pinacoteca, Mostra Mercato d'Arte, Palazzo di Giustizia. I fabbricati Zambra e De Pasquale, al momento della loro acquisizione nel patrimonio comunale, avranno le destinazioni d'uso di cui al presente articolo ed all'art.14 delle Norme tecniche integrative definitive e quella per uffici ed istituti di interesse pubblico.

ART. 12 - Attrezzature militari.

E' consentito, in quanto già esistente, l'uso dell'ex Convento di Santa Chiara e Caserma dei carabinieri. Nel caso di modifica dell'attuale destinazione d'uso, l'edificio dovrà essere recuperato per l'edilizia scolastica (istruzione superiore) od universitaria.

ART. 13 - Edifici direzionali privati.

In deroga al precedente art.12 sono ammesse, in quanto esistenti, la sede della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti e quella del Banco di Napoli. E' altresì ammessa l'utilizzazione del Palazzo De Majo anche a sede degli uffici direzionali e/o di rappresentanza della cassa di Risparmio della Provincia di Chieti.

Resta tuttavia vietata la sua utilizzazione per i servizi tecnologici (come centri meccanografici e simili) ed è fatto obbligo del mantenimento della destinazione d'uso a negozi, ove esistenti al piano terreno.

Sono anche ammessi, laddove indicati nella tavola di progetto P/3 il mantenimento o la creazione di nuovi convitti per studenti, ad iniziativa privata.

ART. 14 - Edilizia scolastica - attrezzature e servizi pubblici a livello di settore urbano.

Negli edifici destinati all'edilizia scolastica ed alle attrezzature e servizi pubblici a livello urbano, laddove indicati nella planimetria di progetto P/3, è ammessa la destinazione a residenza delle superfici utili eventualmente eccedenti, oltre ai piani terra. L'intervento sarà comunque attuato nei modi e forme di legge, ad iniziativa pubblica.

ART. 15 - Edilizia di recente formazione.

Negli edifici di recente formazione, qualora non diversamente indicato, e/o per la realizzazione dei servizi pubblici, è ammesso soltanto il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso. Sono comunque vietati: qualunque accorpamento delle singole unità immobiliari, e l'aumento delle superfici utili dei singoli uffici, cinema, bar-ristoranti, ecc. esistenti.

ART. 16 - Edilizia residenziale R/1

I locali al piano terreno degli edifici ricadenti in questa zona, e prospicienti su strada, non potranno essere adibiti ad uso di botteghe artigiane o di box-auto. E' tuttavia ammessa la creazione di accessi per autorimesse sotterranee, fatta eccezione per quelli prospicienti sulle strade e/o piazze completamente pedonalizzate.

ART. 17 - Edilizia residenziale R/2.

Nei locali al piano terreno, e prospicienti su strada, degli edifici ricadenti in questa zona, non sono ammesse botteghe artigiane, box-auto, e la creazione di autorimesse sotterranee.

ART. 18 - Edilizia residenziale R/3.

Nei locali al piano terreno, e prospicienti su strada, degli edifici ricadenti in questa zona è ammessa la destinazione d'uso a negozio, esercizi pubblici, botteghe artigiane, box-auto e la creazione di accessi alle autorimesse sotterranee.

Ai piani superiori è ammessa esclusivamente la destinazione a residenze.

ART. 19 - Edilizia residenziale R/4.

In tutti i piani degli edifici ricadenti in questa zona, è ammessa esclusivamente la destinazione a residenza, ad eccezione dei piani terra.

ART. 20 - Strade e/o piazze completamente pedonalizzate.

Negli edifici prospicienti le "strade e/o piazze completamente pedonalizzate" è vietata la realizzazione di accessi ad autorimesse sotterranee, nei locali al piano terreno.

ART. 21 -

Nelle aree destinate, nella planimetria di progetto P/3, a verde pubblico a livello di settore urbano, a sistemazioni arborate ed a parcheggi pubblici, è vietata qualsiasi utilizzazione edilizia, con eccezione delle opere necessarie alla creazione degli impianti sportivi e/o ricreativi ed ai parcheggi pubblici sotterranei.

