

Art. 1 – PRINCIPI GENERALI

1. Il Comune di Celano riconosce il valore di unicità del nucleo storico del suo centro abitato, quale testimonianza del processo di trasformazione fisica del territorio e del fare umano della sua comunità.
2. La preservazione dei valori di “identità culturale”, riconosciuti nei caratteri della *civitas* e dell’*urbs*, e la loro trasmissione alle generazioni future sono assunti come principi primari nella gestione urbanistica del nucleo storico.
3. Il presente Piano di Recupero del Centro Storico persegue gli obiettivi della tutela, della riqualificazione e della valorizzazione del Patrimonio edilizio e degli spazi aperti. Le previsioni e prescrizioni per gli interventi privati o di iniziativa pubblica si attuano con criteri di efficacia, economicità, pubblicità, semplificazione, e secondo i principi della perequazione urbanistica, in garanzia del diritto privato e in ogni caso del sovra-ordinamento dell’interesse pubblico.
4. Tutti i cittadini sono tenuti a garantire il mantenimento delle condizioni di decoro, di stabilità strutturale nonché delle condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati di loro proprietà, al fine di garantire l’incolumità delle persone e dei beni di terzi. Il comune può intervenire, con atto legittimante i motivi di interesse pubblico, urgenza e inderogabilità, in sostituzione degli obblighi dei proprietari, al quale si addebiteranno le spese. L’Amministrazione può prevedere, nel rispetto della normativa e della trasparenza degli atti, convenzioni con i privati per la messa in sicurezza di ambiti di rischio di particolare complessità.

Art. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le norme tecniche del presente Piano di Recupero del Centro Storico si applicano alla superficie territoriale compresa nel perimetro specificato nell’elaborato grafico “Tav.1 - Inquadramento generale, perimetrazioni”. La suddetta perimetrazione è diretta attuazione della “Zona A1-Centro Storico”, di cui all’art. 19.1.1 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.
2. Per le “zone di integrazione”, definite all’art 3 si applicano le prescrizioni specificatamente rubricate nelle presenti NTA.

Art. 3 – GRANDEZZE URBANISTICHE ED EDILIZIE

Si richiamano tutte le definizioni rubricate all’art.4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il presente Piano di Recupero introduce le seguenti grandezze urbanistiche ed edilizie:

- 1. Zona di rilevamento (A,B,C,D,E,F,G,H)**

Rappresenta ciascuna delle porzioni in cui, in sede di analisi, è stata frazionata la superficie territoriale della zona A1, per caratteri di omogeneità morfologica e tipologica, d'uso e di sviluppo storico del tessuto.

2. Zona omogenea d'intervento (A, B,C,D)

Rappresenta ciascuna delle porzioni in cui è stata frazionata la superficie territoriale della zona A1, alla quale è assegnato un sistema coerente di norme d'attuazione. Per gli interventi sui fabbricati la zona omogenea rappresenta l'insieme dei modelli ai quali si ha facoltà di riferirsi, per via analogica, per la progettazione degli elementi stilistici-architettonici ex-novo o di sostituzione.

3. Zona di integrazione (Z.IN-1, Z.IN-2 ecc.)

Rappresenta la superficie territoriale, esterna al perimetro della zona A1 e perimetrata nell'elaborato TAV-1 che, in ragione della contiguità territoriale e funzionale, nonché del loro ruolo di "porta al Centro Storico", è soggetta alle "Prescrizioni di intervento" del presente Piano di Recupero di cui alle lettere C Caratteristiche architettoniche. Restano ferme tutte le altre prescrizioni delle zone del PRG vigente.

4. Ambito unitario di intervento privato

Si definisce quella parte di struttura urbana caratterizzata dalla presenza di risorse suscettibili di valorizzazione mediante un intervento unitario di iniziativa privata ritenuto strategico per la riqualificazione ambientale, funzionale o economica del centro urbano.

5. Ambito unitario di intervento pubblico

si definisce quella parte di struttura urbana caratterizzata dalla presenza di risorse suscettibili di valorizzazione mediante un intervento unitario di iniziativa pubblica ritenuto strategico per la riqualificazione ambientale, funzionale o economica del centro urbano.

6. Unità minima di intervento - (Umi)

Rappresenta la dimensione minima di progettazione e/o esecuzione degli interventi. L'Umi coincide con la singola unità edilizia dove non diversamente specificato sulle presenti Norme Tecniche e sugli elaborati grafici del Piano.

Restano salve tutte le norme disciplinanti l'individuazione delle UMI nei casi previsti dalle NTA del PRG e dalla legislazione sovraordinata. Nel rispetto di quest'ultimo principio gli interventi avranno sempre l'obbligo di uniformarsi a disposizioni in materia di "aggregati edilizi" nelle forme e nei modi previsti, anche se non specificati nelle presenti norme.

Per gli interventi pubblici ricadenti su spazi aperti e fabbricati, anche di proprietà privata, le UMI sono individuate con il fine di garantire la progettazione coerente dell'"ambito unitario di intervento", indipendentemente dall'attuazione effettiva degli interventi, che potrà essere divisa in lotti funzionali.

Al fine di garantire uniformità alla compagine architettonica delle cinte murarie, nei tratti conservati nonché in quelli alterati e trasformati, il presente Piano individua i "comparti delle cinte murarie" sottoposti a particolari prescrizioni d'intervento.

7. Unità edilizia - (Ue)

Rappresenta l'entità composta da una o più unità funzionali, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione compiuta, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

8. Superfetazione

Costituisce un elemento edilizio aggiunto ed estraneo alla tipologia originaria, che costituisce fattore di degrado architettonico ed ambientale, indipendentemente dal loro grado di rimovibilità.

Art. 4 – DEFINIZIONE DEI CARATTERI TIPOLOGICI

Oltre alle definizioni urbanistiche correnti (per le quali si rimanda alla normativa di legge in vigore), il presente Piano di Recupero introduce alcune definizioni aggiuntive usate come categorie di analisi e di progetto per definire le modalità dell'intervento sul patrimonio edilizio esistente:

- **Isolato:** corrisponde alla parte di struttura urbana interamente delimitata da spazi pubblici (strade, piazze o altro).
- **unità immobiliare:** si intende la porzione dell'isolato funzionalmente autonoma, compiuta ed indipendente, alla quale si accede direttamente da spazi pubblici e/o condominiali, che può costituire unità immobiliare autonoma agli effetti della sua cessione, anche se attualmente non corrispondente alla sua effettiva identificazione catastale.
- **unità tipologica:** si identifica nella porzione dell'isolato che può essere fatta risalire ad una realizzazione unitaria, anche se non contestuale nel tempo (la suddivisione

dell'edificato esistente in unità tipologiche è effettuata sulla base della analisi tipologica della struttura architettonica, anche mediante interpretazione ragionata dei successivi rimaneggiamenti).

- **prospetto unitario:** si intende l'insieme dei fronti edificati di una unità tipologica prospettante su spazi pubblici.

- **superfetazione:** si definisce la parte di fabbricato realizzata in aggiunta o sovrapposizione alla tipologia originaria, che ne snatura l'equilibrio formale e/o funzionale.

- **superfetazione consolidata:** corrisponde a quella parte di fabbricato che, pur essendo riconosciuta superfetativa rispetto alla tipologia originaria, risulta ormai compatibile con l'insieme delle volumetrie e dei prospetti che caratterizzano l'isolato, avendo contribuito a determinare un equilibrio diverso da quello originale, ma comunque compiuto.

- **rudere:** con questo termine si deve intendere un edificio in rovina, cioè in pessime condizioni di conservazioni, tali a non permetterne alcun uso, e di cui non rimangono che porzioni di strutture, verticali e orizzontali e muri perimetrali. In particolare è da considerarsi rudere un edificio di cui non sono più desumibili con sufficiente grado di certezza i suoi elementi strutturali, orizzontali e verticali ed i suoi connotati essenziali, in relazione anche alla sua concreta destinazione d'uso. Si definisce rudere un edificio costituito solo da piccole porzioni dei muri perimetrali di per sé inadatte a definire l'esatta volumetria della preesistenza.

- **S.U.L.** per superficie utile lorda si intende la S.E. di cui alle Norme del P.R.G. vigente .

Art. 5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Nell'ambito dei centri storici abitati gli interventi (che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse) sono definiti dal T.U. in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), fatti salvi tutti i casi definiti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche).

1. Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lvo 490/99 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1.1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;

1.2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie e canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;

1.3. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici esistenti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

1.4. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

1.5. riparazione di infissi interni;

1.6. riparazione di pavimenti interni.

Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

2. Manutenzione straordinaria

In osservanza delle disposizioni e delle competenze previste dal D.Lvo 490/99 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti

anche strutturali fatiscenti degli edifici senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti tecnici e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono ammessi nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico; in tali casi tuttavia potranno essere effettuati interventi urgenti e limitati con D.I.A., per evitare danni gravi all'edificio. Il rilascio dell'autorizzazione dovrà essere motivato e immediatamente comunicato alla competente Soprintendenza, e gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza.

E comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliare; delle destinazioni d'uso della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione dimensione pendenza delle scale esterne delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

3. Conservazione

Per tutti gli edifici ed aree vincolati ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, sono ammessi unicamente interventi atti a garantirne la conservazione e dovranno essere preventivamente conseguiti, presso gli Enti preposti alla tutela del vincolo, i nulla-osta o autorizzazioni previsti dalle rispettive legislazioni in materia.

Le restrizioni trovano applicazione anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'adozione delle presenti norme e decorrono dalla data di notifica del vincolo.

4. **Restauro**

4.1. Si definisce come intervento di restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico-architettonico e ambientale che, sulla base di una appropriata analisi storico-critico-stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche.

4.2. Detta analisi sarà costituita, fatte salve tutte le disposizioni normative in materia di presentazione dei progetti, nonché le richieste degli enti preposti all'alta sorveglianza, da:

a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;

b) evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;

c) descrizione dello stato attuale con puntuale individuazione:

- della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla categoria di intervento prevista dalla presente norma;

- degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;

- degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e modifiche estranee all'impianto originario e non coerenti con l'organismo edilizio originario;

d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza rispetto alle risultanze dell'analisi svolta;

e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio comunque da tutelare.

4.3. Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi;

- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite (limitatamente agli edifici di valore storico, architettonico o tipologico individuati come tali dallo strumento urbanistico o da altre norme vigenti);
- c) la ricostituzione od il recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
- f) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata, attraverso l'analisi storico-critico-stilistica, indicata precedentemente, l'effettiva impossibilità di recuperarli;
- g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico-critico-stilistica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:

- h) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- i) il mutamento di destinazione d'uso;
- l) le opere comportanti variazione del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

4.4. L'intervento di restauro non può comportare incremento della S.U.L. ad eccezione dei casi di cui al comma 4.3. lettera "b" e 4.3. lettera "c". E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 4.3. lettera "h", limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti.

4.5. I progetti di restauro dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critico-stilistica di cui al comma 4.2. che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio. Nel caso delle opere di cui al comma 4.3. lettera "h", la stessa relazione dovrà dimostrare come le medesime derivino da effettive esigenze d'uso.

Tali opere non potranno comunque alterare le caratteristiche architettoniche e l'impianto tipologico.

Sono ammesse deroghe al regolamento igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, ancorché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.

Sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'unità edilizia a condizione che l'analisi storico-critico-stilistica di cui al comma 4.2. dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo della sua conservazione e valorizzazione.

5. Risanamento conservativo

5.1. Si definisce "di risanamento conservativo" l'intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

L'intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

5.2. Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostituzione ed il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, consentendo limitate modifiche distributive dell'organismo edilizio;
- d) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati;
- e) la eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

- f) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- g) il mutamento di destinazione d'uso;
- h) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali, con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio, ferma restando la quota di imposta delle medesime;

i) le opere che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, compatibile con l'organismo edilizio.

5.3. L'intervento di risanamento conservativo non può comportare incremento della superficie utile, ad eccezione del caso di cui al comma 5.2. lettere "b" ed "h". E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 5.2. lettera "f", limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento ai casi di adeguamento a norme vigenti in materia.

5.4. I progetti di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critico-stilistica di cui al comma 4.2. che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

6. Ristrutturazione edilizia

Detti interventi sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una unità edilizia in tutto o in parte diversa dalla 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.

6.1. Ai fini delle presenti norme le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- ristrutturazione edilizia R1
- ristrutturazione edilizia R2

6.2. Ristrutturazione edilizia R1

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R1, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterate le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali strutturali e non strutturali, limitatamente alla apertura e chiusura di porte, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché agli elementi costituenti arredo urbano. Tali opere dovranno, comunque, essere realizzate senza alterare l'impianto distributivo principale.

Sono inoltre ammessi interventi volti al recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi, anche tramite aperture di finestre sui fronti secondari.

6.3. Ristrutturazione edilizia R2

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R2, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono:

a) le opere che, in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale degli edifici anche mediante:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento della copertura dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- b) le opere di trasformazione incidenti sugli elementi verticali strutturali dell'edificio, anche con variazione della posizione dei medesimi;
- c) le opere di trasformazione delle coperture che comportino incremento volumetrico, di altezza o di S.U.L.;
- d) le opere di trasformazione di edifici esistenti che comportino in qualsiasi parte del medesimo, ivi compresi i sottotetti od il sottosuolo, la formazione di nuova S.U.L.;
- e) le opere di ristrutturazione finalizzate al mutamento di destinazioni d'uso.

Nel concetto di ristrutturazione edilizia postula, necessariamente, la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare, cioè di un organismo edilizio dotato delle murature perimetrali, strutture orizzontali e manto di copertura

7. Demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

La demolizione può essere finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, oppure è finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica e dell'allargamento della sede stradale.

8. Mutamento della destinazione d'uso

Al fine di favorire il recupero a fini abitativi nei Tessuti del Centro Storico, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso per il ripristino o il conseguimento della funzione residenziale, purché compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

Il cambio di destinazione d'uso per il conseguimento di funzioni diverse dalla residenza sono disciplinate negli articoli specifici sulle Caratteristiche d'uso.

9. Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di

interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L' intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi Piani attuativi.

I parametri planivolumetrici dovranno essere congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano antico preesistente.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a Piano di attuazione o a progetto unitario convenzionato da approvarsi dal Consiglio Comunale nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art. 6 – DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI DEGRADO

Degrado Urbanistico: si verifica nelle zone carenti della funzionalità dell'impianto urbano dovuta all'insufficienza degli standard di cui al D.M. 2-4-1968 n.1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Degrado Edilizio: tipologia di degrado presente ove le condizioni dell'uso dei singoli edifici e di complessi edilizi siano ridotte a causa della precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, in presenza di superfetazioni che alteri la morfologia e l'impianto storico-architettonico dell'immobile, del complesso edilizio, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici.

Degrado Igienico: si ha negli ambiti ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto piano volumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità.

Degrado Socio-economico: corrisponde a quelle situazioni ove sussistono condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la modifica del tessuto sociale o delle forme produttive ad esso integrate.

Degrado Geofisico: si considera questa tipologia di degrado in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.

Art. 7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE: SOGGETTI E PROCEDURE

Gli interventi previsti dal presente P.R. possono essere attuati:

- dai proprietari privati, singoli o associati, o comunque dai soggetti privati abilitati all'intervento ai sensi della legislazione in vigore, secondo le modalità previste dal piano;
- dall'Amministrazione Comunale per gli interventi sugli spazi pubblici e per il recupero edilizio nel caso in cui essa sia proprietaria di edifici (o ne disponga l'acquisizione in base alla legislazione in vigore) e/o nel caso in cui ritenga di intervenire per rilevante e preminente interesse pubblico;
- dall'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER), nei limiti delle sue competenze istituzionali e nel rispetto delle modalità previste dal presente piano;
- da altri soggetti pubblici, nei limiti delle rispettive competenze istituzionali e nel rispetto delle modalità previste dal presente piano;
- da soggetti misti pubblici-privati, costituiti con apposite convenzioni nei modi e nelle forme previste dalla legge, per l'esecuzione di programmi complessi di intervento urbanistico (Programmi integrati, Programmi di riqualificazione, Contratti di quartiere ecc.) della costituzione di tali soggetti sarà data la più ampia pubblicità in garanzia della partecipazione pubblica.

Tali programmi potranno essere di iniziativa pubblica tramite coinvolgimento dei soggetti privati, ovvero di iniziativa privata (singola o associata) da sottoporre all'esame dell'Amministrazione che ne potrà decidere l'attuazione.

Procedure d'intervento da parte di soggetti pubblici

I soggetti pubblici abilitati all'intervento nell'ambito di applicazione del presente P.R. possono intervenire:

- sulla sistemazione ed attrezzatura degli spazi pubblici;
- sul recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali pubblici;
- sulla riqualificazione e valorizzazione delle risorse artistiche, storiche, monumentali ed archeologiche esistenti.

Per la sistemazione ed attrezzatura degli spazi pubblici l'Amministrazione Comunale, o gli altri soggetti pubblici eventualmente competenti, intervengono nel rispetto delle indicazioni degli elaborati grafici del presente P.R.C.S. mediante predisposizione di progetti esecutivi relativi a:

- rifacimento di reti tecniche;
- illuminazione pubblica;
- sistemazione di spazi verdi attrezzati;
- pavimentazione di strade e piazze;
- arredo urbano.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali pubblici, i soggetti pubblici a tal fine istituzionalmente preposti, nei limiti delle rispettive competenze, interverranno nel rispetto delle indicazioni del P.R.G. e del presente Piano di Recupero. L'individuazione delle unità tipologiche che, per evidenti condizioni di degrado e/o di sottoutilizzo, sono destinate dal piano ad "intervento di edilizia residenziale pubblica"; equivale a dichiarazione di pubblico interesse, urgente ed indifferibile.

