



COMUNE DI CASTEL DI SANGRO - AQ-

UFF. TECNICO - URBANISTICA

CONTRATTO DI QUARTIERE II (3°)

(Delibera C.C. n. 57 del 29.11.2011)

Variante Urbanistica parziale al
Piano Regolatore Generale e al Piano di Recupero
elaborato aggiornato alle delibere di C.C. n. 10 del 30.03.2015 e n. 23 del 22.05.2015: Esame Osservazioni
e a Nota Provincia di L'Aquila Servizio Urbanistica n.24157 del 31.05.2016

Adozione: Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 15/05/2014

Esame Osservazioni: Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 30/03/2015

Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 09/06/2016

Norme Tecniche di Attuazione

Prot.n. del

Integrazioni:n. del

5a₁

data:
01.03.2014

agg.
03.06.2015/04.06.2016

scala:

architetto anna teresa valeri

CONTRATTO DI QUARTIERE II (3°)
VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL P.R.G. E AL
PIANO DI RECUPERO DI CASTEL DI SANGRO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(elaborato aggiornato alle delibere di C.C. n. 10 del 30.03.2015 e n. 23 del 22.05.2015:Esame Osservazioni e a
Nota Provincia di L'Aquila Servizio Urbanistica n. 24157 del 31.05.2016)

INDICE:

	<u>CAPO 1. GENERALITÀ</u>	pag. 3
art. 1	PROGRAMMA D'INTERVENTO DENOMINATO "CONTRATTO DI QUARTIERE II" E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. E AL PIANO DI RECUPERO - NORME GENERALI (DEROGHE)	pag. 3
art. 2	ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG E AL PIANO DI RECUPERO- CONTRATTO DI QUARTIERE II (3°)-	pag. 6
art. 3	VALIDITÀ DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG E AL P.R.	pag. 7
art. 4	UNITÀ DI INTERVENTO	pag. 7
art. 5	INTERVENTO URBANISTICO	pag. 7
	<u>CAPO 2. NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI</u>	pag. 8
art. 6	TIPI DI INTERVENTO	pag. 8
art. 7	INTERVENTI IN SUBORDINE	pag. 9
art. 8	DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA (A)	pag. 10
art. 9	DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B)	pag. 10
art. 10	DEFINIZIONE DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO(C)	pag. 10
art. 11	DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (D)	pag. 10
art. 12	DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE (E)	pag. 11
art. 13	DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (F)	pag. 11
art. 14	TITOLI ABILITATIVI	pag. 12
art. 15	CONSERVAZIONE DEI CARATTERI ARCHITETTONICI E STILISTICI E DEROGHE	pag. 14
art. 16	DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI: VOLUMI E SAGOME	pag. 15
art. 17	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI L1 E L2	pag. 15
art. 18	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI PUBBLICI/PRIVATI	pag. 16
art. 19	DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	pag. 17
art. 20	ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ	pag. 17
art. 21	ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO E L.R. 11 /10/02 N. 22	pag. 17
art. 22	DECORO GENERALE	pag. 17
art. 23	MANUTENZIONE	pag. 17
art. 24	NORME GENERALI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI	pag. 18
art. 25	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FACCIATA	pag. 18
art. 26	INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI	pag. 19
art. 27	AGGETTI E SPORGENZE	pag. 19
art. 28	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	pag. 19
	<u>SCHEDE TECNICHE</u>	pag. 21 e segg.

CAPO 1. GENERALITA'

ART. 1 PROGRAMMA D'INTERVENTO DENOMINATO "CONTRATTO DI QUARTIERE II (3°)" E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. E AL PIANO DI RECUPERO - NORME GENERALI (DEROGHE)

Il Piano di Recupero principale è stato redatto ai sensi della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della L. 5.8.1978 n. 457, della L.R. 18.4.1983 n. 18 ed ha per oggetto la "zona di recupero" come definita nella Delibera Consiliare n. 56 del 7.7.81.

Il piano è stato adottato con Delibera Consiliare n. 19 del 25.02.1991 ed approvato con Delibera Consiliare n. 68 del 03.08.1991.

Con Delibera Consiliare n. 17 del 05.03.2004 il Consiglio Comunale ha aderito al Programma in Ambito Urbano denominato "Contratto di Quartiere II" (n. 1) di cui al bando della Regione Abruzzo pubblicato sul B.U.R.A. n. 29 del 10.10.2003, al fine di promuovere misure ed interventi atti ad incrementare l'occupazione, a favorire l'integrazione sociale e ad adeguare l'offerta abitativa, attraverso proposte d'intervento di soggetti privati per definire ed attivare un programma di recupero urbano nel segno della sostenibilità.