Le aree di risulta dalle demolizioni delle superfetazioni degli isolati debbono essere comunque mantenute libere, ed essere destinate a verde pubblico a livello di settore urbano, ed a sistemazioni arborate (laddove indicate nella planimetria P/3, e in analogia delle aree adiacenti se non precisamente specificato).

ART. 22 - Negozi e/o botteghe degli edifici delle strade mercato.

Laddove indicato, con apposita campitura, nella planimetria di progetto P/3, i locali al piano terreno e prospicienti su strada debbono essere destinati ad esercizi pubblici commerciali per la realizzazione delle strade - mercato.

TITOLO III
NORME PARTICOLARI PER IL RESTAURO ED IL RISANAMENTO
CONSERVATIVO

ART. 23 - Progetti esecutivi.

La domanda inoltrata al Sindaco al fine di ottenere l'approvazione dei singoli interventi di attuazione del presente Piano particolareggiato, di cui al precedente art.6, dovrà contenere sinteticamente descritti, gli interventi da effettuare e l'uso degli immobili dovranno essere destinati. Alla predetta domanda dovranno essere allegati:

- a) il progetto di risanamento o restauro, con l'edificio in esame inserito nel l'isolato cui appartiene, rappresentato allo stato attuale;
- b) il rilievo quotato rappresentante lo stato dei luoghi in forma planimetrica, in sezione ed in prospetto, in scala 1/50. Ove tale scala renda i grafici poco maneggevoli, è consentito esibire i medesimi (scala 1/50) ridotti fotograficamente nella scala 1/100. Sugli elaborati di rilievo dovranno essere specificate graficamente, fotograficamente e descrittivamente tutti gli elementi e preesistenze che caratterizzino storicamente, tipologicamente ed architettonicamente l'edificio, quali ad esempio volte, soffitti lignei, soffitti decorati, decorazioni su pareti, effigi, lapidi, stemmi, infissi interni ed esterni, reperti archeologici, manufatti impropri, superfetazioni, nonché la natura strutturale dell'edificio per quanto attiene la maglia muraria, ai solai, alle scale ed alle coperture. Il rilievo dovrà rappresentare dettagliatamente gli spazi interni a giorno (cortili, giardini, ecc.), la localizzazione di essenze arboree e le loro dimensioni (ove esistenti), gli elementi decorativi e/o architettonici, quali esedre, sedili, fontane, muri, pavimentazioni, dislivelli, reperti archeologici erratici ecc. Dovranno anche essere descritte, ambiente per ambiente, le destinazioni d'uso esistenti che dovranno risultare comprovate da attestati catastali e delle imposte dirette. Le certificazioni relative allo stato dei luoghi ed all'uso degli stessi dovranno essere attestate e giurate da un tecnico abilitato, che dovrà risultare progettista e/o direttore dei lavori dell'intervento. Il rilievo dovrà essere esteso a tutta la proprietà del richiedente nell'edificio e/o nell'isolato.
- c) la rappresentazione grafica degli interventi da effettuare dovrà essere redatta su rilievo di cui sopra. In essa dovranno essere rappresentati, con apposito graficismo sul lucido, le parti di muratura principale o di tramezzatura nelle quali si intenda intervenire per demolizione o nuova costruzione. La suddetta rappresentazione dovrà essere effettuata nelle piante, sezioni e nei prospetti. Le opere di muratura in elevazione da abbattere dovranno essere rappresentate con puntinato stretto; le opere in muratura in elevazione da costruire dovranno essere rappresentate in righe diagonali strette. I solai, i tetti, le scale o comunque le opere di struttura orizzontale, da demolire, dovranno essere rappresentate in puntinato largo, mentre le stesse opere da costruire saranno rappresentate con righe diagonali distanziate. Le opere di demolizione e ricostruzione appariranno dalle rappresentazioni sovrapposte dei simbolismi sopracitati. Dovrà inoltre essere specificato analiticamente se s'intenda procedere al consolidamento statico dell'edificio, o di parti di

esso (piattabande, consolidamento solai, ripresa di lesioni nella muratura, rinforzo di fondazioni) oppure opere relative a rifacimenti della rete fognaria, rifacimenti o riparazioni dei manti di copertura, dei comignoli, degli abbaini, rifacimenti di intonaci esterni od interni, controsoffitti, rifacimento o sostituzione di infissi interni od esterni, di cornici, soglie, riquadrature e rivestimenti. Per tali consolidamenti o rifacimenti dovranno anche essere specificate le tecniche esecutive ed, ove necessario il rilievo dettagliato delle preesistenze ed il particolare costruttivo delle nuove opere;