Procedure d'intervento da parte di soggetti privati

I soggetti privati, abilitati all'intervento nell'ambito di applicazione del presente P.R., possono intervenire:

- proponendo interventi diretti, tramite presentazione di progetti compatibili con le previsioni di piano;
- proponendo interventi su uno o più lotti che, nel caso di edifici aggregati, per una più attenta valutazione della sistemazione strutturale, architettonica e funzionale, dovranno essere supportati da un rilevamento degli edifici immediatamente contigui ed appartenenti allo stesso lotto d'intervento.

I titoli abilitativi occorrenti per l'esecuzione delle opere, e le procedure di ottenimento, sono disciplinati nel Titolo II del T.U. 380/2001 nonché nelle norme e regolamenti comunali.

Per tutti gli interventi sui fabbricati sottoposti alle norme del presente Piano, anche se soggetti a Comunicazione per l'attività edilizia libera, deve essere fornita all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione minima:

- Riferimenti per l'individuazione dell'unità edilizia oggetto dell'intervento (n. particella, indirizzo, proprietà ecc.);
- Riferimento alla Zona omogenea in cui l'unità di intervento ricade;

- Riferimento a eventuali specifici regimi di vincolo esistenti o specifiche previsioni di Piano;
- Documentazione fotografica generale e di dettaglio di tutte le componenti architettoniche soggette a intervento;
- Descrizione sintetica delle attività da svolgere con specificazione dei materiali utilizzati (anche con riferimento a schede tecniche o elaborati grafici);
- Per gli interventi sui prospetti esterni, per ciascuna componente architettonica (fondo, rilievi, infissi, ringhiere ecc.) si indicheranno i codici delle tinte (colore matrice e variazione cromatica) con riferimento alla mazzetta delle "Tinte e coloriture esterne ammesse" contenuta nel presente Piano. In alternativa si fornirà documentazione scientifica/storica legittimante l'uso di coloriture estranea a quest'ultima.

Casi complessi, ambiti di pregio artistico ed architettonico, deroghe.

Per l'analisi di casi complessi o di progetti riguardanti ambiti di pregio artistico ed architettonico, e per la concessione di deroghe alle norme, l'amministrazione comunale potrà avvalersi di una "Commissione Tecnica Consultiva di supporto per l'analisi di progetti di particolare complessità", composta da un minimo di tre membri, da nominare ad hoc per ogni singolo caso di studio.

Funzione di tale commissione sarà quella di formulare pareri di carattere tecnico, utili all'amministrazione comunale in fase decisionale, nei casi sopracitati.

Trattandosi di interventi ricadenti nel Centro Storico, condizione obbligatoria nella formazione della commissione sarà la nomina di almeno un membro abilitato alla professione di architetto, in riferimento alle disposizioni contenute nella legislazione in materia di beni culturali e competenze professionali sugli edifici vincolati (R.D. 2357/1925, D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, Sentenza TAR Lazio 7997/2011).

Art.8 – PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Nelle schede seguenti, il Piano di Recupero mette in atto precise prescrizioni a cui sono soggetti tutti gli interventi all'interno degli ambiti di applicazione di cui all'art.2.

Art.9 – DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

ZONA OMOGENEA A:

La zona omogenea A si configura come nucleo del centro storico, nell'area caratterizzata dalla presenza di molti edifici monumentali (Castello Piccolomini, chiese di San Giovanni, San Francesco, Sant'Angelo, Madonna del Carmine) e di notevole valore storico-architettonico.

Il tessuto è composto, per la maggior parte, da isolati sviluppatisi intorno ai monumenti dando luogo a piccole piazze, slarghi ed ambiti di livello pubblico.

Gran parte dell'architettura rispecchia i caratteri tipici locali. Nella zona sono riscontrabili molti esempi di palazzi signorili, caratterizzati da un aspetto più ricco rispetto alle abitazioni comuni. Tale fattore, contribuisce a definire il carattere rappresentativo assunto storicamente dalla zona.

ZONA OMOGENEA B:

La zona omogenea B è identificata per la quasi totalità, nell'agglomerato compreso tra la cinta muraria duecentesca e la cinquecentesca.

L'edilizia caratterizzante l'area rappresenta un efficace testimonianza del tessuto storico conservato nella sua struttura originaria. Gli edifici, in linea generale si sviluppano per 2-3 piani lungo delle schiere che segnano l'andamento delle fortificazioni.

Le facciate sono quasi sempre caratterizzate da paramento a faccia vista in pietra e cornici in blocchi lapidei; nelle facciate intonacate, il paramento risulta essere, nella maggior parte dei casi, di recente realizzazione.

Gli elementi di maggior pregio nella zona omogenea, sono i due sistemi di cinte murarie, attualmente sfruttate, per gran parte del loro tracciato, come fronte principale delle abitazioni.

ZONA OMOGENEA C:

La zona omogenea C si sviluppa sul versante nord-ovest del colle Flaviano, tra via Sant'Angelo e via Fossaceca, appena all'esterno delle fortificazioni cinquecentesche. La forte pendenza del terreno ha favorito lo sviluppo di un tessuto compatto, caratterizzato, quasi totalmente da fabbricati alti 3 o 4 piani.

Gli edifici sono disposti lungo i numerosi sentieri che servono la zona, dando luogo ad un singolare effetto panoramico nel quale è possibile riconoscere ogni singola quinta.

In buona parte dei fabbricati è possibile riconoscere il carattere tipico dell'architettura locale, tuttavia è riscontrabile una considerevole quantità di ruderi in pessimo stato di conservazione, e svariati fabbricati restaurati secondo tecniche e stili moderni, tali da comprometterne l'autenticità.

ZONA OMOGENEA D:

La zona omogenea D comprende quell'ambito del Centro Storico caratterizzato da tessuto di recente formazione, nel quale non è più riconoscibile, o comunque non prevale, il carattere di tipicità del luogo. Nonostante ciò, il filtro costituito dalla pineta del Parco delle Rimembranze, tra il quartiere e il castello Piccolomini, genera un notevole effetto di transizione tra l'antico e il moderno, di positiva caratterizzazione panoramica.

L'importanza della zona, è data dalla posizione strategica rispetto al nucleo centrale del Centro Storico, in quanto la lunga quinta stradale di piazza Aia, definisce il principale accesso al centro città.

La zona, inoltre, rappresenta la principale struttura commerciale del Centro Storico, con il fronte di piazza Aia e via Roma, dove la maggior parte dei piani terra sono adibiti al piccolo commercio.

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

EDIFICI VINCOLATI

D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

A – INDICAZIONI GENERALI

Ciascun intervento che riguardi edifici vincolati, parti, o pertinenze di essi, è soggetto all'applicazione della normativa vigente in materia di beni culturali:

D.Lgs. 22 gen. 2004, n. 42 **CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**,

ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n.137 così come modificato dal D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 157 nonché dal D. Lgs. 26 marzo 2008, n. 62 e D. Lgs. 26 marzo 2008, n. 63.

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

EDIFICI DI NOTEVOLE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO

Individuati nell'elaborato grafico "Elementi tipici e caratterizzanti"

A- INDICAZIONI GENERALI

A.1 Per gli edifici così classificati si auspica la più ampia tutela dei valori storico-architettonici, fino alla proposta di apposizione dei vincoli architettonici agli enti preposti, avendone verificato l'interesse culturale.

A.2 Per la progettazione degli interventi su tali edifici l'Amministrazione Comunale potrà richiedere pareri, seppure non vincolanti, agli enti preposti all'Alta Sorveglianza sui beni culturali, attraverso Conferenze di Servizio o altre forme di richiesta formale, prima di rilasciare titoli abilitativi.

B- CARATTERISTICHE STRUTTURALI

B.1 In nessun caso è prevista la demolizione dei fabbricati catalogati nella presente categoria, se non per le superfetazioni riconosciute deturpanti i caratteri architettonici originari.

B.2 La messa in sicurezza strutturale in via d'urgenza si limiterà a eliminare pericoli incombenti sulla pubblica incolumità con azioni svolte in garanzia dei principi di conservazione di cui al comma A.1.

B.3 Tutti gli interventi sulla compagine strutturale, dal rinforzo localizzato fino all'adeguamento sismico, si progetteranno secondo i criteri della buona pratica professionale nel campo del Restauro, anche attraverso la costituzione di una equipe di professionalità diverse (architetti, ingegneri, storici dell'arte).

C - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

C.1 Tutti gli interventi saranno finalizzati, secondo i principi dei commi precedenti, alla tutela dei valori storico-architettonici del fabbricato, e nella compatibilità architettonica degli interventi.

D - CARATTERISTICHE D'USO

D.1 Si ammettono variazioni delle destinazioni d'uso tali purché compatibili con quelle ammesse nel tessuto del C.S. e con i caratteri strutturali e architettonici-funzionali dei fabbricati.

D.2 Si ammette e si auspica la variazione d'uso in favore di funzioni collettive e di uso pubblico, legate ad attività di promozione culturale o comunque di interesse collettivo.

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

ZONA “A” e relative zone d'integrazione

Individuate nell'elaborato grafico “Disciplina degli interventi sui fabbricati: Zone Omogenee”

A- CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE ED IGIENICO-SANITARIE

A.1 Si prescrive di demolire le superfetazioni, abusive e/o non sanate, che alterino l'omogeneità compositiva delle unità immobiliari, nei confronti della loro importanza e ubicazione del tessuto urbano.

A.2 Si prescrive di conservare e di ripristinare, ove sia stata modificata, l'ubicazione dei collegamenti verticali ed orizzontali (scale, ingressi, etc.).

A.3 È consentito modificare il sistema di distribuzione interna, con possibilità di aggregazione di più edifici. Per casi particolari è possibile ricorrere ad una consultazione delle commissioni così come previsto dall' art. 7 del presente P.R

A.4 E' consentito installare servizi igienici con sola illuminazione artificiale in presenza di ventilazione forzata.

A.5 Si prescrive di eliminare i corpi accessori abusivi, quando la loro demolizione comporti un uso più agevole degli spazi liberi pubblici o privati e non pregiudichi la funzionalità dell'immobile.

B - CARATTERISTICHE STRUTTURALI

B.1 Gli interventi strutturali di miglioramento o adeguamento sismico, e tutte le opere riguardanti la compagine strutturale del fabbricato si progetteranno in rispondenza a tutto l'impianto normativo vigente al momento della presentazione del progetto, indipendentemente dal richiamo esplicito di tali norme nelle disposizioni del presente Piano di Recupero, né prendendo a riferimento la classificazione da esso eseguita in termini di stato di conservazione.

B.2 E' consentito demolire e ricostruire le unità edilizie e, ove necessario, nelle modalità previste nel presente Piano di Recupero all'Art. 7 – *Modalità di Attuazione: Soggetti e Procedure*, al paragrafo “Casi Complessi, ambiti di pregio artistico ed architettonico, deroghe” e/o dei VV.F., nonché quelle prive di qualsiasi valore ambientale ed in contrasto con le caratteristiche tipologiche o residenziali della zona, secondo le seguenti modalità:

- altezza massima uguale alla preesistente, computata senza tener conto delle parti abusive qualora gli edifici contigui fossero più bassi, previo accertamento documentato da un tecnico (perizia giurata) di tracciamenti di edifici o ruderi.

- altezza massima non superiore a quella dell'edificio contiguo più basso e comunque non superiore a 3 piani, qualora gli edifici contigui fossero più alti.
- distanza tra gli edifici uguale alla preesistente, computata senza tener conto delle parti abusive;
- distanza dalla strada: allineamenti preesistenti

B.3 I lotti liberi sono inedificabili.

Per lotto libero si intende un'area su cui non sono rilevabili tracce di precedenti edificazioni né per le quali sia possibile acquisire testimonianze storiche e catastali. Nel caso in cui il lotto libero risulta intercluso tra due edifici a schiera si può edificare secondo le prescrizioni di cui al precedente punto B.2.

B.4 Si prescrive, prima di procedere alla riparazione delle strutture e in generale nelle opere di ristrutturazione o nelle eventuali demolizioni e ricostruzioni di una o più unità immobiliari, un accertamento dello stato di tutte le strutture portanti dell'unità edilizia staticamente determinata e di quelle interessate dall'intervento, anche in relazione al sistema strutturale dell'"aggregato".

B.5 Sono consentite tutte le operazioni di consolidamento e di restauro atte a migliorare le condizioni statiche delle murature portanti, purché non ne alterino i caratteri essenziali.

B.6 E' consentita, ai fini del miglioramento sismico delle strutture, la sostituzione dei tetti in c.a. con cordolo, con nuovi tetti in legno. In tal caso, qualora risulti necessario ai fini dell'attuazione dell'intervento, è consentita, ove necessario, nelle modalità previste nel presente Piano di Recupero all'Art. 7 – *Modalità di Attuazione: Soggetti e Procedure*, al paragrafo "Casi Complessi, ambiti di pregio artistico ed architettonico, deroghe", la sopraelevazione del fabbricato, in misura necessaria alla realizzazione della nuova copertura (comprese opere strutturali di adeguamento). La suddetta sopraelevazione non dovrà comunque superare i 50 cm di altezza in facciata, misurati in proiezione verticale dall'estradosso della copertura allo stato di fatto all'intradosso della copertura della copertura di nuova realizzazione.

B.7 E' consentita la sostituzione dei solai quando siano fortemente deteriorati, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originale.

B.8 E' consentito variare le altezze nette interne dei piani purché esse siano comprese tra ml. 2,70 e ml. 3,50, con variazione di gronda non superiore a quella dell' edificio immediatamente contiguo o, comunque, non superiore a ml. 0,50, quando quella

esistente non permetta altezze nette per tutti i piani compresi tra i ml. 2,70 e ml. 3,50. Deve essere conservato il numero di piani quando esso risulti uguale o superiore a 3.

B.9 Si prescrive di sostituire le strutture a sbalzo lesionate, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originarie.

B.10 E' consentita la sostituzione delle scale in muratura o a sbalzo con scale in cemento armato, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originarie.

B.12 È consentita la realizzazione di terrazze integrate nelle falde del tetto, sulla base degli schemi geometrici e proporzionali contenuti nel presente Piano di Recupero all'Appendice I (Dimensionamento delle Terrazze), purchè siano studiate specifiche modalità per un corretto inserimento ambientale con particolare attenzione per le soluzioni adottate, garantendo la non visibilità sulle principali vie, sulle principali piazze, o dai principali punti di vista panoramici verso il C.S.

B.13 I terrazzi di copertura che rivestono un valore storico architettonico dovranno essere restaurati.

B.14 E' vietata la realizzazione di nuovi volumi tecnici sporgenti dalle coperture. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre la demolizione dei volumi incongrui esistenti.

B.15 Sono consentiti, nelle facciate prive di unitarietà compositiva, spostamenti ed inserimenti di nuove aperture e regolarizzazione delle linee di gronda senza variazioni volumetriche, al fine di riordinare la composizione architettonica del prospetto e/o lo schema statico dell'unità, sulla base degli schemi tipo contenuti nel presente Piano di Recupero all'Appendice III (Realizzazione di nuove aperture).

B.16 Non è consentita la realizzazione di nuovi balconi, salvo nei casi in cui è dimostrabile l'originaria presenza, e sempre con elementi architettonici desumibili dai balconi tipici esistenti nella zona omogenea di riferimento (mensole, modanature ecc.).

B.17 Gli sporti di gronda dei tetti in legno di nuova realizzazione saranno realizzati con tavolato di legno o con pannelle, sorretto da palombelle (terminazione dei travicelli) di dimensioni, forme, e colori desunti dagli esempi tradizionali esistenti nella zona omogenea di riferimento.

L'intradosso degli sporti di gronda dei tetti in c.a. dovrà essere sempre tinteggiato o rivestito, senza mai presentare il cemento faccia a vista. L'Amministrazione può tuttavia prescrivere il rivestimento ligneo dell'intradosso in casi di particolare pregio.

C - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

FINITURE DI FACCIATA

C.1 Intonaci e Tinteggio

C.1.1 E' vietato, per edifici con facciate intonacate o che riportano tracce storiche di tecniche coprenti, rimuovere il paramento per portare il materiale a "faccia a vista", anche parzialmente.

C.1.2 E' vietato intonacare o tinteggiare le facciate realizzate, in origine, in materiali a "faccia a vista".

C.1.3 Deve essere sempre privilegiata la conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante pulitura e consolidamento. Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

C.1.4 In caso di impossibilità tecnica di recupero degli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali.

C.1.5 Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve prevedere l'impiego di malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e/o grassello di calce) e sabbia, è consentito l'uso di intonaci premiscelati. Sono tassativamente escluse le malte cementizie e le malte a base di calce idraulica artificiale. E' vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

C.1.6 Nei casi di rifacimento, integrazione o manutenzione degli intonaci, l'intervento deve essere obbligatoriamente esteso a tutti i prospetti dell'unità edilizia visibili dalla pubblica via, anche se di proprietà diverse.

C.1.7 E' vietato lasciare i nuovi intonaci, o le facciate con intonaci esistenti, senza tinteggio.

C.1.8 Tutti i prospetti intonacati degli edifici devono essere tinteggiati, comprese le facciate laterali ed interne, i prospetti emergenti dalle coperture, e le canne fumarie.

C.1.9 In caso di rinvenimento di tracce del colore originario, è consentito il recupero di tale tinta, anche se non compresa nella cartella dei colori, contenuta nel Piano del Colore di questo P.R..

C.1.10 Nei casi di edifici privi di tracce del loro modello cromatico originale, le tonalità e le cromie utilizzabili per la tinteggiatura sono individuate nell'apposita cartella dei colori, contenuta nel Piano del Colore di questo P.R..

C.1.11 La stesura dei tinteggi deve permettere la lettura unitaria di facciata attraverso un'unica colorazione, indipendentemente dalle diverse suddivisioni in proprietà dell'immobile interessato dall'intervento.

