

COMUNE DI CASOLI

Prov. Di Chieti

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PARTE SECONDA

Regole specifiche per elementi costitutivi le unità edilizie (Cap. II)

- Art. 30 - Basamenti
- Art. 31 - Cantonali, lesene, cornicioni
- Art. 32 - Porte d'ingresso, portoni e manomissioni
- Art. 33 - Finestre
- Art. 34 - Balconi, mensole e ringhiere
- Art. 35 - Infissi
- Art. 36 - Murature, intonaci e colori
- Art. 37 - Sopraelevazioni e manomissioni

Adeguamento tecnologico impianti ed elementi di arredo urbano (Cap. III)

- Art. 38 - Fili telefonici, elettrici
- Art. 39 - caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua
- Art. 40 - Servizi igienici
- Art. 41 - Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere
- Art. 42 - Colore degli intonaci dei paramenti murari
- Art. 43 - Illuminazione
- Art. 44 - Numeri civici e toponomastica
- Art. 45 - Insegne di negozi
- Art. 46 - Oggetti ed elementi di arredo

Capo II

Regole specifiche per elementi costitutivi le unità edilizie.

Art.30- Basamenti

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio. L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento degli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili. Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro, che oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra.

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

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

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

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

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

Art. 31- Cantonali, lesene, cornicioni

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

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

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

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

In ogni caso gli interventi devono essere volti al rispetto strutturale e formale delle portiture architettoniche. La pietra va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita ed integrata nelle parti mancanti, lo stesso vale per il marmo e la terracotta.

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

Art.32 - Porte d'ingresso, portoni e manomissioni.

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

Hanno cornici in pietra o in intonaco e sono o ad architrave semplice o con archivolto.

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

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

Frequente è il sistema di decoro unitario portone-balcone superiore. Gli interventi di restauro devono essere volti al rispetto dei materiali degli elementi di decoro architettonico.

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

Per le unità edilizie oggetto di intervento è possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano di

ingresso purchè abbia luogo nel rispetto delle partiture, architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali ovvero seguendo il disegno originario dell'archivolto.

Gli infissi della porta e dei portoni devono essere in legno massello secondo la tradizione.

Art.33- Finestre

Le finestre delle abitazioni presentano caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei.

Presentano cornici in pietra, o in intonaco , o ancora di mattoni con elementi costruttivi e decorativi appositamente prodotti,

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

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

Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità occorre inserirsi con il preesistente.

Art.34 Balconi, mensole e ringhiere.

I balconi delle abitazioni presentano caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei pur se in relazione ad un'ampia varietà di casi. Presentano prevalentemente cornici in pietra o in intonaco e sporto con mensola di pietra viva o di marmo sorretto da squadri di ferro.

I balconi esterni o ballatoi interni originarii vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno; sono esenti dall'opera di liberazione quei ballatoi interni che partecipano alla funzionalità dell'abitazione e che abbiano raggiunto una adeguata configurazione formale di ambientamento.

Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata. Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici, architrave) questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale. Eventuali minime escursioni della quota di calpestio dei solai dell'abitazione non permette il mutare della quota originaria del calpestio del balcone.

Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con una specifica attenzione al caso per caso e comunque con riferimenti a modelli semplici, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente. IN assenza di quote di riferimento la sporgenza massima dei balconi è fissata in ml. 0,60.

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

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

Art.35 Infissi

In caso di deterioramento degli infissi originari o nella realizzazione di nuovi, e' preferibile l'uso di infissi in legno anche tinteggiato e realizzato secondo la tradizione. E' consentito l'uso di infissi in alluminio preverniciato verde per la realizzazione di persiane e di colore avorio per le finestre. Non e' permesso l'uso di serrande avvolgibili.

Art.36 Murature, intonaci e colori

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

segue

vista ed il trattamento protettivo con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale. Le murature in materiale incoerente , dopo opportune opere di consolidamento, vanno rivestite con intonaco e colorate, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, ecc.), costituite da conci di pietra squadrata.

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

Le murature ricoperte da intonaco, vanno ripristinate o rifatte, dopo aver consolidato la struttura muraria(dove necessario), spicconando la superficie muraria fino a liberarla dagli strati successivi di intonaco , e ricostituendo il nuovo intonaco di superficie. In edifici che presentassero intonaci con partito decorativo modanato originario, questo va ricostituito con lo stesso materiale e lo stesso colore.