- d) la rappresentazione grafica di progetto, desunta sempre dal rilievo dovrà illustrare lo stato finale dell'opera a demolizioni e ricostruzioni avvenute e dovrà contenere descritte, ambiente per ambiente le relative destinazioni di uso;
- e) la rappresentazione fotografica dovrà illustrare l'edificio o le parti di esso, oggetto dell'intervento inseriti nel contesto circostante (edifici antistanti e contigui). Dovranno chiaramente essere documentati i prospetti, le coperture, i cortili, le chiostrine, le scale, i soffitti lignei, le volte, gli affreschi, ed ogni altra particolarità risultante anche sul rilievo.
- f) A richiesta della Commissione Edilizia, in casi particolari, una relazione storico - critica che dovrà essere finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Tutto ciò, espresso con chiarezza attraverso rappresentazioni grafiche (piante, prospetti, sezioni), metterà in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse, e tutte le possibili alterazioni del tessuto edilizio (superfetazioni). Detta relazione storico-critica, corredata di ogni possibile fonte bibliografica e/o archivistica, dovrà almeno utilizzare (per comparazione) le indicazioni deducibili dagli elaborati di "indagine" n° 1 - 13 - 14 - 15 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23, allegati al presente piano particolareggiato, oltre naturalmente alle indicazioni contenute nella planimetria di progetto P/4, ed in quelle scala 1/200 e nei profili scala 1/500 del progetto esecutivo (P.e). Dovrà anche essere specificato se l'edificio è soggetto a vincoli da parte della Soprintendenza alle Antichità, o di quella ai Monumenti, in tutto od in parte;
- g) la relazione tecnica dovrà descrivere le particolarità costruttive dell'edificio e quanto attiene alle fondazioni, alle murature in elevazione, solai, scale, coperture, rifiniture interne ed esterne. Qualora le preesistenze vengano manomesse occorre descrivere le modalità ed i materiali con cui si intende intervenire, con specifico riferimento ai grafici di progetto. Nel caso di consolidamento delle fondazioni o di realizzazioni di nuovi locali interrati, è fatto obbligo di corredare la relazione tecnica con una perizia sulla natura e le qualità geologiche del sottosuolo. Detta perizia dovrà essere redatta e giurata da un tecnico specializzato della materia (geologo);
- h) il parere preventivo della Soprintendenza ai Monumenti, ove richiesto dalla legge, accompagnato da grafici uguali a quelli forniti all'Amministrazione Comunale per il rilascio dell'autorizzazione;
- i) il parere preventivo della Soprintendenza alle Antichità ove, si ritenga necessario intervenire nel sottosuolo (sottofondazioni, sterri, reti fognanti o distributive di servizi,

intercapedine, autorimesse, ecc.), oltre naturalmente nel caso di zone vincolate.

ART. 24 - Tinteggiature esterne.

Gli interventi di integrale nuova tinteggiatura esterna, quando non facenti parte di un progetto di risanamento conservativo o restauro, potranno essere consentiti solo in presenza di palese indecoroso stato di conservazione delle medesime e nei casi dove lo stato di conservazione delle tinte, e di degrado degli intonaci, sia tale da compromettere la migliore conservazione dei prospetti, degli ornati e delle strutture degli edifici.

Tutte le richieste di tinteggiature dovranno essere accompagnate da diapositive a colori 35 mm. effettuate nelle condizioni di illuminazione più favorevoli (opportunamente montate su fogli 21/31) che descrivano l'insieme dell'edificio inserito nell'ambiente circostante, l'edificio medesimo in tutte le sue parti esterne (su strada o cortili) ed i particolari decorativi. L'intervento dovrà comunque prevedere l'eliminazione delle superfetazioni per quanto attiene tutto ciò che altera l'aspetto architettonico delle facciate. La richiesta per le nuove tinteggiature dovrà essere accompagnata dal foglio catastale, dai rilievi delle facciate in scala 1/200 e dalla campionatura preliminare delle tinte da effettuare. Sono comunque vietati tutti i tipi di tinteggiature realizzate con materiali plastici. Di preferenza le tinteggiature dovranno essere realizzate a tempera, accorpendo il colore dei nuovi intonaci.