C.1.12 La tinteggiatura degli edifici dovrà essere realizzata attraverso le tecniche tradizionali.

C.1.13 Sono vietate le tinteggiature a base di pitture lavabili, gli spatolati plastici o sintetici, le "spugnature", le "nuvolature", gli intonaci "graffiati" e qualsiasi altra tipologia grafico/cromatica che non sia documentabile nella zona omogenea di riferimento.

C.1.14 Nel caso di decorazioni di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, cantonate in bozze, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà procedere per integrazione rispettando le forme, le dimensioni e le tecniche: l'integrazione dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

C.1.15 Non sono ammessi gli zoccoli realizzati con materiali diversi da quelli tradizionali.

C.1.16 In caso di edifici che non presentino, allo stato attuale, riquadrature cromatiche, è consentita la realizzazione di fasce intorno alle aperture di finestre e porte ed eventuali fasce marcapiano, previa presentazione di un progetto pittorico unitario, attraverso lo studio stilistico delle proporzioni esistenti negli esempi documentati nella zona omogenea di riferimento.

C.1.17 Tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica fra gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, rivestimenti del piano terra), gli elementi tecnologici (infissi, inferriate, canali di gronda e pluviali ecc.), ed il paramento del prospetto.

C.1.18 Gli interventi sui prospetti dei fabbricati ricadenti nei "Comparti delle cinte murarie" saranno cromaticamente affini, mediante l'utilizzo esclusivo di tinte del gruppo delle "terre

d'ombra e calci" riportate nella tavolozza dei colori del presente Piano e comunque secondo più precise prescrizioni che l'Amministrazione potrà indicare in sede di rilascio del titolo abilitativo o di ricevimento di Comunicazione.

C.2 Paramenti lapidei a "faccia a vista", portali, cornici, davanzali

C.2.1 È obbligatorio conservare e valorizzare le facciate esistenti in materiali lapidei o laterizi "faccia a vista" documentabili storicamente o scientificamente.

C.2.2 È consigliata la micro-sabbiatura localizzata finalizzata alla pulitura in presenza di elevato stato di degrado.

C.2.3 Per i paramenti "faccia a vista", gli eventuali interventi di integrazione o di ripristino di elementi gravemente deteriorati, dovranno essere realizzati con metodo "cuci-scuci". Si prescrive l'uso di materiali simili agli originali, per dimensione, forma e colore, rendendo riconoscibile la loro non originalità.

C.2.4 E' vietato demolire gli elementi architettonici tradizionali quali portali in pietra, cornici di finestre, davanzali lapidei, che vanno in ogni caso conservati, anche previo smontaggio controllato e ricollocazione in opera.

C.2.5 Per l'installazione di nuovi elementi architettonici di questa categoria, contemplata solo nei casi di esteso degrado, si possono prendere a modello quelli esistenti nella zona omogenea di riferimento.

C.2.6 Nel restauro di facciata è vietato l'utilizzo di soglie e davanzali in materiale incongruo.

COPERTURA

C.3 Manti di Copertura

C.3.1 Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica locale. Si prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio a coppo, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati.

C.3.2 E' vietato l'impiego di tegole in materiale diverso dai laterizi, del tipo marsigliese, olandese, o portoghese.

C.3.3 Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura originale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti.

C.3.4 E' ammesso l'uso di nuovi coppi, di colore compatibile con l'esistente, ad integrazione di quelli non recuperabili, da utilizzare in primo luogo in posizione di sottocoppo.

C.3.5 Negli edifici di particolare pregio storico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero, salvo diverse disposizioni della Soprintendenza.

C.4 Comignoli, canne fumarie e torrini esalatori

C.4.1 Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

C.4.2 Per la costruzione di nuovi comignoli, o ricostruzione di comignoli esistenti interessati da un elevato stato di degrado, è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali desunti da quelli esistenti nella zona omogenea di riferimento.

C.4.3 Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un raggruppamento dei comignoli esistenti.

C.4.4 E' vietato costruire nuove canne da fumo applicate alle parti visibili dallo spazio pubblico o su corti o ambiti interni agli edifici meritevoli di tutela; per quelle esistenti e incongrue, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, si prescrive la eliminazione con riorganizzazione. In particolari situazioni di necessità connesse ad interventi di interesse pubblico potranno essere prese in esame soluzioni esterne, anche non tradizionali, purché inserite in un progetto generale della facciata e delle coperture. In questi casi la Commissione edilizia integrata dovrà motivare l'eventuale approvazione.

C.4.5 Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento devono essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

C.4.6 L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non a "faccia a vista", deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

C.4.7 I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. I torrini esalatori, se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato.

C.5 Abbaini e Lucernari

C.5.1 Non è consentita la realizzazione di abbaini o di aperture che modifichino, in altezza, il profilo della copertura.

C.5.2 E' consentito il restauro degli abbaini e lucernari esistenti, purché regolarmente autorizzati, solo nei casi in cui non siano in contrasto con le linee compositive ed architettoniche del fabbricato.

C.5.3 Sono ammessi lucernari di nuova progettazione, per dimostrate esigenze igienico-funzionali, in misura non superiore a 1.00 mq per ciascun lucernario apribile o fisso e per 1/10 della superficie della falda. Tali lucernari dovranno essere completamente complanari alla falda, non dovranno avere cupolini o sporgenze, e dovranno necessariamente essere dotati di oscuramento interno.

C.6 Cornicioni, Gronde, Canali e Pluviali

C.6.1 Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo; nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative dovrà essere conservato il profilo originario servendosi di una apposita sagoma.

C.6.2 Per i cornicioni è prevista la sola pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, escludendo sempre l'impiego di sabbature. In nessun caso i lati terminali (profili sezioni) dei cornicioni di gronda e degli sporti possono essere dipinti o alterati.

C.6.3 E' consentita sulle facciate l'istallazione di pluviali e gronde in rame; è da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico. L'Amministrazione può consentire l'uso dell'acciaio e della lamiera zincata e verniciata.

C.6.4 I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo. Si esclude lo sviluppo quadrato o rettangolare.

C.6.5 Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. In generale si deve evitare di posizionare i pluviali al centro della facciata. I pluviali non

devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

C.6.6 La parte terminale del pluviale dovrà essere in ghisa; in alcuni casi potrà essere posizionata sotto traccia per tutta l'altezza del piano terra, e raccordata alla fognatura comunale.

C.6.7 Gli sporti di gronda dei tetti in legno di nuova realizzazione dovranno essere costituiti da tavolato di legno, o pianelle, sorretto da palombelle (terminazione dei travicelli) di dimensioni, forme, e colori desunti dagli esempi tradizionali esistenti nella zona omogenea di riferimento.

L'intradosso degli sporti di gronda dei tetti in c.a. dovrà essere sempre rivestito, senza mai presentare il cemento faccia a vista, con le stesse modalità dei tetti lignei.

In nessun caso gli sporti di gronda possono superare i 50 cm di aggetto o la dimensione media degli sporti originari degli edifici della stessa zona omogenea.

ELEMENTI DI COMPLETAMENTO

C.7 Infissi esterni

C.7.1 Si prescrive il recupero integrale dei serramenti esistenti, attraverso opere di restauro e reintegrazione, salvo nei casi di esteso degrado degli elementi. E' possibile la modifica di questi per l'installazione di vetro-camera al fine di migliorare le prestazioni energetiche.

C.7.2 Non è consentito al piano terreno la chiusura con serrande a fasce metalliche agganciate; sono vietate le chiusure a serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera, i cancelletti retraibili, le doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata.

C.7.3 Si prescrive l'uso di battenti interni, come sistema di oscuramento, collegati al serramento stesso.

C.7.4 Nel caso di intervento unitario di facciata si dovrà privilegiare l'eliminazione dei serramenti di oscuramento esterni, perché non appartenenti alla tipologia ed alla tradizione locale.

C.7.5 E' vietato l'uso di:

- avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale;
- veneziane esterne;
- serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno;

- serramenti ad anta asimmetrica.

C.7.6 Si consente l'uso di infissi a taglio termico in legno/alluminio, leghe di alluminio, pvc, e simili, al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, purché si utilizzino elementi con disegno, dimensione esterna del profilo, resa estetica e cromatica (colori opachi classificati nella mazzetta del presente Piano, superfici "finto legno" di alta qualità, ecc.), compatibili a quelli esistenti nella zona omogenea, associati all'uso di vetro-camera.

C.7.7 La larghezza dei montanti deve essere inferiore ai 12 cm nella parte visibile dall'esterno.

C.7.8 E' vietato l'uso di doppie finestre; si consiglia, a tal proposito, l'installazione di vetro-camera.

C.7.9 Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata.

C.7.10 Nel caso di intervento unitario di facciata, si prevede la rimozione degli infissi incongrui.

C.7.11 Sono vietate le bow-windows e la suddivisione multipla delle luci.

C.7.12 Gli infissi e serramenti lignei esistenti vanno verniciati con prodotti preferibilmente naturali utilizzando le tinte specificate nella cartella dei colori del presente Piano.

C.8 Porte e Portoni

C.8.1 I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.

C.8.2 In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

C.8.3 In caso di nuova realizzazione si prenderanno a modello i caratteri dei serramenti rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.8.4 Le porte, i portoni dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata.

C.8.5 In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

C.9 Ringhiere, Parapetti, Recinzioni e Cancelli

C.9.1 Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici: grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, portastandardi, aste di meridiane. E' vietata la rimozione di tali elementi ed è consentita la sola manutenzione.

C.9.2 In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

C.9.3 Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura e utilizzo di disossidanti fosfatanti e vernici opache di protezione. E' consentito l'impiego di oli protettivi trasparenti che bloccano il processo di ossidazione.

C.9.4 Le ringhiere ed i parapetti esistenti, in contrasto con l'impianto di facciata, devono essere rimossi.

C.9.5 E' consentita la realizzazione di nuove ringhiere in ferro e ferro battuto, su specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

C.9.6 Le colorazioni ammesse per le ringhiere sono solo quelle nelle tonalità indicate nella cartella dei colori del presente Piano, e comunque quelle tradizionali rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.9.7 Non è consentita l'utilizzazione di ringhiere in leghe di alluminio e simili.

C.9.8 Sono vietate le ringhiere con inserti in vetro smerigliato, colorato, decorazioni ceramiche e di altri materiali.

C.9.9 Le ringhiere di nuova realizzazione si disegneranno prendendo a modello quelle tradizionali rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.9.10 Non è consentito l'utilizzo di materiali sintetici impiegati per parapetti, pensiline, riquadri, etc..

C.9.11 E' consentita la recinzione con muretti di altezza massima di m 0,50 con sovrastante cancellata di altezza massima di m 1,00 e comunque con altezza massima complessiva non superiori a m 1,50.

ELEMENTI TECNOLOGICI

C.10 Antenne e parabole televisive

C.10.1 Le antenne e parabole televisive, in numero non superiore ad una per ogni unità condominiale, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; sono vietate pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura.

C.10.2 Le dimensioni dovranno essere le minime reperibili in commercio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura o di pareti di sfondo.

C.10.3 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale escludere la collocazione di antenne, anche se conformi agli indirizzi di cui sopra, qualora risultino particolarmente evidenti rispetto i principali punti panoramici o i più importanti monumenti del centro storico.

C.10.4 Sulla facciata principale è vietata la posa non incassata dei fili della rete televisiva.

C.11 Campanelli, Citofoni, Videocitofoni e Cassette postali

C.11.1 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. E' ammessa l'installazione sul portone di ingresso, purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

C.11.2 Nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

C.11.3 Le eventuali pulsantiere storiche dovranno essere restaurate e riutilizzate.

C.11.4 Le cassette postali non possono essere collocate esternamente, sulla facciata principale, ma all'interno dell'androne di ingresso all'unità abitativa.

C.11.5 Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone di ingresso.

C.12 Impianti di condizionamento d'aria

C.12.1 È vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria e qualunque altro apparecchio tecnologico in facciata o sui balconi dei prospetti prospicienti le pubbliche vie se non con opportune schermature esteticamente qualificate e non deturpanti.

C.12.2 L'installazione di apparecchi tecnologici è tollerata solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno, mai all'esterno.

C.12.3 Sono vietate sulla facciata principale le prese d'aria per i camini o caldaie ed i fori per l'esalazione dei fumi, a meno che non siano imposti da norme di sicurezza. Le prese d'aria imposte dalle norme di sicurezza sono consentite nel rispetto dell'ornato di facciata, purché coperte da piatti in rame o ferro bucati con fori tondi di opportuno diametro, o da elementi speciali in pietra calcarea locale.

C.13 Impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili

C.13.1 Si consente l'installazione di componenti tecnologiche per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili di energia in misura massima alla copertura del fabbisogno dell'unità edilizia alla quale sono asservite, non ammettendo l'installazione di elementi in surplus per la produzione di energia da immettere in rete.

C.13.2 Non è mai consentita l'installazione di impianti che alterino la conformazione volumetrica dei fabbricati, la pendenza delle falde, la composizione dei volumi, o che risultino particolarmente visibili sulle principali vie, sulle principali piazze, o dai principali punti di vista panoramici verso il C.S.

C.13.3 Si prescrive l'utilizzo di tecnologie che consentano la "totale integrazione" di queste con i caratteri architettonici delle coperture e della sagoma dei fabbricati: tegole fotovoltaiche, coppi con cellule fotovoltaiche integrate.

C.13.4 L'Amministrazione può chiedere simulazioni grafiche, foto-montaggi, schede tecniche, e ogni altro documento necessario a valutare l'impatto di detti impianti ai fini dell'eventuale possibile diniego o limitazione all'installazione.

C.13.5 Restano valide e sono sovraordinate alle norme del presente Piano tutte le disposizioni normative in materia di Tutela del Paesaggio, regionali, nazionali e comunitarie.

D - CARATTERISTICHE D'USO

D.1 È consentito destinare i piani terra, oltre alla destinazione d'uso residenziale, agli usi specificati di seguito:

- artigianato compatibile con la residenza, o commercio al minuto;
- magazzini di servizio ad attività commerciali ed artigianali;
- servizi, uffici privati, uffici commerciali, tecnici, legali, artistici, ecc. a bassa affluenza di pubblico;
- associazioni politiche e sindacati;
- servizi ricreativi (circoli associazionistici, ricreativi, culturali, ecc.).

Quando l'edificio presente caratteristiche tipologiche specifiche del luogo, meritevoli di conservazione ed a condizioni che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie. L'altezza minima per gli usi suddetti, definita nell'art.61 lettera A del Regolamento Edilizio del Comune di Celano (delibera di C.C. n. 08 del 27/04/2004), può essere ridotta a 2,50 m (misurata tra solai esistenti, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio superiore) per locali in fabbricati esistenti del tessuto storico, con esclusione di nuove realizzazioni e/o alterazioni tipologico-funzionali, previo parere dell'autorità preposta al controllo igienico sanitario.

D.2 E' consentita la destinazione ad albergo, pensione e ristorante nella misura massima del 100% dell'intera superficie utile.

D.3 Non è consentita la destinazione a:

- magazzini merci all'ingrosso;
- depositi;
- industrie;
- qualsiasi attività produttore inquinamento atmosferico e/o acustico e che introduce rifiuti inquinanti nel sistema fognante.

D.4 L'Amministrazione può prevedere deroghe sull'adeguamento degli edifici del Centro Storico alle norme sulle barriere architettoniche, nei limiti e nei modi previsti dalla legislazione vigente in materia.

D.5 Si prescrive l'esclusiva destinazione con sistemazione conseguente a verde privato delle aree di pertinenza degli edifici.

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

ZONA “B” e relative zone d'integrazione

Individuate nell'elaborato grafico “Disciplina degli interventi sui fabbricati”

A- CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE ED IGIENICO-SANITARIE

A.1 Si prescrive di demolire le superfetazioni, abusive e/o non sanate, che alterino l'omogeneità compositiva delle unità immobiliari, nei confronti della loro importanza e ubicazione del tessuto urbano.

A.2 Si prescrive di conservare e di ripristinare, ove sia stata modificata, l'ubicazione dei collegamenti verticali ed orizzontali (scale, ingressi, etc.).

A.3 È consentito modificare il sistema di distribuzione interna, con possibilità di aggregazione di più edifici. Per casi particolari è possibile ricorrere ad una consultazione delle commissioni così come previsto dall' art. 7 del presente P.R.

A.4 E' consentito installare servizi igienici con sola illuminazione artificiale in presenza di ventilazione forzata.

A.5 Si prescrive di eliminare i corpi accessori abusivi, quando la loro demolizione comporti un uso più agevole degli spazi liberi pubblici o privati e non pregiudichi la funzionalità dell'immobile.

B - CARATTERISTICHE STRUTTURALI

B.1 Gli interventi strutturali di miglioramento o adeguamento sismico, e tutte le opere riguardanti la compagine strutturale del fabbricato si progetteranno in rispondenza a tutto l'impianto normativo vigente al momento della presentazione del progetto, indipendentemente dal richiamo esplicito di tali norme nelle disposizioni del presente Piano di Recupero, né prendendo a riferimento la classificazione da esso eseguita in termini di stato di conservazione.

B.2 E' consentito demolire e ricostruire le unità edilizie e, ove necessario, nelle modalità previste nel presente Piano di Recupero all'Art. 7 – *Modalità di Attuazione: Soggetti e Procedure*, al paragrafo “Casi Complessi, ambiti di pregio artistico ed architettonico, deroghe” e/o dei VV.F., nonché quelle prive di qualsiasi valore ambientale ed in contrasto con le caratteristiche tipologiche o residenziali della zona, secondo le seguenti modalità:

- altezza massima uguale alla preesistente, computata senza tener conto delle parti abusive qualora gli edifici contigui fossero più bassi, previo accertamento documentato da un tecnico (perizia giurata) di tracciamenti di edifici o ruderi.