Con deliberazione del C.C. n. 20 del 6.4.2004 e successiva 26 del 28.4.2004, il comune di Castel di Sangro ha adottato la variante parziale al Piano di Recupero ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 18/83 inerente le proposte dei privati presentate nell'ambito del Programma Innovativo in ambito urbano denominato "Contratto di Quartiere II" e con delibera di C.C. n. 51 del 9.08.2005, ha approvato definitivamente la Variante stessa.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28.04.2004 il Comune di Castel di Sangro ha manifestato la volontà di partecipare al Programma Innovativo in Ambito Urbano denominato "Contratto di Quartiere II" (n. 2), mediante la presentazione di progetti d'investimento privati e di proposte pubblico-private, pervenute a seguito dell'Avviso Pubblico del 02.06.2004.

Il "Contratto di Quartiere II" (n. 2) è stato approvato in via definitiva con delibera consiliare n. 76 del 21.12.2010.

A seguito di numerose richieste pervenute all'Ente, da parte di privati, finalizzate al recupero di alcune aree residuali degli eventi bellici e di edifici ricadenti nel centro storico, per i quali non era stato possibile aderire ai precedenti bandi relativi al Contratto di Quartiere II (1° e 2°), l'Amministrazione Comunale di Castel di Sangro con Avviso Pubblico del 19.12.2011 prot. 14643,

in esecuzione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 29.11.2011, ha riaperto i termini per la presentazione di proposte di investimento privato nel rispetto della normativa relativa ai Contratti di Quartiere (Legge n. 127 del 15.5.1997) e delibera di C.C. n. 78 del 15.12.1999.

Sono pervenute all'Ente ventinove (n. 29) proposte progettuali di investimento privato per la partecipazione al suddetto programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, Piano Regolatore Generale e Piano di Recupero.

Di tali proposte, nella prima fase di esame, ventuno (n. 21) sono risultate ricadenti all'interno della perimetrazione della zona A, una (n.1) riguardava un'area molto prossima alla zona A che avrebbe dovuto fare già parte del Piano di Recupero urbano, ma ne era stata inspiegabilmente esclusa, e pertanto è stata ricompresa nella perimetrazione del Piano di Recupero, due (n. 2), una delle quali è stata presentata fuori dei termini temporali fissati nell'avviso pubblico, risultavano, per come formulata la richiesta, esterne alla perimetrazione della zona A e altre cinque (n.5) sono state successivamente annullate dai richiedenti; in definitiva le richieste ammesse ed esaminate in fase di redazione del Piano sono risultate ventidue (n. 22).

Con Deliberazione del C.C. n. 13 del 15.05.2014 è stata adottata, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 18/83 e s.m.i., la Variante Urbanistica Parziale al Piano di Recupero, al P.R.G. vigente, nonché a quello adottato con Provvedimento n.1 dell'11.03.2009 del Commissario ad acta, inerente le proposte formulate dai privati cittadini in ordine al Contratto di Quartiere II (3°). Ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni, il Piano è stato depositato presso la segreteria comunale in data 04.06.2014 per 30 giorni naturali e consecutivi e di tale deposito è stata data ampia pubblicità attraverso avvisi affissi in luoghi pubblici e su quotidiani.

A seguito delle precitate pubblicazioni sono pervenute ventitre (n. 23) Osservazioni, delle quali ventuno (n. 21) accolte, o accolte in parte, e due (n. 2) respinte.

Tutti gli interventi ricadono in zona A del PRG vigente ed adottato e per le loro caratteristiche e potenzialità edificatorie, non vanno ad incidere sul dimensionamento generale del P.R.G. vigente.

Le caratteristiche dimensionali ed architettoniche degli interventi sono definite nelle Schede Urbanistiche specifiche (Elaborato n. 4a) e nelle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato n. 5a).

Inoltre gli Interventi dovranno rispettare:

- ⇒ la Nota Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del turismo – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo D.L. 42/ 22.01.04 prot. 0012825 del

11.08.2014, con cui si prescrive che tutti gli interventi dovranno essere oggetto di preventiva approvazione;

⇒ la Nota del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del turismo – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici per l'Abruzzo Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo – Chieti prot. 0006344 del 10.09.2014, con cui si stabilisce che:

- ogni intervento che interesserà il sottosuolo urbano e suburbano di Castel di Sangro sarà comunicato alla succitata Soprintendenza, già dalla progettazione preliminare, per consentire la predisposizione di assistenza da parte del personale tecnico della stessa Soprintendenza;
- le fasi di alterazione degli attuali livelli di calpestio (sbancamenti, scavi per le fondazioni e per i sottoservizi) previsti dagli interventi localizzati nell'area della Civita (Ambito Q) e lungo Corso Vittorio Emanuele, dovranno essere effettuati alla presenza di un archeologo;
- gli interventi ricadenti nell'area perimetrata dal vincolo di cui al D.M. 13.05.1998 dovranno essere preceduti da indagini archeologiche preliminari;
- gli interventi di natura pubblica dovranno essere preceduti da indagini archeologiche preliminari (D.Lgs. 163/2006 artt. 95-96).