Qualora la Commissione Edilizia ritenga, a seguito della documentazione prodotta, di poter consentire l'esecuzione della tinteggiatura, dovrà essere fornita documentazione come richiesta al paragrafo h) del precedente art.23), attraverso rilievi di dettaglio, calchi, saggi, campionature sul posto, scelta di materiali e di metodi particolari di intervento.

ART. 25 - Arredi esterni degli edifici.

Tutti i progetti di risanamento conservativo e restauro dovranno sempre comprendere uno studio di revisione dell'arredamento esterno dell'edificio stesso (insegne commerciali e pubblicitarie, mostre e vetrine) allo scopo di eliminare, ridurre o modificare, tutti quegli impianti esistenti che occultino, o alterino, le linee architettoniche originali dell'edificio, e siano di turbativa dell'ambiente.

ART. 26 - Classificazione tipologica degli edifici (Tav. P/4 - Scala 1/1000)

Tutti gli edifici ricadenti nell'area oggetto del presente piano particolareggiato, sono suddivisi nelle seguenti classi:

- classe 1:** organismi edilizi aventi sostanziale unità formale tipologica e strutturale, nonché gli organismi edilizi aventi caratteri formali o tipologici o strutturali, risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo;
- classe 2:** organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali;
- classe 3:** edifici che per i loro caratteri non rientrano nelle due categorie precedenti, e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante;

classe 4: edifici in contrasto con il tessuto edilizio circostante o atipici

ART. 27 - Ordinaria manutenzione - Straordinaria manutenzione - Risanamento igienico ed edilizio - Restauro conservativo.

Gli interventi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione all'interno delle minime unità di intervento e gli interventi di restauro conservativo e risanamento igienico ed edilizio su una o più unità di intervento, possono essere effettuati in tutti gli edifici qualunque siano la loro classe di appartenenza di cui alla classificazione tipologica di cui al precedente art. 26 e comunque nel rispetto di quanto previsto nei prospetti esecutivi.

Le definizioni degli interventi, secondo le rispettive categorie, sono quelle specificate nell'art.30 lettere "a" - "b" - "d" L.R. 12.4.1983 n°18.

ART. 28 - Restauro conservativo e risanamento igienico ed edilizio.

Gli interventi di restauro conservativo e risanamento igienico ed edilizio, devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni.

a) il restauro statico per le strutture verticali, orizzontali delle coperture e delle scale interesserà le relative parti, senza sostanziali modificazioni e senza spostamento dei piani orizzontali. Negli edifici ricadenti nelle classi 1 e 2 di cui al precedente art. 26, il consolidamento statico delle strutture verticali portanti, dovrà essere effettuato con ripresa a breccia delle murature esistenti. E' comunque vietata la sostituzione della funzione portante delle murature esistenti, con strutture in cemento armato od in ferro che concentrino i carichi su elementi puntiformi. E' altresì, comunque, vietata l'eliminazione di qualsiasi struttura muraria verticale portante.

Per gli edifici ricadenti nella classe 3, corrispondenti a strutture statiche variabili dalle condizioni pessime a ottimale, si dovranno adottare tutti gli interventi ed accorgimenti tecnici che non alterino le caratteristiche ambientali degli edifici e che possono alleviare o ridistribuire diversamente i carichi e le sollecitazioni sulle parti strutturali non più idonee.

b) Il restauro conservativo e risanamento igienico ed edilizio devono sempre tendere al mantenimento, ed al ripristino delle tipologie edilizie dei sin goli edifici, così come indicate nelle tavole di Progetto Esecutivo (P.e - scala 1 : 200) in ogni caso gli interventi di restauro dovranno tendere alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio, della sua inscindibile unità formale e strutturale, alla conservazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino delle parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni. Negli interventi di restauro e risanamento edili sono vietati l'alterazione delle dimensioni delle aperture esterne degli edifici (finestre - porte) e di qualunque altra parte decorativa dell'aspetto esterno, quando ciò non sia indicato nelle planimetrie e nei profili del Progetto Esecutivo (P.e - scala 1 : 200 - 1 : 500), e che devono intendersi come prescrittivi, così come sarà specificato negli articoli successivi delle presenti norme di attuazione.