- altezza massima non superiore a quella dell'edificio contiguo più basso e comunque non superiore a 3 piani, qualora gli edifici contigui fossero più alti.
- distanza tra gli edifici uguale alla preesistente, computata senza tener conto delle parti abusive;
- distanza dalla strada: allineamenti preesistenti

B.3 I lotti liberi sono inedificabili.

Per lotto libero si intende un'area su cui non sono rilevabili tracce di precedenti edificazioni né per le quali sia possibile acquisire testimonianze storiche e catastali. Nel caso in cui il lotto libero risulta intercluso tra due edifici a schiera si può edificare secondo le prescrizioni di cui al precedente punto B.2.

B.4 I lotti liberi sono inedificabili.

Per lotto libero si intende un'area su cui non sono rilevabili tracce di precedenti edificazioni né per le quali sia possibile acquisire testimonianze storiche e catastali.

B.5 Si prescrive, prima di procedere alla riparazione delle strutture e in generale nelle opere di ristrutturazione o nelle eventuali demolizioni e ricostruzioni di una o più unità immobiliari, un accertamento dello stato di tutte le strutture portanti dell'unità edilizia staticamente determinata e di quelle interessate dall'intervento, anche in relazione al sistema strutturale dell'"aggregato".

B.6 Sono consentite tutte le operazioni di consolidamento e di restauro atte a migliorare le condizioni statiche delle murature portanti, purché non ne alterino i caratteri essenziali.

B.7 E' consentita, ai fini del miglioramento sismico delle strutture, la sostituzione dei tetti in c.a. con cordolo, con nuovi tetti in legno. In tal caso, qualora risulti necessario ai fini dell'attuazione dell'intervento, è consentita, ove necessario, nelle modalità previste nel presente Piano di Recupero all'Art. 7 – *Modalità di Attuazione: Soggetti e Procedure*, al paragrafo "Casi Complessi, ambiti di pregio artistico ed architettonico, deroghe", la sopraelevazione del fabbricato, in misura necessaria alla realizzazione della nuova copertura (comprese opere strutturali di adeguamento). La suddetta sopraelevazione non dovrà comunque superare i 50 cm di altezza in facciata, misurati in proiezione verticale dall'estradosso della copertura allo stato di fatto all'intradosso della copertura della copertura di nuova realizzazione.

B.8 E' consentita la sostituzione dei solai quando siano fortemente deteriorati, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originale.

B.9 E' consentito variare le altezze nette interne dei piani purché esse siano comprese tra ml. 2,70 e ml. 3,50, con variazione di gronda non superiore a quella dell' edificio immediatamente contiguo o, comunque, non superiore a ml. 0,50, quando quella esistente non permetta altezze nette per tutti i piani compresi tra i ml. 2,70 e ml. 3,500. Deve essere conservato il numero di piani quando esso risulti uguale o superiore a 3.

B.10 Si prescrive di sostituire le strutture a sbalzo lesionate, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originarie.

B.11 E' consentita la sostituzione delle scale in muratura o a sbalzo con scale in cemento armato, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originarie.

B.12 È consentita la realizzazione di terrazze, sulla base degli schemi geometrici e proporzionali contenuti nel presente Piano di Recupero all'Appendice I (Dimensionamento delle Terrazze).

B.13 E' vietata la realizzazione di nuovi volumi tecnici sporgenti dalle coperture. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre la demolizione dei volumi incongrui esistenti.

B.14 Sono consentiti, nelle facciate prive di unitarietà compositiva, spostamenti ed inserimenti di nuove aperture e regolarizzazione delle linee di gronda senza variazioni volumetriche, al fine di riordinare la composizione architettonica del prospetto e/o lo schema statico dell'unità, sulla base degli schemi tipo contenuti nel presente Piano di Recupero all'Appendice III (Realizzazione di nuove aperture).

B.15 È consentita la realizzazione di nuovi balconi, di aggetto fino a 35 cm, e sempre con elementi architettonici desumibili dai balconi tipici esistenti nella zona omogenea di riferimento (mensole, modanature ecc.).

B.16 Gli sporti di gronda dei tetti in legno di nuova realizzazione saranno realizzati con tavolato di legno o con piastrelle, sorretto da palombelle (terminazione dei travicelli) di dimensioni, forme, e colori desunti dagli esempi tradizionali esistenti nella zona omogenea di riferimento.

L'intradosso degli sporti di gronda dei tetti in c.a. dovrà essere sempre tinteggiato o rivestito, senza mai presentare il cemento faccia a vista. L'Amministrazione può tuttavia prescrivere il rivestimento ligneo dell'intradosso in casi di particolare pregio.

C - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

FINITURE DI FACCIATA

C.1 Intonaci e Tinteggio

C.1.1 E' vietato, per edifici con facciate intonacate o che riportano tracce storiche di tecniche coprenti, rimuovere il paramento per portare il materiale a "faccia a vista", anche parzialmente.

C.1.2 E' vietato intonacare o tinteggiare le facciate realizzate, in origine, in materiali a "faccia a vista".

C.1.3 Deve essere sempre privilegiata la conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante pulitura e consolidamento. Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

C.1.4 In caso di impossibilità tecnica di recupero degli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali.

C.1.5 Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve prevedere l'impiego di malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e/o grassello di calce) e sabbia, è consentito l'uso di intonaci premiscelati. Sono tassativamente escluse le malte cementizie e le malte a base di calce idraulica artificiale. E' vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

C.1.6 Nei casi di rifacimento, integrazione o manutenzione degli intonaci, l'intervento deve essere obbligatoriamente esteso a tutti i prospetti dell'unità edilizia visibili dalla pubblica via, anche se di proprietà diverse.

C.1.7 E' vietato lasciare i nuovi intonaci, o le facciate con intonaci esistenti, senza tinteggio.

C.1.8 Tutti i prospetti intonacati degli edifici devono essere tinteggiati, comprese le facciate laterali ed interne, i prospetti emergenti dalle coperture, e le canne fumarie.

C.1.9 In caso di rinvenimento di tracce del colore originario, è consentito il recupero di tale tinta, anche se non compresa nella cartella dei colori, contenuta nel Piano del Colore di questo P.R..

C.1.10 Nei casi di edifici privi di tracce del loro modello cromatico originale, le tonalità e le cromie utilizzabili per la tinteggiatura sono individuate nell'apposita cartella dei colori, contenuta nel Piano del Colore di questo P.R..

C.1.11 La stesura dei tinteggi deve permettere la lettura unitaria di facciata attraverso un'unica colorazione, indipendentemente dalle diverse suddivisioni in proprietà dell'immobile interessato dall'intervento.

C.1.12 La tinteggiatura degli edifici dovrà essere realizzata attraverso le tecniche tradizionali.

C.1.13 Sono vietate le tinteggiature a base di pitture lavabili, gli spatolati plastici o sintetici, le "spugnature", le "nuvolature", gli intonaci "graffiati" e qualsiasi altra tipologia grafico/cromatica che non sia documentabile nella zona omogenea di riferimento.

C.1.14 Nel caso di decorazioni di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, cantonate in bozze, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà procedere per integrazione rispettando le forme, le dimensioni e le tecniche: l'integrazione dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

C.1.15 Non sono ammessi gli zoccoli realizzati con materiali diversi da quelli tradizionali.

C.1.16 In caso di edifici che non presentino, allo stato attuale, riquadrature cromatiche, è consentita la realizzazione di fasce intorno alle aperture di finestre e porte ed eventuali fasce marcapiano, previa presentazione di un progetto pittorico unitario, attraverso lo studio stilistico delle proporzioni esistenti negli esempi documentati nella zona omogenea di riferimento.

C.1.17 Tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica fra gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, rivestimenti del piano terra), gli elementi tecnologici (infissi, inferriate, canali di gronda e pluviali ecc.), ed il paramento del prospetto.

C.1.18 Gli interventi sui prospetti dei fabbricati ricadenti nei "Comparti delle cinte murarie" saranno cromaticamente affini, mediante l'utilizzo esclusivo di tinte del gruppo delle "terre d'ombra e calci" riportate nella tavolozza dei colori del presente Piano e comunque secondo più precise prescrizioni che l'Amministrazione potrà indicare in sede di rilascio del titolo abilitativo o di ricevimento di Comunicazione.

C.2 Paramenti lapidei a “faccia a vista”, portali, cornici, davanzali

C.2.1 È obbligatorio conservare e valorizzare le facciate esistenti in materiali lapidei o laterizi “faccia a vista” documentabili storicamente o scientificamente.

C.2.2 È consigliata la micro-sabbiatura localizzata finalizzata alla pulitura in presenza di elevato stato di degrado.

C.2.3 Per i paramenti “faccia a vista”, gli eventuali interventi di integrazione o di ripristino di elementi gravemente deteriorati, dovranno essere realizzati con metodo “cuci-scuci”. Si prescrive l’uso di materiali simili agli originali, per dimensione, forma e colore, rendendo riconoscibile la loro non originalità.

C.2.4 E’ vietato demolire gli elementi architettonici tradizionali quali portali in pietra, cornici di finestre, davanzali lapidei, che vanno in ogni caso conservati, anche previo smontaggio controllato e ricollocazione in opera.

C.2.5 Per l’installazione di nuovi elementi architettonici di questa categoria, contemplata solo nei casi di esteso degrado, si possono prendere a modello quelli esistenti nella zona omogenea di riferimento.

C.2.6 Nel restauro di facciata è vietato l’utilizzo di soglie e davanzali in materiale incongruo.

COPERTURA

C.3 Manti di Copertura

C.3.1 Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica locale. Si prevede l’impiego esclusivo di tegole in laterizio a coppo, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati.

C.3.2 E’ vietato l’impiego di tegole in materiale diverso dal laterizi, del tipo marsigliese, olandese, o portoghese.

C.3.3 Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura originale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti.

C.3.4 E' ammesso l'uso di nuovi coppi, di colore compatibile con l'esistente, ad integrazione di quelli non recuperabili, da utilizzare in primo luogo in posizione di sottocoppo.

C.3.5 Nel caso di coperture di superfetazioni consolidate, ovvero per ragioni architettoniche di riconoscibilità di elementi architettonici estranei alla conformazione tipologica, si ammettono i rivestimenti in verticale e in copertura con lamine in rame ossidato, per superfici che non superino i 9 mq.

C.3.6 Negli edifici di particolare pregio storico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero, salvo diverse disposizioni della Soprintendenza.

C.4 Comignoli, canne fumarie e torrini esalatori

C.4.1 Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

C.4.2 Per la costruzione di nuovi comignoli, o ricostruzione di comignoli esistenti interessati da un elevato stato di degrado, è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali desunti da quelli esistenti nella zona omogenea di riferimento.

C.4.3 Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un raggruppamento dei comignoli esistenti.

C.4.4 Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento devono essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

C.4.5 L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non a "faccia a vista", deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

C.4.6 I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. I torrini esalatori, se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato.

C.5 Abbaini e Lucernari

C.5.1 Non è consentita la realizzazione di abbaini o di aperture che modifichino, in altezza, il profilo della copertura.

C.5.2 E' consentito il restauro degli abbaini e lucernari esistenti, purché regolarmente autorizzati, solo nei casi in cui non siano in contrasto con le linee compositive ed architettoniche del fabbricato.

C.5.3 Sono ammessi lucernari di nuova progettazione, per dimostrate esigenze igienico-funzionali, in misura non superiore a 1.00 mq per ciascun lucernario apribile o fisso e per 1/10 della superficie della falda. Tali lucernari dovranno essere completamente complanari alla falda, non dovranno avere cupolini o sporgenze, e dovranno necessariamente essere dotati di oscuramento interno.

C.6 Cornicioni, Gronde, Canali e Pluviali

C.6.1 Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo; nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative dovrà essere conservato il profilo originario servendosi di una apposita sagoma.

C.6.2 Per i cornicioni è prevista la sola pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, escludendo sempre l'impiego di sabbiature. In nessun caso i lati terminali (profili sezioni) dei cornicioni di gronda e degli sporti possono essere dipinti o alterati.

C.6.3 E' consentita sulle facciate l'istallazione di pluviali e gronde in rame; è da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico. L'Amministrazione può consentire l'uso dell'acciaio e della lamiera zincata e verniciata.

C.6.4 I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo. Si esclude lo sviluppo quadrato o rettangolare.

C.6.5 Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. In generale si deve evitare di posizionare i pluviali al centro della facciata. I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

C.6.6 Gli sporti di gronda dei tetti in legno di nuova realizzazione dovranno essere costituiti da tavolato di legno, o pianelle, sorretto da palombelle (terminazione dei

travicelli) di dimensioni, forme, e colori desunti dagli esempi tradizionali esistenti nella zona omogenea di riferimento.

L'intradosso degli sporti di gronda dei tetti in c.a. dovrà essere sempre tinteggiato o rivestito, senza mai presentare il cemento faccia a vista. L'Amministrazione può tuttavia prescrivere il rivestimento ligneo dell'intradosso in casi di particolare pregio.

In nessun caso gli sporti di gronda possono superare i 50 cm di aggetto o la dimensione media degli sporti originari degli edifici della stessa zona omogenea.

ELEMENTI DI COMPLETAMENTO

C.7 Infissi esterni

C.7.1 Si prescrive il recupero integrale dei serramenti esistenti, attraverso opere di restauro e reintegrazione, salvo nei casi di esteso degrado degli elementi. E' possibile la modifica di questi per l'installazione di vetro-camera al fine di migliorare le prestazioni energetiche.

C.7.2 Non è consentito al piano terreno la chiusura con serrande a fasce metalliche agganciate; sono vietate le chiusure a serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera, i cancelletti retraibili, le doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata.

C.7.3 Come sistema di oscuramento, si prescrive l'uso di battenti interni collegati al serramento stesso, o di scuri esterni.

C.7.4 E' vietato l'uso di:

- avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale;
- veneziane esterne;
- serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno;
- serramenti ad anta asimmetrica.

C.7.5 Si consente l'uso di infissi a taglio termico in legno/alluminio, leghe di alluminio, pvc, e simili, al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, purché si utilizzino elementi con disegno, dimensione esterna del profilo, resa estetica e cromatica (colori opachi classificati nella mazzetta del presente Piano, superfici "finto legno" di alta qualità, ecc.), compatibili a quelli esistenti nella zona omogenea, associati all'uso di vetro-camera.

C.7.6 La larghezza dei montanti deve essere inferiore ai 12 cm nella parte visibile dall'esterno.

C.7.7 E' vietato l'uso di doppie finestre; si consiglia, a tal proposito, l'installazione di vetro-camera.

C.7.8 Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata.

C.7.9 Nel caso di intervento unitario di facciata, si prevede la rimozione degli infissi incongrui.

C.7.10 Sono vietate le bow-windows e la suddivisione multipla delle luci.

C.7.11 Gli infissi e serramenti lignei esistenti vanno verniciati con prodotti preferibilmente naturali utilizzando le tinte specificate nella cartella dei colori del presente Piano.

C.8 Porte e Portoni

C.8.1 I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.

C.8.2 In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

C.8.3 In caso di nuova realizzazione si prenderanno a modello i caratteri dei serramenti rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.8.4 Le porte, i portoni dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata.

C.8.5 In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

C.9 Ringhiere, Parapetti, Recinzioni e Cancelli

C.9.1 Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici: grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, portastandardi, aste di meridiane. E' vietata la rimozione di tali elementi ed è consentita la sola manutenzione.

C.9.2 In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

C.9.3 Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura e utilizzo di disossidanti fosfatanti e vernici opache di protezione. E' consentito l'impiego di oli protettivi trasparenti che bloccano il processo di ossidazione.

C.9.4 E' consentita la realizzazione di nuove ringhiere in ferro e ferro battuto, su specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

C.9.5 Le colorazioni ammesse per le ringhiere sono solo quelle nelle tonalità indicate nella cartella dei colori del presente Piano, e comunque quelle tradizionali rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.9.6 Non è consentita l'utilizzazione di ringhiere in leghe di alluminio e simili.

C.9.7 Sono vietate le ringhiere con inserti in vetro smerigliato, colorato, decorazioni ceramiche e di altri materiali.

C.9.8 Le ringhiere di nuova realizzazione si disegneranno prendendo a modello quelle tradizionali rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.9.9 Non è consentito l'utilizzo di materiali sintetici impiegati per parapetti, pensiline, riquadri, etc..

C.9.10 E' consentita la recinzione con muretti di altezza massima di m 0,50 con sovrastante cancellata di altezza massima di m 1,00 e comunque con altezza massima complessiva non superiori a m 1,50.

ELEMENTI TECNOLOGICI

C.10 Antenne e parabole televisive

C.10.1 Le antenne e parabole televisive, in numero non superiore ad una per ogni unità condominiale, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; sono vietate pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura.

C.10.2 Le dimensioni dovranno essere le minime reperibili in commercio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura o di pareti di sfondo.

C.10.3 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale escludere la collocazione di antenne, anche se conformi agli indirizzi di cui sopra, qualora risultino particolarmente evidenti rispetto i principali punti panoramici o i più importanti monumenti del centro storico.

C.10.4 Sulla facciata principale è vietata la posa non incassata dei fili della rete televisiva.

C.11 Campanelli, Citofoni, Videocitofoni e Cassette postali

C.11.1 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. E' ammessa l'installazione sul portone di ingresso, purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

C.11.2 Nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

C.11.3 Le eventuali pulsantiere storiche dovranno essere restaurate e riutilizzate.

C.11.4 Le cassette postali non possono essere collocate esternamente, sulla facciata principale, ma all'interno dell'androne di ingresso all'unità abitativa.

C.11.5 Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone di ingresso.

