

# **COMUNE DI CASOLI**

Prov. Di Chieti

## **PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**

### **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

#### **PARTE PRIMA**

Art. 15 - Intervento diretto

Art. 16 - Destinazioni d'uso

Art. 17 - Mutamenti della destinazione d'uso

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

Art. 19 - Categorie d'intervento

Art. 20 - Definizioni degli interventi

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

Art. 22 - Norme particolari alle categorie d'intervento

#### **Art.15 Intervento diretto**

L'intervento diretto si attua mediante singoli progetti edilizi. Puo' essere eseguito da operatori pubblici, Comune incluso, o singolo privato o privati riuniti in consorzio o cooperative ed e' subordinato al rilascio di singola concessione edilizia o autorizzazione del Sindaco.

Ha come unita' minima di intervento l'unita' edilizia nei casi previsti al punto b) dell'art.1' e l'unita' immobiliare nei casi previsti al punto a) dell'art.14 delle presenti norme.

La concessione e' necessaria per qualsiasi intervento che comporti costruzione o trasformazione anche di uso, di un edificio, del suolo e del sottosuolo come:

- nuova costruzione, anche se parziale;
  - opera di urbanizzazione;
  - Ristrutturazione limitata (Rel), Ristrutturazione globale (Reg), Restauro conservativo (Rrc), Risanamento igienico (Ri), Demolizione e ricostruzione (Dr), Demolizione senza ricostruzione (D), Ristrutturazione Urbanistica (Ru).
  - cambiamento di destinazione d'uso;
  - arredo urbano, muri di sostegno e recinzioni;
  - apertura e modifica di tracciati e accessi stradali;
  - sistemazione a verde di aree scoperte.
- L'autorizzazione e' necessaria per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art.16 Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso dei suoli, di edifici o di loro parti, sono indicate negli elaborati di Piano di Recupero (Tav.3 e 11).

Esse sono distinte in :

a) pubbliche.

-Edifici pubblici per attività sociali, culturali, ricreative, uffici e residenze.

-Aree verdi, viabilità , piazze, parcheggi.

b) private.

-Residenza.

-Locali accessori della residenza.

-Spazi liberi e verde di pertinenza della residenza.

-Attività produttive ( commercio-artigianato di servizio-pubblici esercizi-).

-Attività terziarie( uffici-studi professionali-banche-assicurazioni).

-Locali accessori della residenza, delle attività produttive e terziarie.

#### **Art.17 Mutamenti della destinazione d'uso**

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

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

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

- quando gli alloggi si sviluppano su piu' piani;
- quando il piano di calpestio degli alloggi e' sempre sopraelevato di almeno cm.20 rispetto alle quote stradali e la luce libera tra pavimento e soffitto degli ambienti abitabili e' di almeno m.2.50.

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

»

## **Capo II**

### **Categorie d'intervento**

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

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

- a) Orti, cortili, giardini pubblici e privati senza impianto architettonico progettato, dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione, dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono. Le pavimentazioni dei cortili e degli androni aperti dovranno essere conservate o ripristinate. Quando non e' riconoscibile il disegno originario la nuova pavimentazione dovra' essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come l'acciottolato, il cotto, la pietra squadrata.



b) Parchi e giardini pubblici o di uso pubblico prevalentemente caratterizzati dal verde dove e' consentita la realizzazione di strutture di arredo, comprese attrezzature per il gioco e ricreative purché compatibili con le caratteristiche e l'impianto originario dell'area.

c) Spazi pedonali attrezzati, prevalentemente pavimentati e caratterizzati da elementi costruiti di arredo urbano comprese attrezzature di gioco e ricreative.

#### **Art.20 Definizioni degli interventi**

Gli interventi di piano si articolano secondo le seguenti categorie di intervento:

- a) MO = Manutenzione Ordinaria
- b) MS = Manutenzione Straordinaria
- c) RC = Restauro Conservativo
- d) RI = Risanamento Igienico ed Edilizio
- e) REL = Ristrutturazione Edilizia Limitata
- f) REG = Ristrutturazione Edilizia Globale
- g) DR = Demolizione e ricostruzione
- h) D = Demolizione senza ricostruzione
- i) RU = Ristrutturazione Urbanistica

#### **Art.21 Categorie d'intervento per l'edilizia abitativa e monumentale**

##### **A) MO -Manutenzione Ordinaria**

Riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

#### B) MS -Manutenzione Straordinaria

Opere rivolte a rinnovare, integrare e sostituire i paramenti esterni delle facciate degli edifici, le strutture e gli impianti tecnologici, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. Le opere consentite sono: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni, parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne ; parziali interventi di sostituzione , consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture, senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici ; rifacimento degli elementi architettonici esterni-inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.-purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

E' comunque esclusa qualsiasi modifica delle forme e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

#### C) RC -Restauro Conservativo

Insieme sistematico di opere rivolto a conservare, ripristinare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali, consentendo destinazioni d'uso con essi compatibili.

segue

Tali opere comprendono:

consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie ; rifacimento di tetti e coperture -grande e piccola armatura-con quote identiche a quelle originarie ; demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei ,decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e posizione delle aperture esterne; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria .

#### D) RI-Risanamento Igienico ed Edilizio

Lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica ,la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici , con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a piu' proprieta'. Nell'ambito degli interventi di risanamento e' compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; e' compresa , inoltre la sistemazione delle aree libere al servizio della unita' immobiliare.



#### **E) REL-Ristrutturazione Edilizia Limitata**

Insieme sistematico di opere rivolto a trasformare l'organismo edilizio in un organismo diverso dal preesistente dal punto di vista distributivo e tecnologico, senza rilevanti modifiche della forma e dei volumi. Tali opere comprendono : ripristino e sistemazione di alcuni elementi costitutivi degli edifici; l'eliminazione e la modifica di elementi e impianti preesistenti; l'inserimento di nuovi elementi costitutivi degli edifici; l'inserimento di nuovi elementi e impianti, purché non alterino la sagoma esterna degli edifici. Sono consentiti aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della Superficie Utile (SU) esistente.

#### **F) REG-Ristrutturazione Edilizia Globale**

Insieme sistematico di opere rivolto a trasformare l'organismo edilizio in un organismo diverso dal preesistente dal punto di vista distributivo e tecnologico, anche attraverso rilevanti modifiche della forma e dei volumi se precisate negli elaborati di progetto (Tav.12).

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

E' possibile la variazione della sagoma esterna degli edifici se precisati negli elaborati di progetto (Tav.12).



#### **G) DR-Demolizione e Ricostruzione**

Si intende la demolizione totale di un fabbricato finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici e le modalita' previste dalla Ristrutturazione Edilizia Globale (REG).

#### **H) D-Demolizione senza Ricostruzione**

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

#### **I) RU-Ristrutturazione Urbanistica**

Insieme sistematico di opere rivolto a soddisfare l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso , anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art.22 Norme particolari alle categorie d'intervento**

Nella Tav.12 agli edifici contrassegnati dal simbolo

• **ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA DELL'EDIFICIO** , sono consentiti limitati aumenti di volumetria e modifiche dell'altezza per adeguare i piani abitabili ad una H minima di m.2,70 . Questa norma permette ad ogni piano inferiore a m.2,70 di raggiungere tale altezza, misurata tra la quota di calpestio del pavimento e l'intradosso del solaio sovrastante. Per i piani terra il limite di adeguamento di piano e' H m.2,50.