Tutti gli edifici ricadenti nelle classi n°1 e 2 sono soggetti esclusivamente ad interventi di restauro conservativo e risanamento igienico ed edilizio.

ART. 28 bis

Le dizioni "restauro conservativo" e "risanamento igienico ed edilizio" sostituiscono quelle di "risanamento conservativo e di restauro" se in quanto riportato negli articoli delle Norme Tecniche di P.P. non oggetto di adeguamento.

ART. 29 - Ristrutturazione edilizia.

Riguarda gli edifici per i quali interessa la conservazione di alcuni elementi interni ed esterni, già individuati in sede di progetto esecutivo, come facciate elemento di arredo urbano, di disegno urbano interno ed esterno, scale, cortili interni (classe 3 preced. art.26).

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti . nel presente articolo sono condizionati al rispetto dell'art. 30 lett. e) della L.R. n.18/1983.

I suddetti interventi sono altresì condizionati al rispetto di tutti gli elementi architettonici soggetti alla conservazione totale o parziale indicati nella tavole di progetto esecutivo (P.e scala 1/200)";

ART.30 - Demolizioni e ricostruzioni.

Riguarda gli edifici ricadenti nella classe n°4, di cui al precedente art.26. I nuovi edifici dovranno essere progettati tenendo conto delle indicazioni planimetriche ("nuovi allineamenti stradali".., massima profondità dei corpi di fabbrica degli edifici destinati a demolizione e ricostruzione") ed altimetriche contenute nelle planimetrie e nei profili del Progetto Esecutivo (P.e - scala 1/200 - 1/500).

La cubatura totale dei nuovi edifici, non potrà comunque essere superiore al 70% di quella preesistente.

E' vietata la ricostruzione degli edifici, e parti di essi, indicati nelle planimetrie del Progetto Esecutivo come "superfetazioni degli isolati" o ricadenti nei "perimetri delle aree attualmente occupate da edifici di recente costruzione, destinati alla demolizione per il recupero di aree precedentemente libere". Le aree risultanti da detti edifici saranno destinate ad uso pubblico e/o privato secondo quanto indicato nella planimetria di progetto (P/3) e negli elaborati del Progetto Esecutivo. Non sono soggetti a demolizione e ricostruzione tutti quegli edifici che, pur ricadendo nella classe n° 4 sono destinati a servizio pubblico (edilizia scolastica, universitaria, servizi di livello urbano e di settore urbano), e quelli ricadenti all'interno dell'apposito "perimetro dalle prescrizioni degli isolati od edifici di recente costruzione per cui si prevedono solo interventi di manutenzione ordinaria di cui alla Legge 28.11.1977 n° 10. La manutenzione ordinaria di questi edifici è disciplinata dalle prescrizioni di cui alla lettera "a" dell'art. 30 della L.R. 18/83.

Tutti gli edifici ricadenti nella classe 4, qualora non venga richiesto dai privati, la demolizione e ricostruzione secondo le indicazioni del P.P. è ammessa la sola manutenzione ordinaria (L. n°10/77) con il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali.

ART. 31 - Tipologie edilizie.

Le unità tipologiche dei singoli edifici, costituenti il tessuto connettivo urbanistico-

edilizio del centro storico di Chieti, sono quelle indicate negli elaborati di Progetto Esecutivo, ad articolazione delle singole classi di edifici di cui al precedente art.26. L'approfondimento delle caratteristiche tipologiche dei singoli edifici sarà integrato dalla relazione storico-critica, allegata ai progetti di intervento, e di cui al precedente art. 23. L'articolazione delle sottoclassi 1b e 2b "edifici che mantengono i caratteri tipologici del tessuto seriale antico (edifici a schiera od a tre e più piani)", per la complessità dei loro elementi costituenti, sono altresì specificati nell'allegato A delle presenti norme tecniche di attuazione.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione (classe 4) è permessa l'adozione delle tipologie libere.