C.11.6 E' possibile progettare e proporre l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofoni, campanelli e cassetta delle lettere), purché realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

C.12 Impianti di condizionamento d'aria

C.12.1 È vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria e qualunque altro apparecchio tecnologico in facciata o sui balconi dei prospetti prospicienti le pubbliche vie se non con opportune schermature esteticamente qualificate e non deturpanti.

C.12.2 L'installazione di apparecchi tecnologici è tollerata solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno, mai all'esterno.

C.12.3 Sono vietate sulla facciata principale le prese d'aria per i camini o caldaie ed i fori per l'esalazione dei fumi, a meno che non siano imposti da norme di sicurezza. Le prese d'aria imposte dalle norme di sicurezza sono consentite nel rispetto dell'ornato di facciata, purché coperte da piatti in rame o ferro bucati con fori tondi di opportuno diametro, o da elementi speciali in pietra calcarea locale.

C.13 Impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili

C.13.1 Si consente l'installazione di componenti tecnologiche per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili di energia in misura massima alla copertura del fabbisogno dell'unità edilizia alla quale sono asservite, non ammettendo l'installazione di elementi in surplus per la produzione di energia da immettere in rete.

C.13.2 Non è mai consentita l'installazione di impianti che alterino la conformazione volumetrica dei fabbricati, la pendenza delle falde, la composizione dei volumi, o che risultino particolarmente visibili sulle principali vie, sulle principali piazze, o dai principali punti di vista panoramici verso il C.S.

C.13.3 Si prescrive l'utilizzo di tecnologie che consentano la "totale integrazione" di queste con i caratteri architettonici delle coperture e della sagoma dei fabbricati: tegole fotovoltaiche, coppi con cellule fotovoltaiche integrate,

C.13.4 L'Amministrazione può chiedere simulazioni grafiche, foto-montaggi, schede tecniche, e ogni altro documento necessario a valutare l'impatto di detti impianti ai fini dell'eventuale possibile diniego o limitazione all'installazione.

C.13.5 Restano valide e sono sovraordinate alle norme del presente Piano tutte le disposizioni normative in materia di Tutela del Paesaggio, regionali, nazionali e comunitarie.

D - CARATTERISTICHE D'USO

D.1 È consentito destinare i piani terra, oltre alla destinazione d'uso residenziale, agli usi specificati di seguito:

- artigianato compatibile con la residenza, o commercio al minuto;
- magazzini di servizio ad attività commerciali ed artigianali;
- servizi, uffici privati, uffici commerciali, tecnici, legali, artistici, ecc. a bassa affluenza di pubblico;
- associazioni politiche e sindacati;

- servizi ricreativi (circoli associazionistici, ricreativi, culturali, ecc.).

Quando l'edificio presente caratteristiche tipologiche specifiche del luogo, meritevoli di conservazione ed a condizioni che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie, l'altezza minima per gli usi suddetti, definita nell'art.61 lettera A del Regolamento Edilizio del Comune di Celano (delibera di C.C. n. 08 del 27/04/2004), può essere ridotta a 2,50 m (misurata tra solai esistenti, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio superiore) per locali in fabbricati esistenti del tessuto storico, con esclusione di nuove realizzazioni e/o alterazioni tipologico-funzionali, previo parere dell'autorità preposta al controllo igienico sanitario.

D.2 E' consentita la destinazione ad albergo, pensione e ristorante nella misura massima del 100% dell'intera superficie utile.

D.3 Non è consentita la destinazione a:

- magazzini merci all'ingrosso;
- depositi;
- industrie;
- qualsiasi attività produttore inquinamento atmosferico e/o acustico e che introduce rifiuti inquinanti nel sistema fognante.

D.4 L'Amministrazione può prevedere deroghe sull'adeguamento degli edifici del Centro Storico alle norme sulle barriere architettoniche, nei limiti e nei modi previsti dalla legislazione vigente in materia.

D.5 Si prescrive l'esclusiva destinazione con sistemazione conseguente a verde privato delle aree di pertinenza degli edifici.

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

ZONA “C” e **relative zone d'integrazione**

Individuate nell'elaborato grafico “Disciplina degli interventi sui fabbricati”

A- CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE ED IGIENICO-SANITARIE

A.1 Si prescrive di demolire le superfetazioni, abusive e/o non sanate, che alterino l'omogeneità compositiva delle unità immobiliari, nei confronti della loro importanza e ubicazione del tessuto urbano.

A.2 Si prescrive di conservare e di ripristinare, ove sia stata modificata, l'ubicazione dei collegamenti verticali ed orizzontali (scale, ingressi, etc.).

A.3 È consentito modificare il sistema di distribuzione interna, con possibilità di aggregazione di più edifici. Per casi particolari è possibile ricorrere ad una consultazione delle commissioni così come previsto dall' art. 7 del presente P.R.

A.4 E' consentito installare servizi igienici con sola illuminazione artificiale in presenza di ventilazione forzata.

A.5 Si prescrive di eliminare i corpi accessori abusivi, quando la loro demolizione comporti un uso più agevole degli spazi liberi pubblici o privati e non pregiudichi la funzionalità dell'immobile.

B - CARATTERISTICHE STRUTTURALI

B.1 Gli interventi strutturali di miglioramento o adeguamento sismico, e tutte le opere riguardanti la compagine strutturale del fabbricato si progetteranno in rispondenza a tutto l'impianto normativo vigente al momento della presentazione del progetto, indipendentemente dal richiamo esplicito di tali norme nelle disposizioni del presente Piano di Recupero, né prendendo a riferimento la classificazione da esso eseguita in termini di stato di conservazione.

B.2 E' consentito demolire e ricostruire le unità edilizie e, ove necessario, nelle modalità previste nel presente Piano di Recupero all'Art. 7 – *Modalità di Attuazione: Soggetti e Procedure*, al paragrafo “Casi Complessi, ambiti di pregio artistico ed architettonico, deroghe” e/o dei VV.F., nonché quelle prive di qualsiasi valore ambientale ed in contrasto con le caratteristiche tipologiche o residenziali della zona, secondo le seguenti modalità:
- altezza massima uguale alla preesistente, computata senza tener conto delle parti abusive qualora gli edifici contigui fossero più bassi, previo accertamento documentato da un tecnico (perizia giurata) di tracciamenti di edifici o ruderi.

- altezza massima non superiore a quella dell'edificio contiguo più basso e comunque non superiore a 3 piani, qualora gli edifici contigui fossero più alti.
- distanza tra gli edifici uguale alla preesistente, computata senza tener conto delle parti abusive;
- distanza dalla strada: allineamenti preesistenti

B.3 I lotti liberi sono inedificabili.

Per lotto libero si intende un'area su cui non sono rilevabili tracce di precedenti edificazioni né per le quali sia possibile acquisire testimonianze storiche e catastali. Nel caso in cui il lotto libero risulta intercluso tra due edifici a schiera si può edificare secondo le prescrizioni di cui al precedente punto B.2.

B.4 I lotti liberi sono inedificabili.

Per lotto libero si intende un'area su cui non sono rilevabili tracce di precedenti edificazioni né per le quali sia possibile acquisire testimonianze storiche e catastali.

B.5 Si prescrive, prima di procedere alla riparazione delle strutture e in generale nelle opere di ristrutturazione o nelle eventuali demolizioni e ricostruzioni di una o più unità immobiliari, un accertamento dello stato di tutte le strutture portanti dell'unità edilizia staticamente determinata e di quelle interessate dall'intervento, anche in relazione al sistema strutturale dell'"aggregato".

B.6 Sono consentite tutte le operazioni di consolidamento e di restauro atte a migliorare le condizioni statiche delle murature portanti, purché non ne alterino i caratteri essenziali.

B.7 E' consentita, ai fini del miglioramento sismico delle strutture, la sostituzione dei tetti in c.a. con cordolo, con nuovi tetti in legno. In tal caso, qualora risulti necessario ai fini dell'attuazione dell'intervento, è consentita, ove necessario, nelle modalità previste nel presente Piano di Recupero all'Art. 7 – *Modalità di Attuazione: Soggetti e Procedure*, al paragrafo "Casi Complessi, ambiti di pregio artistico ed architettonico, deroghe", la sopraelevazione del fabbricato, in misura necessaria alla realizzazione della nuova copertura (comprese opere strutturali di adeguamento). La suddetta sopraelevazione non dovrà comunque superare i 50 cm di altezza in facciata, misurati in proiezione verticale dall'estradosso della copertura allo stato di fatto all'intradosso della copertura della copertura di nuova realizzazione.

B.8 E' consentita la sostituzione dei solai quando siano fortemente deteriorati, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originale.

B.9 E' consentito variare le altezze nette interne dei piani purché esse siano comprese tra ml. 2,70 e ml. 3,50, con variazione di gronda non superiore a quella dell' edificio immediatamente contiguo o, comunque, non superiore a ml. 0,50, quando quella esistente non permetta altezze nette per tutti i piani compresi tra i ml. 2,70 e ml. 3,500. Deve essere conservato il numero di piani quando esso risulti uguale o superiore a 3.

B.10 Si prescrive di sostituire le strutture a sbalzo lesionate, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originarie.

B.11 E' consentita la sostituzione delle scale in muratura o a sbalzo con scale in cemento armato, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originarie.

B.12 È consentita la realizzazione di terrazze, sulla base degli schemi geometrici e proporzionali contenuti nel presente Piano di Recupero all'Appendice I (Dimensionamento delle Terrazze).

B.13 E' vietata la realizzazione di nuovi volumi tecnici sporgenti dalle coperture. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre la demolizione dei volumi incongrui esistenti.

B.14 Sono consentiti, nelle facciate prive di unitarietà compositiva, spostamenti ed inserimenti di nuove aperture e regolarizzazione delle linee di gronda senza variazioni volumetriche, al fine di riordinare la composizione architettonica del prospetto e/o lo schema statico dell'unità, sulla base degli schemi tipo contenuti nel presente Piano di Recupero all'Appendice III (Realizzazione di nuove aperture).

B.15 È consentita la realizzazione di nuovi balconi di aggetto fino a 35 cm, e sempre con elementi architettonici desumibili dai balconi tipici esistenti nella zona omogenea di riferimento (mensole, modanature ecc.).

B.15 Gli sporti di gronda dei tetti in legno di nuova realizzazione saranno realizzati con tavolato di legno o con pannelle, sorretto da palombelle (terminazione dei travicelli) di dimensioni, forme, e colori desunti dagli esempi tradizionali esistenti nella zona omogenea di riferimento.

L'intradosso degli sporti di gronda dei tetti in c.a. dovrà essere sempre tinteggiato o rivestito, senza mai presentare il cemento faccia a vista. L'Amministrazione può tuttavia prescrivere il rivestimento ligneo dell'intradosso in casi di particolare pregio.

C - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

FINITURE DI FACCIATA

C.1 Intonaci e Tinteggio

C.1.1 E' vietato, per edifici con facciate intonacate o che riportano tracce storiche di tecniche coprenti, rimuovere il paramento per portare il materiale a "faccia a vista", anche parzialmente.

C.1.2 E' vietato intonacare o tinteggiare le facciate realizzate, in origine, in materiali a "faccia a vista".

C.1.3 Deve essere sempre privilegiata la conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante pulitura e consolidamento. Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

C.1.4 In caso di impossibilità tecnica di recupero degli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali.

C.1.5 Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve prevedere l'impiego di malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e/o grassello di calce) e sabbia, è consentito l'uso di intonaci premiscelati. Sono tassativamente escluse le malte cementizie e le malte a base di calce idraulica artificiale. E' vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

C.1.6 Nei casi di rifacimento, integrazione o manutenzione degli intonaci, l'intervento deve essere obbligatoriamente esteso a tutti i prospetti dell'unità edilizia visibili dalla pubblica via, anche se di proprietà diverse.

C.1.7 E' vietato lasciare i nuovi intonaci, o le facciate con intonaci esistenti, senza tinteggio.

C.1.8 Tutti i prospetti intonacati degli edifici devono essere tinteggiati, comprese le facciate laterali ed interne, i prospetti emergenti dalle coperture, e le canne fumarie.

C.1.9 In caso di rinvenimento di tracce del colore originario, è consentito il recupero di tale tinta, anche se non compresa nella cartella dei colori, contenuta nel Piano del Colore di questo P.R..

C.1.10 Nei casi di edifici privi di tracce del loro modello cromatico originale, le tonalità e le cromie utilizzabili per la tinteggiatura sono individuate nell'apposita cartella dei colori, contenuta nel Piano del Colore di questo P.R..

C.1.11 La stesura dei tinteggi deve permettere la lettura unitaria di facciata attraverso un'unica colorazione, indipendentemente dalle diverse suddivisioni in proprietà dell'immobile interessato dall'intervento.

C.1.12 La tinteggiatura degli edifici dovrà essere realizzata attraverso le tecniche tradizionali.

C.1.13 Sono vietate le tinteggiature a base di pitture lavabili, gli spatolati plastici o sintetici, le "spugnature", le "nuvolature", gli intonaci "graffiati" e qualsiasi altra tipologia grafico/cromatica che non sia documentabile nella zona omogenea di riferimento.

C.1.14 Nel caso di decorazioni di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, cantonate in bozze, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà procedere per integrazione rispettando le forme, le dimensioni e le tecniche: l'integrazione dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

C.1.15 Non sono ammessi gli zoccoli realizzati con materiali diversi da quelli tradizionali.

C.1.16 In caso di edifici che non presentino, allo stato attuale, riquadrature cromatiche, è consentita la realizzazione di fasce intorno alle aperture di finestre e porte ed eventuali fasce marcapiano, previa presentazione di un progetto pittorico unitario, attraverso lo studio stilistico delle proporzioni esistenti negli esempi documentati nella zona omogenea di riferimento.

C.1.17 Tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica fra gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, rivestimenti del piano terra), gli elementi tecnologici (infissi, inferriate, canali di gronda e pluviali ecc.), ed il paramento del prospetto.

C.1.18 Gli interventi sui prospetti dei fabbricati ricadenti nei "Comparti delle cinte murarie" saranno cromaticamente affini, mediante l'utilizzo esclusivo di tinte del gruppo delle "terre d'ombra e calci" riportate nella tavolozza dei colori del presente Piano e comunque secondo più precise prescrizioni che l'Amministrazione potrà indicare in sede di rilascio del titolo abilitativo o di ricevimento di Comunicazione.

C.2 Paramenti lapidei a “faccia a vista”, portali, cornici, davanzali

C.2.1 È obbligatorio conservare e valorizzare le facciate esistenti in materiali lapidei o laterizi “faccia a vista” documentabili storicamente o scientificamente.

C.2.2 È consigliata la micro-sabbiatura localizzata finalizzata alla pulitura in presenza di elevato stato di degrado.

C.2.3 Per i paramenti “faccia a vista”, gli eventuali interventi di integrazione o di ripristino di elementi gravemente deteriorati, dovranno essere realizzati con metodo “cuci-scuci”. Si prescrive l’uso di materiali simili agli originali, per dimensione, forma e colore, rendendo riconoscibile la loro non originalità.

C.2.4 E’ vietato demolire gli elementi architettonici tradizionali quali portali in pietra, cornici di finestre, davanzali lapidei, che vanno in ogni caso conservati, anche previo smontaggio controllato e ricollocazione in opera.

C.2.5 Per l’installazione di nuovi elementi architettonici di questa categoria, contemplata solo nei casi di esteso degrado, si possono prendere a modello quelli esistenti nella zona omogenea di riferimento.

C.2.6 Nel restauro di facciata è vietato l’utilizzo di soglie e davanzali in materiale incongruo.

COPERTURA

C.3 Manti di Copertura

C.3.1 Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica locale. Si prevede l’impiego esclusivo di tegole in laterizio a coppo, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati.

C.3.2 E’ vietato l’impiego di tegole in materiale diverso dal laterizi, del tipo marsigliese, olandese, o portoghese.

C.3.3 Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura originale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti.

C.3.4 E' ammesso l'uso di nuovi coppi, di colore compatibile con l'esistente, ad integrazione di quelli non recuperabili, da utilizzare in primo luogo in posizione di sottocoppo.

C.3.5 Nel caso di coperture di superfetazioni consolidate, ovvero per ragioni architettoniche di riconoscibilità di elementi architettonici estranei alla conformazione tipologica, si ammettono i rivestimenti in verticale e in copertura con lamine in rame ossidato, per superfici che non superino i 9 mq.

C.3.6 Negli edifici di particolare pregio storico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero, salvo diverse disposizioni della Soprintendenza.

C.4 Comignoli, canne fumarie e torrini esalatori

C.4.1 Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

C.4.2 Per la costruzione di nuovi comignoli, o ricostruzione di comignoli esistenti interessati da un elevato stato di degrado, è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali desunti da quelli esistenti nella zona omogenea di riferimento.

C.4.3 Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un raggruppamento dei comignoli esistenti.

C.4.4 Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento devono essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

C.4.5 L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non a "faccia a vista", deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

C.4.6 I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. I torrini esalatori, se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato.

C.5 Abbaini e Lucernari

C.5.1 Non è consentita la realizzazione di abbaini o di aperture che modifichino, in altezza, il profilo della copertura.

C.5.2 E' consentito il restauro degli abbaini e lucernari esistenti, purché regolarmente autorizzati, solo nei casi in cui non siano in contrasto con le linee compositive ed architettoniche del fabbricato.

C.5.3 Sono ammessi lucernari di nuova progettazione, per dimostrate esigenze igienico-funzionali, in misura non superiore a 1.50 mq per ciascun lucernario apribile o fisso e per 1/10 della superficie della falda. Tali lucernari dovranno essere completamente complanari alla falda, non dovranno avere cupolini o sporgenze, e dovranno necessariamente essere dotati di oscuramento interno.