⇒ la Nota del Ministero per i Beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni Archeologici Chieti (prot. N. 10775 del 17.08.09)

Per la possibilità di impatto con preesistenze, dovrà essere data, con congruo anticipo, la comunicazione di inizio lavori di scavo, alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, per i seguenti interventi:

- 3/12 e 13/12 nell'Ambito B;
- 7/12 nell'Ambito Z;
- 4/12 e 12/12 nell'Ambito V;
- 22/12 nell'Ambito F.

La progettazione esecutiva per gli interventi ricadenti negli Ambiti L1 ed L2, dovrà essere preceduta da uno studio preliminare (anche con accertamenti diretti quali scavi archeologici preventivi) che valuti l'impatto con eventuali preesistenze (stratificazioni, strutture, reperti di natura archeologica), in particolare per i seguenti interventi ricadenti nel Contratto di Quartiere II (3°):

- L1_0/12a nell'Ambito L1;
- L2a_27/14 nell'Ambito L2.

Per salvaguardare il tessuto urbanistico esistente, costituito spesso da edifici che hanno altezze di piano inferiori ai ml. 2,70, e quindi con un ingombro volumetrico contenuto, si consente, e a volte si prescrive, la possibilità di derogare alle normative vigenti e contenere le altezze utili interne degli ambienti abitativi (ml. 2,55 / ml. 2,60), anche per i nuovi edifici che vanno ad inserirsi nei “vuoti” del centro storico, o prossimi ad esso, al fine di evitare forti impatti volumetrici del “nuovo” rispetto al “preesistente”.

Per tutti gli ambiti d'intervento individuati all'interno della zona A della variante al Piano di recupero e del P.R.G., in riferimento al Contratto di Quartiere (3°), ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74, è consentita la possibilità di deroga dall'osservanza delle norme di cui all'art. 3 della stessa legge.

ART. 2 ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG E AL PIANO DI RECUPERO
- CONTRATTO DI QUARTIERE II (3°) -

La variante parziale al PRG ed al Piano di Recupero, aggiornata alle determinazioni assunte con delibere di C.C. n. 10 del 30.03.2015 e n. 23 del 22.05.2015 (Esame Osservazioni), è costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1a - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- Tav. 2a - PLANIMETRIA GENERALE: INDIVIDUAZIONE AMBITI ED INTERVENTI EDILIZI;
- Tav. 3a - PLANIMETRIA GENERALE: INDIVIDUAZIONE AREE DI STUDIO;
- Tav. 4a - SCHEDE URBANISTICHE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI
(da Ambito “A” ad Ambito “Z”);
- Tav. 5a₁ - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (adeguate a nota Prov. Aq. 24157 del 31 maggio 2016);
- Tav. 6a - VERIFICA EQUILIBRIO DEGLI STANDARDS URBANISTICI AI SENSI DEL D.M. 1444/1968;
- Tav. 7a - DEROGA AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE 2.2.74 N. 64 COME RECEPITO DALL'ART. 88 DEL T.U. DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA EMANATO CON D.P.R. 6.6.2001 N. 380;
- Tav. 8a - P.T.C.P. PARERE DI NON CONTRASTO AI SENSI DELL'ART. 43 L.R. 11/99.

ART. 3 VALIDITÀ DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG E AL P.R.

La validità del Piano è di dieci anni dalla sua approvazione e cioè dalla data della delibera Consiliare di approvazione del Piano stesso, salvo ulteriori proroghe derivanti dalle procedure di approvazione di eventuali altri Piani Particolareggiati adottati o da adottarsi dal Comune, nell'ambito del territorio oggetto del Piano stesso.

Trascorsi i termini per l'attuazione del Piano, esso diventa inefficace per le parti non attuate, mentre restano in vigore, ai sensi dell'art. 17 della Legge 1150/42, le prescrizioni relative al recupero degli edifici esistenti.

ART. 4 UNITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi edilizi sono stati individuati come "unità di intervento", queste possono essere costituite da una o più particelle catastali, urbane e non, connesse tra loro e costituenti una "unità minima di intervento" o da più particelle costituenti "unità complessa di intervento".