ART. 32 - Prescrizioni particolari.

Negli interventi di risanamento conservativo e di restauro, oltre al rispetto delle norme indicate negli articoli precedenti, è fatto obbligo, laddove indicato con apposita retinatura negli elaborati di Progetto Esecutivo (P.e - scala 1/200 - 1/500), il rispetto assoluto. delle prescrizioni seguenti:

- a. "Muri di confine, all'interno degli isolati che individuano la minima unità tipologica di interventi di restauro ed i rispettivi multipli" è fatto divieto di realizzare aperture di qualsiasi tipo, tali da mettere in comunicazione una o più minime unità tipologiche di intervento. Nel caso di intervento su "comparti" è possibile l'accorpamento di più unità tipologiche, ma solo per quelle ricadenti nelle sottoclassi 1b e 2b. Tali accorpamenti saranno consentiti soltanto nel rispetto delle prescrizioni cui ai paragrafi successivi del presente articolo, e delle tipologie edilizie di cui all'allegato "A" delle presenti norme;
- b. "Androni, porticati, elementi verticali di collegamento (scale di rilevante importanza figurativa)" - nelle parti degli edifici, così definite nelle planimetrie di Progetto Esecutivo, è obbligatorio il restauro sia conservativo, che strutturale, degli elementi architettonici e decorativi;
- c. "Elementi verticali di collegamento (scale la cui ubicazione è di prevalente interesse per la individuazione del tipo edilizio cui appartengono)" - le scale degli edifici, così indicate nelle planimetrie di Progetto Esecutivo, potranno, se necessario, essere demolite e ricostruite; è tuttavia fatto obbligo di mantenere inalterata la loro posizione planimetrica attuale;
- d. "Fronti degli edifici che attualmente presentano il parametro esterno a cortina di mattoni o in pietra" - tutte le fronti degli edifici, così indicate nelle planimetrie e nei profili degli elaborati del Progetto Esecutivo, dovranno mantenere l'attuale parametro esterno. Sono vietate qualsiasi opera di intonacatura, anche di completamento, e le relative coloriture;
- e. "Fronti degli edifici che inglobano i resti delle antiche mura urbane" - nei progetti di restauro degli edifici in cui sono indicate tali preesistenze, è prescritta la messa in evidenza delle parti restanti delle antiche mura, distinguendole dalla rimanente fronte;
- f. "Fronti degli edifici che hanno subito alterazioni e trasformazioni, per interventi recenti di trasformazioni, su tutta la facciata, soltanto ai piani superiori, od esclusivamente al piano terreno" - in tutti questi casi è prescritta una accurata ricognizione, attraverso la demolizione degli intonaci attualmente esistenti, al fine di appurare, attraverso

l'individuazione delle preesistenze, la forma e le dimensioni delle aperture originarie, di cui è prescritto il ripristino. Per tutti questi casi, indicati negli elaborati del progetto esecutivo, l'Amministrazione Comunale rilascerà una concessione non onerosa al fine esclusivo di effettuare tali opere di saggio. Qualora non fosse possibile determinare, attraverso le preesistenze, forma e dimensioni delle aperture originali, queste dovranno essere progettate tenendo conto di quelle analoghe appartenenti ad edifici contigui, e che non abbiano subito alterazioni nel tempo;

- g. "Fronti degli edifici i cui caratteri architettonici debbano essere conservati integralmente negli interventi di ristrutturazione e bonifica igienico- edilizia (classe 3)" - in tutti questi casi, indicati negli elaborati di Progetto Esecutivo è fatto obbligo di mantenere integralmente la facciata esterna, i suoi caratteri architettonici, le dimensioni delle sue aperture, ed ogni altro elemento che la caratterizzi.

ART.33 - Coperture.

Negli interventi di ricostruzione, a seguito delle demolizioni previste dal presente piano particolareggiato, è fatto obbligo di usare la copertura a tetto per i nuovi edifici. In tutti questi casi, come anche negli interventi di restauro, il manto di copertura dovrà essere realizzato esclusivamente in corpi in laterizio alla "romana". E' fatto divieto di usare qualsiasi altro manto di copertura.