C.6 Cornicioni, Gronde, Canali e Pluviali

C.6.1 Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo; nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative dovrà essere conservato il profilo originario servendosi di una apposita sagoma.

C.6.2 Per i cornicioni è prevista la sola pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, escludendo sempre l'impiego di sabbiature. In nessun caso i lati terminali (profili sezioni) dei cornicioni di gronda e degli sporti possono essere dipinti o alterati.

C.6.3 E' consentita sulle facciate l'istallazione di pluviali e gronde in rame; è da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico. L'Amministrazione può consentire l'uso dell'acciaio e della lamiera zincata e verniciata.

C.6.4 I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo. Si esclude lo sviluppo quadrato o rettangolare.

C.6.5 Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. In generale si dovrà evitare di posizionare i pluviali al centro della facciata. I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

C.6.6 La parte terminale del pluviale dovrà essere in ghisa; in alcuni casi potrà essere posizionata sotto traccia per tutta l'altezza del piano terra, e raccordata alla fognatura comunale.

C.6.7 Gli sporti di gronda dei tetti in legno di nuova realizzazione dovranno essere costituiti da tavolato di legno, o pianelle, sorretto da palombelle (terminazione dei travicelli) di dimensioni, forme, e colori desunti dagli esempi tradizionali esistenti nella zona omogenea di riferimento.

L'intradosso degli sporti di gronda dei tetti in c.a. dovrà essere sempre tinteggiato o rivestito, senza mai presentare il cemento faccia a vista. L'Amministrazione può tuttavia prescrivere il rivestimento ligneo dell'intradosso in casi di particolare pregio.

In nessun caso gli sporti di gronda possono superare i 50 cm di aggetto o la dimensione media degli sporti originari degli edifici della stessa zona omogenea.

ELEMENTI DI COMPLETAMENTO

C.7 Infissi esterni

C.7.1 Si prescrive il recupero integrale dei serramenti esistenti, attraverso opere di restauro e reintegrazione, salvo nei casi di esteso degrado degli elementi. E' possibile la modifica di questi per l'installazione di vetro-camera al fine di migliorare le prestazioni energetiche.

C.7.2 Non è consentito al piano terreno la chiusura con serrande a fasce metalliche agganciate; sono vietate le chiusure a serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera, i cancelletti retraibili, le doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata.

C.7.3 Come sistema di oscuramento, si prescrive l'uso di battenti interni collegati al serramento stesso, o di scuri esterni.

C.7.4 E' vietato l'uso di:

- avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale;
- veneziane esterne;
- serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno;

- serramenti ad anta asimmetrica.

C.7.5 Si consente l'uso di infissi a taglio termico in legno/alluminio, leghe di alluminio, pvc, e simili, al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, purché si utilizzino elementi con disegno, dimensione esterna del profilo, resa estetica e cromatica (colori opachi classificati nella mazzetta del presente Piano, superfici "finto legno" di alta qualità, ecc.), compatibili a quelli esistenti nella zona omogenea, associati all'uso di vetro-camera.

C.7.6 La larghezza dei montanti deve essere inferiore ai 12 cm nella parte visibile dall'esterno.

C.7.7 E' vietato l'uso di doppie finestre; si consiglia, a tal proposito, l'installazione di vetro-camera.

C.7.8 Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata.

C.7.9 Nel caso di intervento unitario di facciata, si prevede la rimozione degli infissi incongrui.

C.7.10 Sono vietate le bow-windows e la suddivisione multipla delle luci.

C.7.11 Gli infissi e serramenti lignei esistenti vanno verniciati con prodotti preferibilmente naturali utilizzando le tinte specificate nella cartella dei colori del presente Piano.

C.8 Porte e Portoni

C.8.1 I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.

C.8.2 In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

C.8.3 In caso di nuova realizzazione si prenderanno a modello i caratteri dei serramenti rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.8.4 Le porte, i portoni dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata.

C.8.5 In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

C.9 Ringhiere, Parapetti, Recinzioni e Cancelli

C.9.1 Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici: grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, portastandardi, aste di meridiane. E' vietata la rimozione di tali elementi ed è consentita la sola manutenzione.

C.9.2 In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

C.9.3 Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura e utilizzo di disossidanti fosfatanti e vernici opache di protezione. E' consentito l'impiego di oli protettivi trasparenti che bloccano il processo di ossidazione.

C.9.4 E' consentita la realizzazione di nuove ringhiere in ferro e ferro battuto, su specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

C.9.5 Le colorazioni ammesse per le ringhiere sono solo quelle nelle tonalità indicate nella cartella dei colori del presente Piano, e comunque quelle tradizionali rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.9.6 Non è consentita l'utilizzazione di ringhiere in leghe di alluminio e simili.

C.9.7 Sono vietate le ringhiere con inserti in vetro smerigliato, colorato, decorazioni ceramiche e di altri materiali.

C.9.8 Le ringhiere di nuova realizzazione si disegneranno prendendo a modello quelle tradizionali rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.9.9 Non è consentito l'utilizzo di materiali sintetici impiegati per parapetti, pensiline, riquadri, etc..

C.9.10 E' consentita la recinzione con muretti di altezza massima di m 0,50 con sovrastante cancellata di altezza massima di m 1,00 e comunque con altezza massima complessiva non superiori a m 1,50.

ELEMENTI TECNOLOGICI

C.10 Antenne e parabole televisive

C.10.1 Le antenne e parabole televisive, in numero non superiore ad una per ogni unità condominiale, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; sono vietate pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura.

C.10.2 Le dimensioni dovranno essere le minime reperibili in commercio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura o di pareti di sfondo.

C.10.3 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale escludere la collocazione di antenne, anche se conformi agli indirizzi di cui sopra, qualora risultino particolarmente evidenti rispetto i principali punti panoramici o i più importanti monumenti del centro storico.

C.10.4 Sulla facciata principale è vietata la posa non incassata dei fili della rete televisiva.

C.11 Campanelli, Citofoni, Videocitofoni e Cassette postali

C.11.1 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. E' ammessa l'installazione sul portone di ingresso, purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

C.11.2 Nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

C.11.3 Le eventuali pulsantiere storiche dovranno essere restaurate e riutilizzate.

C.11.4 Le cassette postali non possono essere collocate esternamente, sulla facciata principale, ma all'interno dell'androne di ingresso all'unità abitativa.

C.11.5 Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone di ingresso.

C.11.5 È possibile progettare e proporre l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofoni, campanelli e cassetta delle lettere), purché realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

C.12 Impianti di condizionamento d'aria

C.12.1 È vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria e qualunque altro apparecchio tecnologico in facciata o sui balconi dei prospetti prospicienti le pubbliche vie se non con opportune schermature esteticamente qualificate e non deturpanti.

C.12.2 L'installazione di apparecchi tecnologici è tollerata solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno, mai all'esterno.

C.12.3 Sono vietate sulla facciata principale le prese d'aria per i camini o caldaie ed i fori per l'esalazione dei fumi, a meno che non siano imposti da norme di sicurezza. Le prese d'aria imposte dalle norme di sicurezza sono consentite nel rispetto dell'ornato di facciata, purché coperte da piatti in rame o ferro bucati con fori tondi di opportuno diametro, o da elementi speciali in pietra calcarea locale.

C.13 Impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili

C.13.1 Si consente l'installazione di componenti tecnologiche per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili di energia in misura massima alla copertura del fabbisogno dell'unità edilizia alla quale sono asservite, non ammettendo l'installazione di elementi in surplus per la produzione di energia da immettere in rete.

C.13.2 Non è mai consentita l'installazione di impianti che alterino la conformazione volumetrica dei fabbricati, la pendenza delle falde, la composizione dei volumi, o che risultino particolarmente visibili sulle principali vie, sulle principali piazze, o dai principali punti di vista panoramici verso il C.S.

C.13.3 Si consiglia l'utilizzo di tecnologie che consentano la "totale integrazione" di queste con i caratteri architettonici delle coperture e della sagoma dei fabbricati: tegole fotovoltaiche, coppi con cellule fotovoltaiche integrate.

C.13.4 L'Amministrazione può chiedere simulazioni grafiche, foto-montaggi, schede tecniche, e ogni altro documento necessario a valutare l'impatto di detti impianti ai fini dell'eventuale possibile diniego o limitazione all'installazione.

C.13.5 Restano valide e sono sovraordinate alle norme del presente Piano tutte le disposizioni normative in materia di Tutela del Paesaggio, regionali, nazionali e comunitarie.

D - CARATTERISTICHE D'USO

D.1 È consentito destinare i piani terra, oltre alla destinazione d'uso residenziale, agli usi specificati di seguito:

- artigianato compatibile con la residenza, o commercio al minuto;
- magazzini di servizio ad attività commerciali ed artigianali;
- servizi, uffici privati, uffici commerciali, tecnici, legali, artistici, ecc. a bassa affluenza di pubblico;
- associazioni politiche e sindacati;
- servizi ricreativi (circoli associazionistici, ricreativi, culturali, ecc.).

Quando l'edificio presente caratteristiche tipologiche specifiche del luogo, meritevoli di conservazione ed a condizioni che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie, l'altezza minima per gli usi suddetti, definita nell'art.61 lettera A del Regolamento Edilizio del Comune di Celano (delibera di C.C. n. 08 del 27/04/2004), può essere ridotta a 2,50 m (misurata tra solai esistenti, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio superiore) per locali in fabbricati esistenti del tessuto storico, con esclusione di nuove realizzazioni e/o alterazioni tipologico-funzionali, previo parere dell'autorità preposta al controllo igienico sanitario.

D.2 E' consentita la destinazione ad albergo, pensione e ristorante nella misura massima del 100% dell'intera superficie utile.

D.3 Non è consentita la destinazione a:

- magazzini merci all'ingrosso;
- depositi;
- industrie;
- qualsiasi attività produttore inquinamento atmosferico e/o acustico e che introduce rifiuti inquinanti nel sistema fognante.

D.4 L'Amministrazione può prevedere deroghe sull'adeguamento degli edifici del Centro Storico alle norme sulle barriere architettoniche, nei limiti e nei modi previsti dalla legislazione vigente in materia.

D.5 Si prescrive l'esclusiva destinazione con sistemazione conseguente a verde privato delle aree di pertinenza degli edifici.

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

ZONE “D” e **relative zone d'integrazione**

Individuate nell'elaborato grafico “Disciplina degli interventi sui fabbricati”

A- CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE ED IGIENICO-SANITARIE

A.1 Si prescrive di demolire le superfetazioni, abusive e/o non sanate, che alterino l'omogeneità compositiva delle unità immobiliari, nei confronti della loro importanza e ubicazione del tessuto urbano.

A.2 Si consiglia di conservare, l'ubicazione dei collegamenti verticali ed orizzontali (scale, ingressi, etc.).

A.3 È consentito modificare il sistema di distribuzione interna, con possibilità di aggregazione di più edifici. Per casi particolari è possibile ricorrere ad una consultazione delle commissioni così come previsto dall' art. 7 del presente P.R.

A.4 E' consentito installare servizi igienici con sola illuminazione artificiale in presenza di ventilazione forzata.

A.5 Si prescrive di eliminare i corpi accessori abusivi, quando la loro demolizione comporti un uso più agevole degli spazi liberi pubblici o privati e non pregiudichi la funzionalità dell'immobile.

B - CARATTERISTICHE STRUTTURALI

B.1 Gli interventi strutturali di miglioramento o adeguamento sismico, e tutte le opere riguardanti la compagine strutturale del fabbricato si progetteranno in rispondenza a tutto l'impianto normativo vigente al momento della presentazione del progetto, indipendentemente dal richiamo esplicito di tali norme nelle disposizioni del presente Piano di Recupero, né prendendo a riferimento la classificazione da esso eseguita in termini di stato di conservazione.

B.2 E' consentito demolire e ricostruire le unità edilizie e, ove necessario, nelle modalità previste nel presente Piano di Recupero all'Art. 7 – *Modalità di Attuazione: Soggetti e Procedure*, al paragrafo “Casi Complessi, ambiti di pregio artistico ed architettonico, deroghe” e/o dei VV.F., nonché quelle prive di qualsiasi valore ambientale ed in contrasto con le caratteristiche tipologiche o residenziali della zona, secondo le seguenti modalità:

- altezza massima uguale alla preesistente, computata senza tener conto delle parti abusive qualora gli edifici contigui fossero più bassi, previo accertamento documentato da un tecnico (perizia giurata) di tracciamenti di edifici o ruderi.

- altezza massima non superiore a quella dell'edificio contiguo più basso e comunque non superiore a 3 piani, qualora gli edifici contigui fossero più alti.

- distanza tra gli edifici uguale alla preesistente, computata senza tener conto delle parti abusive;
- distanza dalla strada: allineamenti preesistenti

B.3 I lotti liberi sono inedificabili.

Per lotto libero si intende un'area su cui non sono rilevabili tracce di precedenti edificazioni né per le quali sia possibile acquisire testimonianze storiche e catastali. Nel caso in cui il lotto libero risulta intercluso tra due edifici a schiera si può edificare secondo le prescrizioni di cui al precedente punto B.2.

B.4 I lotti liberi sono inedificabili.

Per lotto libero si intende un'area su cui non sono rilevabili tracce di precedenti edificazioni né per le quali sia possibile acquisire testimonianze storiche e catastali.

B.5 Si prescrive, prima di procedere alla riparazione delle strutture e in generale nelle opere di ristrutturazione o nelle eventuali demolizioni e ricostruzioni di una o più unità immobiliari, un accertamento dello stato di tutte le strutture portanti dell'unità edilizia staticamente determinata e di quelle interessate dall'intervento, anche in relazione al sistema strutturale dell'"aggregato".

B.6 Sono consentite tutte le operazioni di consolidamento e di restauro atte a migliorare le condizioni statiche delle murature portanti, purché non ne alterino i caratteri essenziali.

B.7 E' consentita, ai fini del miglioramento sismico delle strutture, la sostituzione dei tetti in c.a. con cordolo, con nuovi tetti in legno. In tal caso, qualora risulti necessario ai fini dell'attuazione dell'intervento, è consentita, ove necessario, nelle modalità previste nel presente Piano di Recupero all'Art. 7 – *Modalità di Attuazione: Soggetti e Procedure*, al paragrafo "Casi Complessi, ambiti di pregio artistico ed architettonico, deroghe", la sopraelevazione del fabbricato, in misura necessaria alla realizzazione della nuova copertura (comprese opere strutturali di adeguamento). La suddetta sopraelevazione non dovrà comunque superare i 50 cm di altezza in facciata, misurati in proiezione verticale dall'estradosso della copertura allo stato di fatto all'intradosso della copertura della copertura di nuova realizzazione.

B.8 E' consentita la sostituzione dei solai quando siano fortemente deteriorati, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originale.

B.9 E' consentito variare le altezze nette interne dei piani purché esse siano comprese tra ml. 2,70 e ml. 3,50, con variazione di gronda non superiore a quella dell' edificio

immediatamente contiguo o, comunque, non superiore a ml. 0,50, quando quella esistente non permetta altezze nette per tutti i piani compresi tra i ml. 2,70 e ml. 3,500. Deve essere conservato il numero di piani quando esso risulti uguale o superiore a 3.

B.10 Si prescrive di sostituire le strutture a sbalzo lesionate, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originarie.

B.11 E' consentita la sostituzione delle scale in muratura o a sbalzo con scale in cemento armato, conservando le caratteristiche tipologiche e d'impianto originarie.

B.12 È consentita la realizzazione di terrazze, sulla base degli schemi geometrici e proporzionali contenuti nel presente Piano di Recupero all'Appendice I (Dimensionamento delle Terrazze).

B.13 E' vietata la realizzazione di nuovi volumi tecnici sporgenti dalle coperture. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre la demolizione dei volumi incongrui esistenti.

B.14 Sono consentiti, nelle facciate prive di unitarietà compositiva, spostamenti ed inserimenti di nuove aperture e regolarizzazione delle linee di gronda senza variazioni volumetriche, al fine di riordinare la composizione architettonica del prospetto e/o lo schema statico dell'unità, sulla base degli schemi tipo contenuti nel presente Piano di Recupero all'Appendice III (Realizzazione di nuove aperture).

B.15 È consentita la realizzazione di nuovi balconi, di aggetto fino a 70 cm, e sempre con elementi architettonici desumibili dai balconi tipici esistenti nella zona omogenea di riferimento (mensole, modanature ecc.).

C - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

FINITURE DI FACCIATA

C.1 Intonaci e Tinteggio

C.1.1 E' vietato, per edifici con facciate intonacate o che riportano tracce storiche di tecniche coprenti, rimuovere il paramento per portare il materiale a "faccia a vista", anche parzialmente.

C.1.2 E' vietato intonacare o tinteggiare le facciate realizzate, in origine, in materiali a "faccia a vista".

C.1.3 Deve essere sempre privilegiata la conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante pulitura e consolidamento. Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

C.1.4 In caso di impossibilità tecnica di recupero degli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali.

C.1.5 Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve prevedere l'impiego di malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e/o grassello di calce) e sabbia, è consentito l'uso di intonaci premiscelati. Sono tassativamente escluse le malte cementizie e le malte a base di calce idraulica artificiale. E' vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

C.1.6 Nei casi di rifacimento, integrazione o manutenzione degli intonaci, l'intervento deve essere obbligatoriamente esteso a tutti i prospetti dell'unità edilizia visibili dalla pubblica via, anche se di proprietà diverse.

C.1.7 E' vietato lasciare i nuovi intonaci, o le facciate con intonaci esistenti, senza tinteggio.

C.1.8 Tutti i prospetti intonacati degli edifici devono essere tinteggiati, comprese le facciate laterali ed interne, i prospetti emergenti dalle coperture, e le canne fumarie.