L'intervento potrà essere del tipo "ordinario" se ad uso privato, se invece ad uso pubblico, sarà del tipo "speciale".

Inoltre se l'intervento riguarda più particelle catastali e risulta di particolare complessità, ma è ad uso "privato", si avrà "unità complessa di tipo ordinario".

Pertanto riassumendo, i tipi di intervento che si potranno avere saranno i seguenti:

- | | |
|--|------|
| 1. Unità Minima di Intervento Ordinario | UMIO |
| 2. Unità Minima di Intervento Speciale | UMIS |
| 3. Unità Complessa di Intervento Ordinario | UCIO |

ART. 5 INTERVENTO URBANISTICO

Nell'ambito di applicazione del Piano, il Comune, eventualmente anche in collaborazione con privati, elabora progetti per particolari ambiti urbani e Piani speciali di opere connesse, che riguardano:

1. reti tecnologiche
2. opere stradali o comunque connesse alla viabilità
3. interventi per la manutenzione del patrimonio edilizio pubblico e privato
4. arredo urbano
5. piano del colore

CAPO 2. NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI

All'interno della perimetrazione della Variante Parziale al PRG e al Piano di Recupero, vi sono interventi di tipo ordinario ricadenti in alcune delle 31 Aree di studio individuate dal Piano di Recupero vigente e dal Contratto di Quartiere II (n.2).

Si specifica che gli interventi edilizi ricadenti nel centro storico o in aree ad esso contigue, aventi per consistenza, forte rilevanza per l'assetto urbanistico e funzionale dell'area interessata, dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione del Consiglio Comunale, mentre gli interventi minori che comunque richiedano un'attenta valutazione, per il loro inserimento nel tessuto urbanistico esistente, dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione della Giunta Comunale (cfr. Schede Urbanistiche di riferimento e schede NTA). Le caratteristiche architettoniche e dimensionali degli interventi verranno, in ogni caso, definiti in fase di rilascio del permesso a costruire, con il supporto dell'ufficio tecnico, al fine di garantirne l'inserimento armonico nel tessuto urbanistico esistente.

ART. 6 TIPI DI INTERVENTO

Per gli edifici oggetto di richiesta, facenti parte del Programma Contratto di Quartiere II (3°) e compresi nelle Aree di Studio come individuate nella Tav. 3a, gli interventi previsti sono quelli definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/01. Essi sono:

- A. intervento di manutenzione ordinaria;
- B. intervento di manutenzione straordinaria;
- C. intervento di restauro e di risanamento conservativo;
- D. intervento di ristrutturazione edilizia;
- E. intervento di nuova costruzione;
- F. intervento di ristrutturazione urbanistica.

Ogni Intervento Edilizio dovrà avvenire nel rispetto di quanto specificato nelle Schede Urbanistiche di dettaglio e da quanto dettato dalle Schede Tecniche, suddivise per Aree di studio, allegare alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nel rispetto della Nota del Ministero per i beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni archeologici Chieti (prot. n.10775 del 17.8.09), già recepita per gli interventi facenti parte del Contratto di Quartiere II (2°), anche per il presente Contratto di Quartiere II (3°), dovranno essere seguiti da personale tecnico della Soprintendenza, o da archeologi esterni di fiducia, gli interventi definiti all'art. 6 delle NTA come B (manutenzione straordinaria), C (restauro e risanamento conservativo) e D (ristrutturazione edilizia) che comportino lavori alle fondazioni o ai piani interrati; mentre tale assistenza dovrà essere sempre prevista per gli interventi definiti E (nuove costruzioni) ed F (ristrutturazione urbanistica), oltre che per quanto previsto al comma 3 dell'art. 14 (attività di ricerca nel sottosuolo di carattere geognostico).

Per gli interventi ricadenti negli Ambiti L1 e L2, in particolare per quelli compresi nel Contratto di Quartiere II (3°), contraddistinti con numerazione L1_0/12a, in Ambito L1, e L2a_27/14 in Ambito L2, la progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da uno studio preliminare (anche con accertamenti diretti quali scavi archeologici preventivi) che valuti l'impatto con eventuali preesistenze (stratificazioni, strutture, reperti di natura archeologica).

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo (Chieti) e Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo (L'Aquila), già richiamate all'Art. 1 delle presenti Norme tecniche di Attuazione.

ART. 7 INTERVENTI IN SUBORDINE

Il Piano, oltre che l'intervento principale previsto per ogni U.M.I., in alcuni casi prevede degli interventi in subordine, quando la esecuzione di questi sia opportunamente documentata e giustificata.