Art. 34 - Pavimentazioni stradali.

Secondo le indicazioni della planimetria di progetto P/2 (scala 1/1000) le pavimentazioni stradali saranno realizzate:

- a. con manto bituminoso;
- b. pavimentazioni non bituminose (blocchetti in basalto, granito rosso porfido, trachite - acciottolato);
- c. strade e/o piazze completamente pedonalizzate (in massello di pietra dura come trachite, granito bianco e rosso).

Saranno esclusi tutti gli altri tipi di pavimentazione.

ART.35 - Cavedi e chiostrine.

Per le chiostrine ed i cavedi valgono le prescrizioni del vigente regolamento edilizio, purché non superate e modificate dalla legislazione attuale in materia di igiene edilizia. In tutti gli interventi di restauro e di redistribuzione interna, sono consentite l'illuminazione e l'aerazione delle cucine e dei bagni attraverso le chiostrine ed i cavedi. Per i corpi di fabbrica superiori a 10 metri, potrà essere consentito l'impiego dei bagni aerati attraverso cavedi, senza affaccio di cucine, con dimensioni minime di lato e di superfici inferiori a quelle prescritte dal regolamento edilizio.

Le chiostrine ed i cavedi dovranno essere ventilati.

ART. 36 - Utilizzazione soffitte e messa in opera ascensori.

Negli interventi di risanamento e restauro potrà essere consentita l'utilizzazione delle soffitte, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui ai precedenti artt.10 - 14 - 16 - 17 - 18 - 19, purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni:

- a. nella copertura originale (sono ammesse solo piccole aperture e prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici);
- b. della tipologia edilizia;
- c. delle strutture portanti;
- d. della quota d'imposta dei solai di calpestio.

Non sono ammessi interventi che prevedono esclusivamente la utilizzazione delle soffitte.

La realizzazione di ascensori e montacarichi e di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non compromettano:

- a. la tipologia edilizia dell'edificio;
- b. le strutture portanti;
- c. il profilo altimetrico delle coperture.

In particolare non sono ammessi volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti con trasformazione anche parziale e coperture a terrazzo.

ART. 37 - Materiali.

Per le nuove costruzioni, risultanti dalle demolizioni e ricostruzioni (classe 4) indicate nelle planimetrie di progetto e del Progetto Esecutivo saranno ammessi i materiali tradizionali locali con esclusione di cortine in klinker, listelli in cotto, resine, materiali artificiali; e per le coperture, di eternit, ondolux, lamiere, tegole marsigliesi, mani bituminosi.

ART.38 - Parchi cittadini pubblici; orti e giardini privati.

Nei parcheggi e giardini pubblici sono consentiti spazi di gioco e relative attrezzature per bambini, con esclusione di campi sportivi di qualsiasi tipo, tranne quelli indicati nelle planimetrie di progetto e del Progetto Esecutivo. L'arredo urbano dovrà adottare criteri di ambientamento: le panchine saranno in legno; l'illuminazione, laddove possibile, a braccio, oppure con diffusori ad altezza di m. 1,20 - 1,50.

Per gli orti e giardini privati (sistemazioni arborate) sono ammissibili l'impianto e/o la sostituzione di alberature di alto fusto, da frutto e colture ortive, secondo le prescrizioni che verranno indicate dalla Commissione Edilizia, in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

ART. 39 - Illuminazione.

L'illuminazione pubblica dovrà essere attuata con sorgenti luminose collegate preferibilmente su sostegni a braccio o sospese. Non è consentito l'impiego di pali di qualsiasi tipo.

Art.40 – Abitabilità

Al termine dei lavori di ogni intervento di risanamento conservativo o restauro o di nuova costruzione, previsti dal presente, piano particolareggiato, è obbligatoria la visita di abitabilità da parte dei competenti Uffici Comunali. Tale visita di abitabilità dovrà essere effettuata solo a completamento totale di tutte le opere di finitura, di impianti, servizi, allacci, sistemazione a verde; al benessere di competenza di tutti gli organi di controllo; al pagamento di ogni imposta dovuta a termine di legge, nonché al benessere scritto del progettista e direttore dei lavori.

F I N E