C.1.9 In caso di rinvenimento di tracce del colore originario, è consentito il recupero di tale tinta, anche se non compresa nella cartella dei colori, contenuta nel Piano del Colore di questo P.R..

C.1.10 Nei casi di edifici privi di tracce del loro modello cromatico originale, le tonalità e le cromie utilizzabili per la tinteggiatura sono individuate nell'apposita cartella dei colori, contenuta nel Piano del Colore di questo P.R..

C.1.11 La stesura dei tinteggi deve permettere la lettura unitaria di facciata attraverso un'unica colorazione, indipendentemente dalle diverse suddivisioni in proprietà dell'immobile interessato dall'intervento.

C.1.12 La tinteggiatura degli edifici dovrà essere realizzata attraverso le tecniche tradizionali.

C.1.13 Sono vietate le tinteggiature a base di pitture lavabili, gli spatolati plastici o sintetici, le “spugnature”, le “nuvolature”, gli intonaci “graffiati” e qualsiasi altra tipologia grafico/cromatica che non sia documentabile nella zona omogenea di riferimento.

C.1.14 Nel caso di decorazioni di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, cantonate in bozze, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà procedere per integrazione rispettando le forme, le dimensioni e le tecniche: l'integrazione dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

C.1.15 Non sono ammessi gli zoccoli realizzati con materiali diversi da quelli tradizionali.

C.1.16 In caso di edifici che non presentino, allo stato attuale, riquadrature cromatiche, è consentita la realizzazione di fasce intorno alle aperture di finestre e porte ed eventuali fasce marcapiano, previa presentazione di un progetto pittorico unitario, attraverso lo studio stilistico delle proporzioni esistenti negli esempi documentati nella zona omogenea di riferimento.

C.1.17 Tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica fra gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, rivestimenti del piano terra), gli elementi tecnologici (infissi, inferriate, canali di gronda e pluviali ecc.), ed il paramento del prospetto.

C.2 Paramenti lapidei a “faccia a vista”, portali, cornici, davanzali

C.2.1 È obbligatorio conservare e valorizzare le facciate esistenti in materiali lapidei o laterizi “faccia a vista” documentabili storicamente o scientificamente.

C.2.2 È consigliata la micro-sabbatura localizzata finalizzata alla pulitura in presenza di elevato stato di degrado.

C.2.3 Per i paramenti “faccia a vista”, gli eventuali interventi di integrazione o di ripristino di elementi gravemente deteriorati, dovranno essere realizzati con metodo “cuci-scuci”. Si prescrive l'uso di materiali simili agli originali, per dimensione, forma e colore, rendendo riconoscibile la loro non originalità.

C.2.4 E' vietato demolire gli elementi architettonici tradizionali quali portali in pietra, cornici di finestre, davanzali lapidei, che vanno in ogni caso conservati, anche previo smontaggio controllato e ricollocazione in opera.

C.2.5 Per l'installazione di nuovi elementi architettonici di questa categoria, contemplata solo nei casi di esteso degrado, si possono prendere a modello quelli esistenti nella zona omogenea di riferimento.

C.2.6 Nel restauro di facciata è vietato l'utilizzo di soglie e davanzali in materiale incongruo.

COPERTURA

C.3 Manti di Copertura

C.3.1 Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica locale. Si prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio a coppo, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati.

C.3.2 E' vietato l'impiego di tegole in materiale diverso dai laterizi, del tipo marsigliese, olandese, o portoghese.

C.3.3 Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura originale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti.

C.3.4 E' ammesso l'uso di nuovi coppi, di colore compatibile con l'esistente, ad integrazione di quelli non recuperabili, da utilizzare in primo luogo in posizione di sottocoppo.

C.3.5 Nel caso di coperture di superfetazioni consolidate, ovvero per ragioni architettoniche di riconoscibilità di elementi architettonici estranei alla conformazione tipologica, si ammettono i rivestimenti in verticale e in copertura con lamine in rame ossidato, per superfici che non superino i 9 mq.

C.3.6 Negli edifici di particolare pregio storico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero, salvo diverse disposizioni della Soprintendenza.

C.4 Comignoli, canne fumarie e torrini esalatori

C.4.1 Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo.

C.4.2 Per la costruzione di nuovi comignoli, o ricostruzione di comignoli esistenti interessati da un elevato stato di degrado, è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali desunti da quelli esistenti nella zona omogenea di riferimento.

C.4.3 Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un raggruppamento dei comignoli esistenti.

C.4.4 Le canne fumarie, in caso di nuovo posizionamento devono essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

C.4.5 L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non a "faccia a vista", deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

C.4.6 I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. I torrini esalatori, se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato.

C.5 Abbaini e Lucernari

C.5.1 Non è consentita la realizzazione di abbaini o di aperture che modifichino, in altezza, il profilo della copertura.

C.5.2 E' consentito il restauro degli abbaini e lucernari esistenti, purché regolarmente autorizzati, solo nei casi in cui non siano in contrasto con le linee compositive ed architettoniche del fabbricato.

C.5.3 Sono ammessi lucernari di nuova progettazione, per dimostrate esigenze igienico-funzionali, in misura non superiore a 1.50 mq per ciascun lucernario apribile o fisso e per 1/10 della superficie della falda. Tali lucernari dovranno essere completamente complanari alla falda, non dovranno avere cupolini o sporgenze, e dovranno necessariamente essere dotati di oscuramento interno.

C.6 Cornicioni, Gronde, Canali e Pluviali

C.6.1 Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo; nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative dovrà essere conservato il profilo originario servendosi di una apposita sagoma.

C.6.2 Per i cornicioni è prevista la sola pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, escludendo sempre l'impiego di sabbiature. In nessun caso i lati terminali (profili sezioni) dei cornicioni di gronda e degli sporti possono essere dipinti o alterati.

C.6.3 E' consentita sulle facciate l'istallazione di pluviali e gronde in rame, acciaio o lamiera zincata e verniciata.

C.6.4 I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo. Si esclude lo sviluppo quadrato o rettangolare.

C.6.5 Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. In generale si deve evitare di posizionare i pluviali al centro della facciata. I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli oggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

C.6.6 Gli sporti di gronda dei tetti in legno di nuova realizzazione dovranno essere costituiti da tavolato di legno, o pianelle, sorretto da palombelle (terminazione dei travicelli) di dimensioni, forme, e colori desunti dagli esempi tradizionali esistenti nella zona omogenea di riferimento.

L'intradosso degli sporti di gronda dei tetti in c.a. dovrà essere sempre tinteggiato o rivestito, senza mai presentare il cemento faccia a vista. L'Amministrazione può tuttavia prescrivere il rivestimento ligneo dell'intradosso in casi di particolare pregio.

In nessun caso gli sporti di gronda possono superare i 70 cm di aggetto o la dimensione media degli sporti originari degli edifici della stessa zona omogenea.

ELEMENTI DI COMPLETAMENTO

C.7 Infissi esterni

C.7.1 Si prescrive il recupero integrale dei serramenti esistenti, attraverso opere di restauro e reintegrazione, salvo nei casi di esteso degrado degli elementi. E' possibile la modifica di questi per l'istallazione di vetro-camera al fine di migliorare le prestazioni energetiche.

C.7.2 È consentita, al piano terreno, la chiusura con serrande a fasce metalliche agganciate; sono vietate le chiusure a serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera, i cancelletti retraibili, le doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata.

C.7.3 Come sistema di oscuramento delle finestre, si prescrive l'uso di battenti interni collegati al serramento stesso, di scuri esterni, o di persiane.

C.7.4 E' vietato l'uso di:

- avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale;
- veneziane esterne;
- serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno;
- serramenti ad anta asimmetrica.

C.7.5 Si consente l'uso di infissi a taglio termico in legno/alluminio, leghe di alluminio, pvc, e simili, al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, purché si utilizzino elementi con disegno, dimensione esterna del profilo, resa estetica e cromatica (colori opachi classificati nella mazzetta del presente Piano, superfici "finto legno" di alta qualità, ecc.), compatibili a quelli esistenti nella zona omogenea, associati all'uso di vetro-camera.

C.7.6 La larghezza dei montanti deve essere inferiore ai 12 cm nella parte visibile dall'esterno.

C.7.7 E' vietato l'uso di doppie finestre; si consiglia, a tal proposito, l'installazione di vetro-camera.

C.7.8 Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata.

C.7.9 Nel caso di intervento unitario di facciata, si prevede la rimozione degli infissi incongrui.

C.7.10 Sono vietate le bow-windows e la suddivisione multipla delle luci.

C.7.11 Gli infissi e serramenti lignei esistenti vanno verniciati con prodotti preferibilmente naturali utilizzando le tinte specificate nella cartella dei colori del presente Piano.

C.8 Porte e Portoni

C.8.1 I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.

C.8.2 In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

C.8.3 In caso di nuova realizzazione si prenderanno a modello i caratteri dei serramenti rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.8.4 Le porte, i portoni dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata.

C.8.5 In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera, ferro e quant'altro, incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

C.9 Ringhiere, Parapetti, Recinzioni e Cancelli

C.9.1 Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattori essenziali dell'immagine degli edifici: grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, portastendardi, aste di meridiane. E' vietata la rimozione di tali elementi ed è consentita la sola manutenzione.

C.9.2 In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

C.9.3 Il trattamento di tutti questi elementi in ferro dovrà riproporre il colore originale mediante pulitura e utilizzo di disossidanti fosfatanti e vernici opache di protezione. E' consentito l'impiego di oli protettivi trasparenti che bloccano il processo di ossidazione.

C.9.4 E' consentita la realizzazione di nuove ringhiere in ferro e ferro battuto, su specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

C.9.5 Le colorazioni ammesse per le ringhiere sono solo quelle nelle tonalità indicate nella cartella dei colori del presente Piano, e comunque quelle tradizionali rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.9.6 Non è consentita l'utilizzazione di ringhiere in leghe di alluminio e simili.

C.9.7 Sono vietate le ringhiere con inserti in vetro smerigliato, colorato, decorazioni ceramiche e di altri materiali.

C.9.8 Le ringhiere di nuova realizzazione si disegneranno prendendo a modello quelle tradizionali rilevabili nella zona omogenea di riferimento.

C.9.9 Non è consentito l'utilizzo di materiali sintetici impiegati per parapetti, pensiline, riquadri, etc..

C.9.10 E' consentita la recinzione con muretti di altezza massima di m 0,50 con sovrastante cancellata di altezza massima di m 1,00 e comunque con altezza massima complessiva non superiori a m 1,50.

ELEMENTI TECNOLOGICI

C.10 Antenne e parabole televisive

C.10.1 Le antenne e parabole televisive, in numero non superiore ad una per ogni unità condominiale, devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; sono vietate pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura.

C.10.2 Le dimensioni dovranno essere le minime reperibili in commercio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura o di pareti di sfondo.

C.10.3 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale escludere la collocazione di antenne, anche se conformi agli indirizzi di cui sopra, qualora risultino particolarmente evidenti rispetto i principali punti panoramici o i più importanti monumenti del centro storico.

C.10.4 Sulla facciata principale è vietata la posa non incassata dei fili della rete televisiva.

C.11 Campanelli, Citofoni, Videocitofoni e Cassette postali

C.11.1 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. E' ammessa l'installazione sul portone di ingresso, purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

C.11.2 Nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

C.11.3 Le eventuali pulsantiere storiche dovranno essere restaurate e riutilizzate.

C.11.4 Le cassette postali non possono essere collocate esternamente, sulla facciata principale, ma all'interno dell'androne di ingresso all'unità abitativa.

C.11.5 Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone di ingresso.

C.11.5 E' possibile progettare e proporre l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofoni, campanelli e cassetta delle lettere), purché realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

C.12 Impianti di condizionamento d'aria

C.12.1 È vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria e qualunque altro apparecchio tecnologico in facciata o sui balconi dei prospetti prospicienti le pubbliche vie se non con opportune schermature esteticamente qualificate e non deturpanti.

C.12.2 L'installazione di apparecchi tecnologici è tollerata solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno, mai all'esterno.

C.12.3 Sono vietate sulla facciata principale le prese d'aria per i camini o caldaie ed i fori per l'esalazione dei fumi, a meno che non siano imposti da norme di sicurezza. Le prese d'aria imposte dalle norme di sicurezza sono consentite nel rispetto dell'ornato di facciata, purché coperte da piatti in rame o ferro bucati con fori tondi di opportuno diametro, o da elementi speciali in pietra calcarea locale.

C.13 Impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili

C.13.1 Si consente l'installazione di componenti tecnologiche per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili di energia in misura massima alla copertura del fabbisogno dell'unità edilizia alla quale sono asservite, non ammettendo l'installazione di elementi in surplus per la produzione di energia da immettere in rete.

C.13.2 Non è mai consentita l'installazione di impianti che alterino la conformazione volumetrica dei fabbricati, la pendenza delle falde, la composizione dei volumi, o che risultino particolarmente visibili sulle principali vie, sulle principali piazze, o dai principali punti di vista panoramici verso il C.S.

C.13.3 Si consiglia l'utilizzo di tecnologie che consentano la "totale integrazione" di queste con i caratteri architettonici delle coperture e della sagoma dei fabbricati: tegole fotovoltaiche, coppi con cellule fotovoltaiche integrate,

C.13.4 L'Amministrazione può chiedere simulazioni grafiche, foto-montaggi, schede tecniche, e ogni altro documento necessario a valutare l'impatto di detti impianti ai fini dell'eventuale possibile diniego o limitazione all'installazione.

C.13.5 Restano valide e sono sovraordinate alle norme del presente Piano tutte le disposizioni normative in materia di Tutela del Paesaggio, regionali, nazionali e comunitarie.

D - CARATTERISTICHE D'USO

D.1 È consentito destinare i piani terra, oltre alla destinazione d'uso residenziale, agli usi specificati di seguito:

- artigianato compatibile con la residenza, o commercio al minuto;
- magazzini di servizio ad attività commerciali ed artigianali;
- servizi, uffici privati, uffici commerciali, tecnici, legali, artistici, ecc. a bassa affluenza di pubblico;
- associazioni politiche e sindacati;
- servizi ricreativi (circoli associazionistici, ricreativi, culturali, ecc.).

Quando l'edificio presente caratteristiche tipologiche specifiche del luogo, meritevoli di conservazione ed a condizioni che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie.

L'altezza minima per gli usi suddetti, definita nell'art.61 lettera A del Regolamento Edilizio del Comune di Celano (delibera di C.C. n. 08 del 27/04/2004), può essere ridotta a 2,50 m

(misurata tra solai esistenti, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio superiore) per locali in fabbricati esistenti del tessuto storico, con esclusione di nuove realizzazioni e/o alterazioni tipologico-funzionali, previo parere dell'autorità preposta al controllo igienico sanitario.

D.2 E' consentita la destinazione ad albergo, pensione e ristorante nella misura massima del 100% dell'intera superficie utile.

D.3 Non è consentita la destinazione a:

- magazzini merci all'ingrosso;
- depositi;
- industrie;
- qualsiasi attività produttore inquinamento atmosferico e/o acustico e che introduce rifiuti inquinanti nel sistema fognante.

D.4 L'Amministrazione può prevedere deroghe sull'adeguamento degli edifici del Centro Storico alle norme sulle barriere architettoniche, nei limiti e nei modi previsti dalla legislazione vigente in materia.

D.5 Si prescrive l'esclusiva destinazione con sistemazione conseguente a verde privato delle aree di pertinenza degli edifici.

REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DELLE INSEGNE

Norme, limitazioni, divieti

E.1 Nell'ambito di edifici sottoposti a vincoli di tutela artistica e architettonica non può essere autorizzata la collocazione di insegne se non previo parere positivo della Soprintendenza competente, nei modi disciplinati dalla normativa sui beni culturali.

E.2 Sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città (anche se non sottoposte a vincolo diretto) e sulle murature esterne delle chiese, è vietato collocare insegne.

E.3 Sugli edifici di cui al comma E.2 e sugli spazi adiacenti può essere autorizzata dall'Amministrazione, con esplicito atto su propria iniziativa o su iniziativa cittadina, l'apposizione di targhe ed altri mezzi di indicazione, solo per fini istituzionali di interesse collettivo (targhe commemorative, indicazioni toponomastiche o didascaliche ecc). Si esclude ogni insegna di tipo commerciale.

E.4 In linea di principio si devono conservare e valorizzare le insegne di attività commerciali installate da più di cinquant'anni o comunque aventi caratteri di tipicità.

Le insegne realizzate ex-novo dovranno per quanto possibile prendere a modello i caratteri delle insegne tradizionali.

E.5 La miglior collocazione delle nuove insegne è l'inserimento delle stesse entro la luce netta delle vetrine o degli ingressi rispettando le seguenti indicazioni:

- altezza libera da terra 2.00 m (min.), sia nei casi di accesso - porta, o di vetrina;
- incasso minimo rispetto al filo esterno del fabbricato: 10 cm.;
- sulle finestre poste al piano terreno, o ai piani superiori, ed ai sopraluce dei portoni, non è ammessa la sovrapposizione esterna di insegne, è possibile solamente l'apposizione interna di vetrofanie;
- in presenze di finestre con inferriate le insegne dovranno essere poste all'interno delle inferriate stesse.
- il pannello-insegna potrà essere apposto sulla vetrina o sulla porta d'ingresso rispettando la larghezza massima della luce netta del vano;
- l'altezza massima dell'insegna sarà di 40 cm.
- lo spessore massimo ammesso è di 5 cm. per la struttura portante del pannello.

Qualora non fosse possibile, per motivi di rispetto della facciata dell'edificio, collocare l'insegna al di sopra della porta o della vetrina, verificare l'opportunità di inserire vetrofanie entro lo spazio - vetrina interno, visibile per trasparenza.