ART. 8 DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA (A)

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

ART. 9 DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B)

Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

ART. 10 DEFINIZIONE DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO (C)

Si definiscono "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

ART. 11 DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (D)

Si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

(d.lgs. n. 301 del 2002)

ART. 12 DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE (E)

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

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 259 del 2003)

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

ART. 13 DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (F)

Si definiscono "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 14 TITOLI ABILITATIVI

Attività edilizia libera:

(legge 28 gennaio 1977 n. 10, art. 9 lettera c); legge 9 gennaio 1989 n. 13, art. 7 commi 1 e 2; d.l. 23 gennaio 1982, n. 9 art. 7 comma 4, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94)

Nel rispetto delle disposizioni contenute del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, possono essere eseguiti senza titolo abilitativi i seguenti interventi:

1. interventi di manutenzione ordinaria;
2. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici;
3. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. Nel presente caso trova applicazione quanto riportato Nota del Ministero per i beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni archeologici Chieti (ns. prot. 17.8.09 n.10775): tali interventi dovranno essere seguiti da personale tecnico della Soprintendenza, o da archeologi esterni di fiducia.

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

(legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47 art. 25 comma 4)

Sono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

1. gli interventi di nuova costruzione
2. gli interventi di ristrutturazione urbanistica
3. gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel centro storico, comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Trattandosi di interventi riguardanti l'ambito di applicazione della Variante parziale al PRG e al Piano di Recupero, le richieste per il rilascio del permesso di costruire dovranno indicare:

1. i dati urbanistici e le prescrizioni indicate nel Piano, nonché l'indicazione della U.M.I.

e nel caso si rilevassero difformità catastali, il responsabile del procedimento indicherà il perimetro della U.M.I. cui deve essere riferito l'intervento

2. il progetto dovrà essere esaustivo nel documentare la situazione di fatto, pertanto dovrà comprendere adeguata documentazione fotografica e documentale, dovrà inoltre specificare i tipi di materiali impiegati.

Nel rispetto della nota del Ministero per i beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni archeologici Chieti (prot. n.10775 del 17.8.09), già recepita per gli interventi facenti parte del Contratto di Quartiere II (2°), anche per il presente Contratto di Quartiere II (3°):

- dovranno essere seguiti da personale tecnico della Soprintendenza, o da archeologi esterni di fiducia, gli interventi definiti all'art. 6 delle NTA come B (manutenzione straordinaria), C (restauro e risanamento conservativo) e D (ristrutturazione edilizia) che comportino lavori alle fondazioni o ai piani interrati; mentre tale assistenza dovrà essere sempre prevista per gli interventi definiti E (nuove costruzioni) ed F (ristrutturazione urbanistica), oltre che per quanto previsto al punto 3 del presente art. 14 – Attività Edilizia Libera - (attività di ricerca nel sottosuolo di carattere geognostico)."
- per il rilascio del permesso a costruire, dovrà essere acquisito, mediante opportuni interventi preliminari, il parere favorevole della Soprintendenza per i beni archeologici dell'Abruzzo.
- " per gli interventi ricadenti nell'Ambito Q, (Q 19/12) il permesso a costruire potrà essere rilasciato solo dopo l'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza per i beni archeologici, ottenuto dopo l'effettuazione di interventi di archeologia preventiva".
- Per gli interventi ricadenti nell'ambito B, verso la via comunale Campitelli e/o a ridosso dell'Ambito L1, verso l'Alta Civita, nonché da piazza Plebiscito verso l'Alta Civita (L2), la progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da uno studio preliminare (anche con accertamenti diretti quali scavi archeologici preventivi) che valuti l'impatto con eventuali preesistenze (stratificazioni, strutture, reperti di natura archeologica).
- Per gli interventi ricadenti negli Ambiti L1 e L2, in particolare per quelli compresi nel Contratto di Quartiere II (3°), contraddistinti con numerazione L1 0/12a, in Ambito L1, e L2a 27/14 in Ambito L2, la progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da uno studio preliminare (anche con accertamenti diretti quali scavi archeologici preventivi) che valuti l'impatto con eventuali preesistenze (stratificazioni, strutture, reperti di natura archeologica).

Denuncia di inizio attività

(D.L. 5 ottobre 1993, n. 398 art. 4 e succ. modifiche ed integrazioni; D.L. 25 marzo 1997, n. 67, art. 11 e succ. modifiche ed integrazioni; D.L. 29 ottobre 1999, n. 490)

Sono realizzabili attraverso denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili a quelli elencati ai punti precedenti.

Inoltre sono sottoposte a denuncia di inizio attività, le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

ART. 15 CONSERVAZIONE DEI CARATTERI ARCHITETTONICI E STILISTICI E DEROGHE

Nell'area interessata dalla Variante al Piano è obbligatoria la conservazione dei caratteri architettonici esistenti, pertanto in fase progettuale ed esecutiva dovrà porsi particolare attenzione al rispetto delle prescrizioni fissate nella presente normativa, riguardanti la configurazione planovolumetrica degli interventi, riportata anche nelle schede urbanistiche di dettaglio per ciascun progetto presentato nell'ambito del programma Contratto di Quartiere II (3°), i tipi edilizi, nonché la tipologia dei materiali da impiegare.

In particolare, il riferimento cromatico per la scelta del colore degli esterni, sia negli interventi di recupero che di nuova edificazione, è la facciata della Chiesa di S. Maria in Cielo Assunta (colore della pietra locale).

Si prescrive la conservazione delle murature originarie da consolidare e lasciare a vista, in caso di paramento integro, come ad esempio lungo la via "Strittera".

In caso di murature degradate o su nuove murature si prescrive l'intonaco con colore individuato come ai punti precedenti (colore pietra locale).

I rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere limitati alle lastre per zoccolature ed eventualmente a cornici sulle aperture, nel colore della pietra locale (bianco sabbia); sono da evitare i rivestimenti in pietra di varia colorazione e pezzatura, con posa in opera ad "opera incerta" o a "spacca mattone".

Si prescrive il riutilizzo del pietrame proveniente dalle murature demolite, per la realizzazione delle tamponature, in tal caso, sarà possibile recuperare la volumetria, derivante dal maggiore ingombro dello spessore murario.

In caso di interventi edilizi su fabbricati confinanti, gli edifici dovranno avere, per quanto possibile, le linee di gronda e di colmo di ciascuno, a quote diverse, al fine di evitare lunghi

allineamenti; inoltre per il solai di copertura, si prescrive la realizzazione dei cornicioni del tipo “a romanella” o eventualmente in legno; gronde e pluviali dovranno essere in rame.

Gli interventi edilizi ricadenti nel centro storico o in aree ad esso contigue, aventi per consistenza, forte rilevanza per l’assetto urbanistico e funzionale dell’area interessata, dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione del Consiglio Comunale, mentre gli interventi minori che comunque richiedano un’attenta valutazione, per il loro inserimento nel tessuto urbanistico esistente, dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione della Giunta Comunale. Le caratteristiche architettoniche e dimensionali degli interventi, nonché le caratteristiche dei materiali da usarsi all’esterno, verranno, in ogni caso, definiti in fase di rilascio del permesso a costruire, con il supporto dell’ufficio tecnico, al fine di garantirne l’inserimento armonico nel tessuto urbanistico esistente.

Come già specificato all’art. 1 delle presenti N.T.A., al fine di salvaguardare le caratteristiche ambientali del centro storico, ai sensi dell’art. 12 della L. 64/74 è consentita la possibilità di deroga dall’osservanza delle norme di cui all’art. 3 della stessa Legge.

ART. 16 DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI: VOLUMI E SAGOME

Per gli edifici individuati come U.M.I., i volumi realizzabili sono quelli specificati nelle Schede Urbanistiche di riferimento (Elaborato n. 4a) e quelli derivanti dall’applicazione di quanto indicato nelle schede allegate alle presenti N.T.A. Per salvaguardare il tessuto urbanistico esistente, costituito spesso da edifici che hanno altezze di piano inferiori ai ml. 2,70, previsti dalla normativa vigente, e quindi con un ingombro volumetrico contenuto, si consente, e a volte si prescrive, la possibilità di derogare alle normative vigenti e contenere le altezze utili interne degli ambienti abitativi (ml. 2,55 / ml. 2,60), anche per i nuovi edifici che vanno ad inserirsi nei “vuoti” del centro storico, o prossimi ad esso, al fine di evitare forti impatti volumetrici del “nuovo” rispetto al “preesistente”.

Altezze minime interne adeguate al R.E.T. con: *Delibera di C. C. n. 70 del 28/09/2018*

ART. 17 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI L1 E L2

Con il presente Contratto di Quartiere II (3°) si consentono due interventi di nuova edificazione contraddistinti con numerazione L1_0/12a e L2a_27/14, ricadenti rispettivamente negli Ambiti L1(interventi pubblico – privati) e L2 (interventi pubblico – privati), già perimetrati e normati nel Contratto di Quartiere II (2°).