E.6 Le insegne devono avere sagoma regolare e non dovranno alterare l'equilibrio compositivo della facciata. Esse non potranno essere installate in modo da coprire gli elementi decorativi degli edifici, quali fregi e riquadri di porte, finestre e balconi, cornici marcapiano o marcadavanzale, lesenature, cantonate in bozze, né interessare arcate di portici, sottoportici e relative strutture architettoniche.

E.7 E' vietata l'installazione di insegne semoventi o basculanti di dimensioni superiori a cm 80x40.

E.8 Non sono consentite iscrizioni dipinte sul muro se non già esistenti e documentate. In quest'ultimo caso, se appartenenti ad attività commerciali "storiche" vanno conservate.

E.9 Le attività che sono svolte ai piani superiori non potranno utilizzare insegne sulla facciata dell'immobile al di sotto delle finestre, tuttavia potranno usufruire di targhe a lato dell'ingresso e di vetrofanie o insegne interne ai vetri delle finestre.

E.10 Le insegne sui chioschi, sulle pensiline e strutture simili sono consentite nei soli casi in cui risultino comprese entro la sagoma del manufatto, senza alcuna sporgenza sul perimetro strutturale.

E.11 E' vietato utilizzare lo stemma del Comune di Celano, nella realizzazione di mezzi pubblicitari, senza esplicita autorizzazione.

E.12 E' vietata l'apposizione di calcomanie o adesivi, anche se esenti da imposta, su strutture pubbliche o di uso pubblico.

E.13 Sulle tende solari e ombrelloni sono ammesse insegne inerenti all'indicazione del nome dell'esercizio, e/o dell'attività; le scritte che pubblicizzano prodotti commerciali sono soggette alle norme disciplinanti tale attività nei luoghi pubblici.

E.14 L'amministrazione ha la facoltà di precludere l'installazione o di rimuovere le insegne esistenti che presentino particolari caratteri di incompatibilità con il contesto, che minaccino la sicurezza pubblica, che abbiano dimensioni o livelli di luminosità eccessivi.

E.15 Le insegne devono essere collocate in modo da non ostacolare la visibilità dei segnali stradali.

E.16 E' vietata l'illuminazione ad intermittenza, o a variazione di colore.

E.17 L'installazione di insegne a lettere luminose singole, a parete, dovrà essere realizzata in modo tale che l'eventuale sottostante telaio si armonizzi con i colori della struttura di appoggio.

APPENDICE I

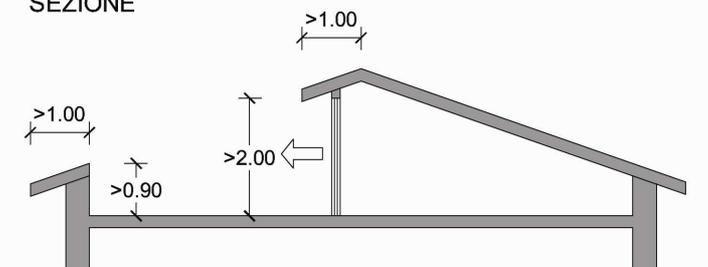
“DIMENSIONAMENTO DELLE

TERRAZZE”

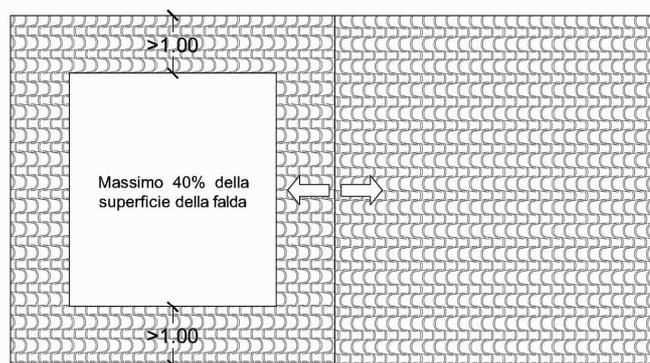
Schemi geometrico-proporzionali

.Dimensionamento delle terrazze negli edifici del Centro Storico

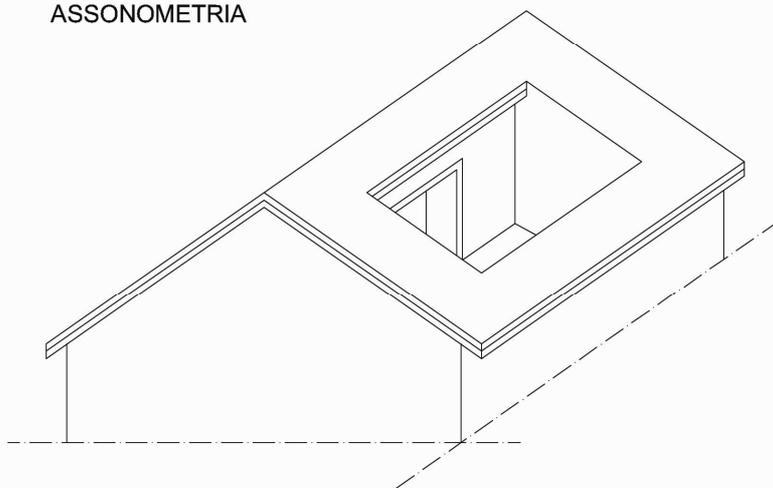
SEZIONE



PIANTA



ASSONOMETRIA



La realizzazione delle terrazze nel Centro Storico deve essere studiata sulla base dei principi geometrici contenuti, sottoforma di schema, nella presente appendice.

L'impossibilità di installare parapetti in copertura, impone un'altezza minima di 0,90m al bordo inferiore (verso la linea di gronda) della nuova terrazza, misurata dal piano di calpestio del solaio all'estradosso della copertura. L'altezza del bordo superiore (verso la linea di colmo) deve consentire l'agevole accesso alla terrazza, si deve attestare quindi su un minimo di 2,00m, misurata, analogamente al bordo inferiore, dall'estradosso del solaio all'estradosso della copertura .

In ogni caso, deve essere garantita una cornice di coppi di profondità minima di 1,00 m lungo tutto il perimetro del foro di nuova realizzazione, in modo da conservare la leggibilità della falda.

La superficie della terrazza non potrà, in ogni caso, essere superiore al 40% della superficie della falda, misurata nella sua proiezione in pianta.

Tutti gli interventi dovranno rispettare l'intero impianto normativo in materia antisismica vigente al momento della presentazione del progetto.

APPENDICE II

“COMPLETAMENTI DI SCHIERA”

(Consentiti solo nelle zone B – C – D)

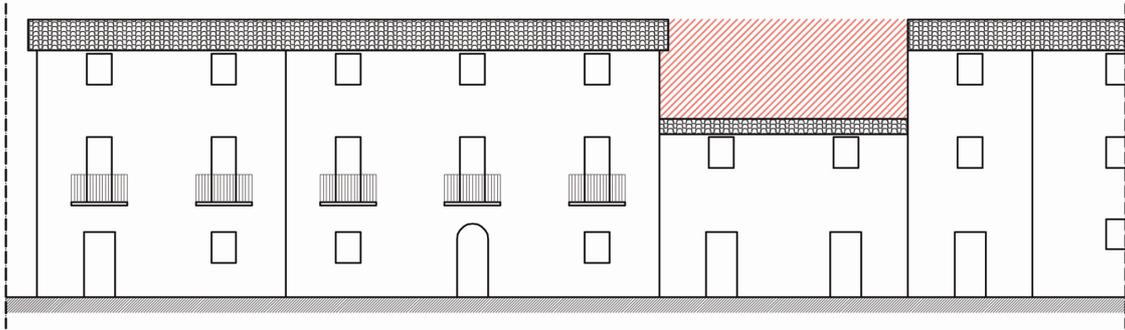
Schemi Tipo

Definizione di “Schiera Urbana”

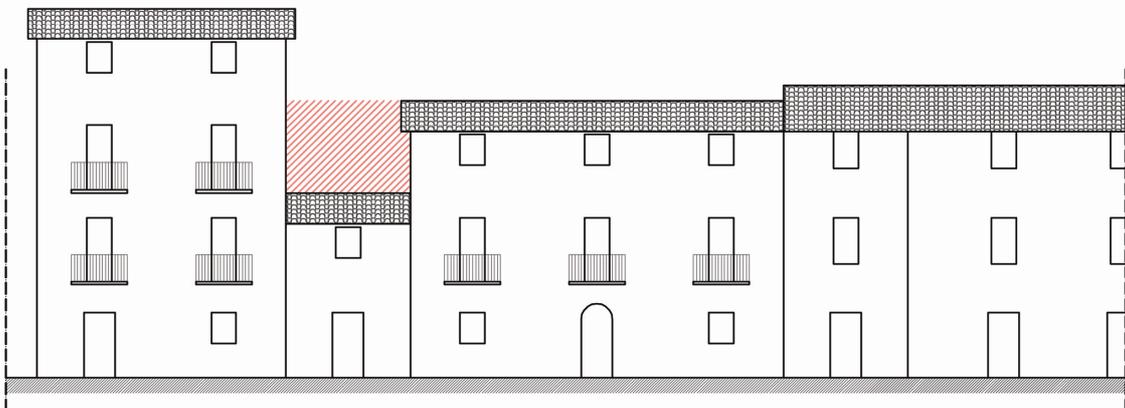
Per “Schiera Urbana” si intende una soluzione longitudinale di fabbricati eterogenei, con sviluppo lineare lungo le strade cittadine, dove risulti chiaramente leggibile la continuità del fronte, seppur talvolta variabile, verticalmente (generando discontinuità tra le linee di gronda e di colmo del tetto) o orizzontalmente (dando luogo a piccoli spazi di pertinenza delle unità abitative, ad esse antistanti) in misura di poco differente rispetto alla maggior parte degli edifici costituenti la schiera stessa.

Costituiscono la “Schiera Urbana” le unità abitative aggregate linearmente, caratterizzate da sviluppo da terra a tetto, ingresso indipendente, due fronti (anteriore e posteriore) con affaccio esterno, due fronti laterali ciechi ed in comune con le unità adiacenti, ad eccezione delle testate (le due unità abitative costituenti l'inizio e la fine della schiera), e da uno sviluppo verticale generalmente costituito da 2, 3, o 4 piani, con alcune eccezioni di 5 o più (in casi di particolari condizioni orografiche).

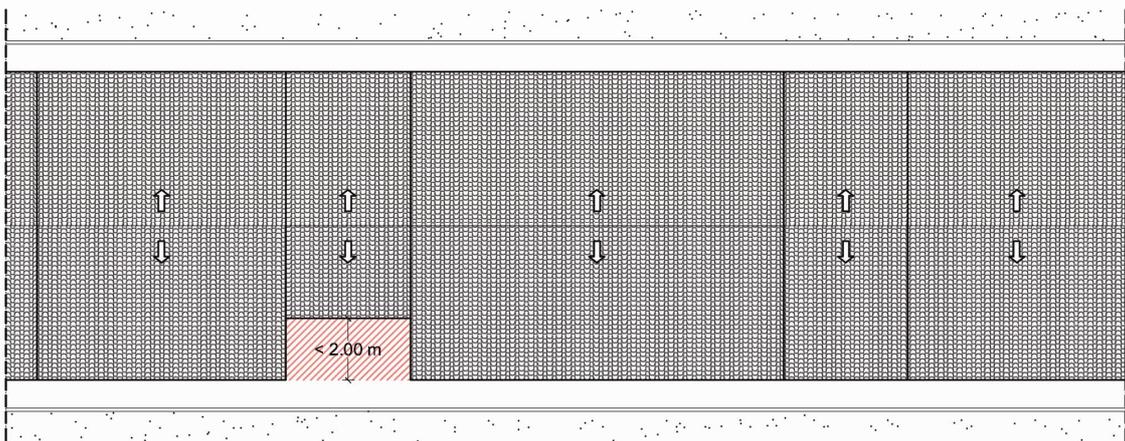
.Casi frequenti di schiere disomogenee: metodi di adeguamento



Prospecto - Caso 1



Prospecto - Caso 2



Pianta – Caso 3

Il tessuto residenziale del centro storico di Celano è conformato, quasi nella totalità, da schiere urbane, che percorrono le linee di crinale del colle, conferendo uno schema semplice e ben definito all'architettura locale. Tale legge compositiva caratterizza, tra le

varie realtà cittadine, anche le cinte murarie medievali, che nel corso dei secoli, sono state inurbate, divenendo veri e propri fronti di schiera, meritevoli di particolare tutela.

Al fine di raggiungere un'unità compositiva definita dei luoghi, è consentito, nei casi di fronti edificati lungo le strade principali o di valenza paesaggistica comprovata, il completamento di schiera in altezza e/o in allineamento di facciata, qualora la geometria di un fabbricato non rispetti le caratteristiche della maggior parte degli edifici costituenti la quinta stessa.

L'adeguamento in altezza può essere concretizzato esclusivamente mediante la realizzazione di un solo piano oltre all'esistente, allineandosi alla linea di gronda e di colmo della schiera di riferimento (Caso1), o, nel caso di piccole differenze di altezza tra i fabbricati (Caso 2), allineandosi al più basso degli edifici contigui.

In ogni caso, non sarà possibile la sopraelevazione per edifici costituiti, allo stato di fatto, da tre o più piani abitabili (comprese cantine, magazzini, locali commerciali, e simili), o nei casi in cui risulti necessaria la realizzazione di più di un piano per il raggiungimento dell'allineamento in altezza.

Il calcolo del numero di piani sarà sempre riferito al totale dei livelli abitabili (comprese cantine, magazzini, locali commerciali, e simili), costituenti l'unità abitativa, non si farà riferimento, pertanto, nei casi di dislivello tra i piani stradali del fronte anteriore e di quello posteriore, al numero di piani visibili nel prospetto di altezza inferiore.

Dal punto di vista dell'allineamento di facciata (Caso 3), è consentito l'intervento di adeguamento solo nei casi di disallineamenti compresi tra 0 e 2m di profondità, o, nei casi di corpi di fabbrica di grandi dimensioni, fino ad 1/5 della profondità del corpo di fabbrica stesso, qualora tale rapporto superi i 2m previsti.

In ogni caso, sarà facoltà dell'amministrazione comunale, nelle modalità previste nel presente Piano di Recupero all'Art. 7 – *Modalità di Attuazione: Soggetti e Procedure*, al paragrafo “Casi Complessi, ambiti di pregio artistico ed architettonico, deroghe” stabilire, sulla base dei criteri suddetti, quali interventi siano effettivamente realizzabili.

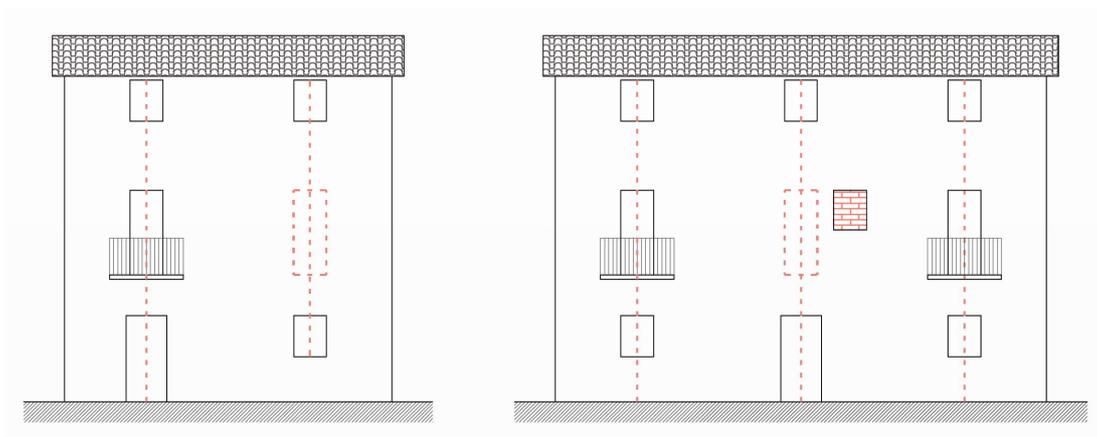
I singoli interventi dovranno essere comunque progettati garantendo il rispetto dei diritti assoggettati ai proprietari degli edifici circostanti.

Tutti gli interventi dovranno rispettare l'intero impianto normativo in materia antisismica vigente al momento della presentazione del progetto.

APPENDICE III
“REALIZZAZIONE DI NUOVE
APERTURE”

Schemi Tipo

.Casi frequenti di disallineamenti in facciata: interventi consentiti



Caso 1

Caso 2

Il disallineamento delle aperture nelle facciate, costituisce un fattore estremamente negativo sia dal punto di vista compositivo che strutturale.

Nei casi in cui ci si trovi in presenza di situazioni simili a quelle proposte negli schemi esplicativi contenuti nella presente appendice, è consentito l'intervento di adeguamento della facciata.

Nel caso in cui non sia presente un'apertura in corrispondenza dell'allineamento verticale delle bucatre (Caso 1), è possibile realizzarne una, delle stesse dimensioni e caratteristiche estetiche delle aperture presenti in numero maggiore allo stesso piano.

In caso di aperture disallineate rispetto all'asse verticale (Caso 2), è consentito realizzare una nuova apertura allineata verticalmente alle bucatre presenti, previa tamponatura dell'apertura disallineata, rispettando le caratteristiche fisiche ed estetiche delle corrispondenti aperture, presenti in numero maggiore allo stesso piano.

In ogni caso, è consentito realizzare nuove aperture solo quando il numero di aperture esistenti risulta maggiore o uguale alla metà del numero dei piani dell'edificio interessato.

Tutti gli interventi dovranno rispettare l'intero impianto normativo in materia antisismica vigente al momento della presentazione del progetto.

Città di Celano

(Provincia dell'Aquila)

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO.

MISURE PER LA TUTELA, LA RIQUALIFICAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO E DEGLI SPAZI APERTI. PIANO DEL COLORE