Per essi valgono le norme ed i dati urbanistici fissati con il Contratto di Quartiere II (2°), in particolare:

- La progettazione esecutiva degli interventi ricadenti negli Ambiti L1 e L2 è demandata ad uno studio urbanistico specifico, al fine di definire le caratteristiche dimensionali degli interventi edilizi e degli spazi pubblici (verde pubblico, aree a parcheggio, viabilità).
- Le caratteristiche architettoniche e dimensionali degli interventi ricadenti in tali Ambiti saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale, al fine di garantirne l'inserimento armonico nel tessuto urbanistico esistente.
- Anche gli interventi contraddistinti con numerazione L1_0/12a e L2a_27/14, rientranti nel Contratto di Quartiere II (3°), ricadenti rispettivamente negli Ambiti L1(interventi pubblico – privati) e L2 (interventi pubblico – privati), dovranno rientrare nello studio urbanistico complessivo dell'ambito di riferimento e rispettare i seguenti indici urbanistici già fissati, nell'art. 17 -schede allegate- NTA CDQ II (2°):

Superficie coperta: 1/4 Superficie Fondiaria;

Indice di Fabbricabilità: 1,6 mc/mq;

Superficie a Parcheggi: 2,5 mq/abitante;

Numero massimo di piani: n. 2 con eventuale sottotetto e seminterrato per garage.

Nel rispetto della Nota del Ministero per i beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni archeologici Chieti (prot. n.10775 del 17.8.09), già recepita per gli interventi facenti parte del Contratto di Quartiere II (2°), anche per il presente Contratto di Quartiere II (3°), per gli Ambiti L1 e L2 la progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da uno studio preliminare (anche con accertamenti diretti quali scavi archeologici preventivi) che valuti l'impatto con eventuali preesistenze (stratificazioni, strutture, reperti di natura archeologica).

ART. 18 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

Oltre che al rispetto di quanto richiamato agli artt. 6 e 17, nel rispetto della nota del Ministero per i beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni archeologici Chieti (ns. prot. 17.8.09 n.10775), già recepita per gli interventi facenti parte del Contratto di Quartiere II (2°), anche per il presente Contratto di Quartiere II (3°): "Per le opere a finanziamento pubblico si richiama secondo quanto specificato al comma 4 dell'art. 28 del DL. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e Ambientali), la necessità di prevedere nel progetto somme finalizzate all'effettuazione dei saggi"; ed inoltre, "Per

gli interventi privati occorrerà effettuare saggi archeologici preliminari alla formulazione del parere di competenza, eventualmente con agevolazioni sostenute dall'Amministrazione comunale, e in stretto accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'Abruzzo”.

ART. 19 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Nell'area interessata al Piano è consentito per gli immobili esistenti e da realizzare, oltre che l'uso residenziale ed usi ad esso pertinenti, anche la destinazione per piccolo commercio, ricettività, uffici, studi professionali.

ART. 20 ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità del suolo.

I locali abitabili al piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno a mezzo di solaio o di idoneo vespaio areato.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di imposta del primo solaio.

ART. 21 ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO E L.R. 11 /10/02 N. 22

I locali adibiti ad uso residenziale o comunque per attività che consentono la permanenza di persone, devono prevedere idonei sistemi di isolamento termico nel rispetto della legge 373/76 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, per gli edifici di ricostruzione, completamento e ampliamento nonché per gli interventi edilizi su costruzioni esistenti di cui alle lettere “b),c),d),e)” dell'art. 30 della L.R. 18/83 nel testo vigente, si applicano le modalità di calcolo di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 11/10/02 n. 22.

ART. 22 DECORO GENERALE

Le opere di finitura degli edifici, la segnaletica stradale e le installazioni tecnologiche devono essere realizzate con ordine e decoro.

ART. 23 MANUTENZIONE

Oltre alla ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

ART. 24 NORME GENERALI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI

Non sono ammesse coperture piane e l'inclinazione delle falde non può essere inferiore al 30% e non superiore al 40%.

Per interventi sull'edilizia esistente non è consentita la modifica di forma e pendenza tranne che non vi siano motivi di ordine statico o di smaltimento delle acque.

Non è consentita la realizzazione di coperture a doppia pendenza, né cornicioni con spessore maggiore a m. 0,20; nel caso di interventi su edifici esistenti è possibile, al fine di effettuare la manutenzione dei solai di copertura, la realizzazione di piccoli abbaini che non possono avere il lato parallelo alla linea di gronda superiore a m. 1,20, mentre la dimensione verticale non può eccedere la dimensione di m. 0.80; in ogni caso la proiezione orizzontale di tali strutture non può superare i mq. 2,00.

In tutti i casi è possibile illuminare ed aerare il sottotetto con finestre del tipo "a raso" che non sporgano dal piano della falda del tetto.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere ripristinati gli elementi di decoro dell'edificio posti solitamente al punto d'innesto della parete verticale con l'elemento aggettante della gronda, le cosiddette "romanelle" o le modanature orizzontali.

I manti di copertura dovranno essere sempre realizzati in coppi, meglio se di recupero, o antichizzati, mentre grondaie, discendenti e lavori da lattoniere in genere, saranno in rame.

ART. 25 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FACCIATA

In tutti gli interventi edilizi, il disegno delle facciate dovrà tenere conto dei seguenti fattori desunti dall'edilizia esistente:

- a) il rapporto pieni- vuoti e la distribuzione delle aperture
- b) il rapporto tra larghezza e altezza delle aperture; la prima dimensione, infatti, è sempre inferiore alla seconda.

Con le presenti norme non sono consentite dimensioni di aperture in contrasto con i caratteri stilistici dell'esistente (aperture a nastro, a bandiera)

ART. 26 INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI

Negli interventi sull'edilizia esistente, dove il paramento murario lo consenta, è auspicabile il ripristino della facciata in pietra a faccia vista, con pulitura dei giunti e successiva applicazione di materiali idrorepellenti, negli altri casi è consentito l'intonaco di cemento e quello frattazzato.

In tutti gli edifici è fatto divieto di intonaci plastici di tipo "graffiato" e di intonaci "alla messicana", e, per quanto attiene ai rivestimenti, ma anche agli stipiti e ai davanzali, si farà riferimento alla antica tradizione dell'impiego della pietra calcarea bianca, con divieto quindi di porre in opera, lastre di pietra colorate (ad es. pietra serena, graniti) e lucidate, come pure l'impiego di rivestimenti in mattoni.

Per gli stipiti delle aperture e per i davanzali, nell'edilizia esistente devono essere recuperati e ripristinati gli elementi in pietra, in mancanza, anche per le nuove edificazioni, è fatto obbligo di porre in opera stipiti in pietra bianca con profili a "L" e davanzali in pietra opportunamente lavorati (a toro, ecc.).

I colori delle facciate devono essere tenui e nel rispetto di quanto specificato all'art. 15.

ART. 27 AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 80 fino all'altezza di m. 2,50 dal piano del marciapiede, in mancanza di quest'ultimo, fino alla stessa altezza, i balconi devono essere "a filo" parete;
- b) porte e persiane che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano di calpestio del marciapiede, se la strada ne è fornita, e a m. 2,50 dal livello stradale, se la strada è priva di marciapiede;
- c) i balconi sporgenti dal filo del fabbricato più di 1/10 della larghezza della strada
- d) i balconi totalmente chiusi (bow windows)
- e) balconi con lunghezza superiore a ml. 2,00.

In fase di rilascio del permesso a costruire, con l'ufficio tecnico, si dovranno definire le caratteristiche dimensionali e di finitura degli aggetti, facendo riferimento all'ambiente circostante.

ART. 28 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

L'attuazione degli interventi edilizi, oltre che dalle categorie di intervento associata a ciascuna unità edilizia, sono regolate dalle prescrizioni particolari di cui al presente articolo.

Sono prescrizioni obbligatorie cui è subordinato ogni tipo di intervento.

Per quanto non espressamente specificato agli articoli precedenti si fa riferimento alla normativa del vigente Piano di Recupero.

LEGENDA

Categorie d'intervento:

- A. intervento di manutenzione ordinaria;
- B. intervento di manutenzione straordinaria;
- C. intervento di restauro e di risanamento conservativo;
- D. intervento di ristrutturazione edilizia;
- E. intervento di nuova costruzione;
- F. intervento di ristrutturazione urbanistica.

Destinazioni d'uso:

- 1. residenziale
- 2. commercio /attività artigianale
- 3. piccola ricettività
- 4. magazzino/ garage
- 5. servizi generali

3° Contratto di Quartiere II Delib. C.C. n. 57 del 29.11.2011
Variante Urbanistica Parziale al P.R.G. e al Piano di Recupero di Castel di Sangro
Norme Tecniche di Attuazione aggiornate alle Osservazioni Delibere di C.C. n. n. 10 del 30.03.2015 e n. 23 del 22.05.2015 e a
Nota Provincia di L'Aquila Servizio Urbanistica n. 24157 del 31.05.2016

SCHEDA TECNICA

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