Gli intonaci, dove vengono sostituiti e rifatti, devono essere il piu' possibile simili a quelli originari, sia come impasto che come colore.

Non sono permessi rivestimenti con materiali al quarzo plastico ne' nelle finiture del tipo granigliato , graffiato , ecc. E' preferibile l'uso di materiali con composti minerali naturali il piu' possibile simile nei colori a quello delle terre e dei materiali locali . E' consentito l'uso di intonaco civile come strato di base su cui eseguire un secondo strato piu' fine eseguito con materiali minerali a base di cemento bianco, calce idrata, sabbie e terre coloranti.

Per le tinteggiature delle pareti esterne e' consentito l'uso di colori tenui, salvo eccezioni chiaramente motivate.

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

Art.37 - Sopraelevazioni e manomissioni.

Le sopraelevazioni in genere costituiscono danno alla originaria struttura muraria ed all'impianto urbanistico generale, riducendo il soleggiamento delle unità edilizie circumvicine.

E' fatto assoluto divieto di costruzione di nuove sopraelevazioni.

Le sopraelevazioni che non compromettono la validità dell'edificio e che sono state costruite su edilizia che non presenta caratteri storici, monumentali ed ambientali rilevanti vanno comunque integrate per quanto possibile alla struttura primitiva, pur facendo salva la qualità della unità edilizia originaria.

Le sopraelevazioni, che interessano edifici monumentali o che compromettono la staticità dell'edificio sottostante, vanno demolite in occasione di interventi di manutenzione straordinaria.

Capo III

ADEGUAMENTO TECNOLOGICO IMPIANTI ED ELEMENTI

DI ARREDO URBANO

Art.38 - Fili telefonici, elettrici

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

Sarebbe auspicabile un intervento complessivo di sistemazione in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

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

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

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

Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticale) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale.

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

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

Art.40 - Servizi igienici

I servizi relativi alle singole unità immobiliari vanno ricavati all'interno delle stesse unità immobiliari o anche alle unità edilizie. E' fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.

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

Capo IV

ARREDO URBANO

Art.41 - Pavimentazioni marciapiedi, muretti e ringhiere.

Le strade carrabili secondarie e in particolar modo le strade a forte pendenza, o pedonali, e prevalentemente pedonali, nonchè le scale e le gradonate devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione.

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

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

Nei casi di ampie superfici da sagomare con quote differenti è possibile l'uso della pavimentazione a cubetti di porfido che comunque va limitata ad aree di margine del centro storico, non rientrando nella tradizione casolana.

I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le faccie viste devono essere lavorate con mazzuola a puntillo grosso; essendo siti affianco a strade asfaltate, possono essere mattonellati.

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

- 1) con pietra rasa e testa scoperta (ad opera incerta con prevalenza nelle aree di margine

2) con pietra squadrata a corsi pressoché regolari (aree medioevali e più antiche) ;

3) con pietra squadrata a corsi regolari (aree sette-ottocentesche).

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

Art.42 Colore degli intonaci dei paramenti murari

I colori degli intonaci dei paramenti murari devono essere quanto più e' possibile simili all'originaria coloritura . Tali intonaci devono essere ottenuti con impasti tradizionali per intonaco per esterno. La coloritura prevalente negli interventi sugli intonaci e' nella gamma delle terre naturali.

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

E' possibile l'uso di colori vivaci con scelte motivate.

E' escluso l'uso di finiture al quarzo plastico.

Gli elementi di rilievo dei paramenti murari già originariamente di intonaco o stucco (lesene, cornicioni, dentelli, cornici) vanno salvaguardati e/o ripresi con intonaco o stucco e tinteggiati con colore uguale o in tono con la coloritura della facciata.

Art.43 - Illuminazione

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

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

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

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

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

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

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

Art.44 - Numeri civici e toponomastica

La toponomastica ed i numeri civici sono definiti da mattonelle in ceramica come d'altra parte appare ancora in alcune strade del centro storico.

I nomi delle strade e della piazze sono in bleu su base bianca ed un profilo di cornice in bleu. I numeri civici sono in bainco su base bleu e un profilo di cornice di colore bianco.

Le mattonelle presentano gli angoli smussati.

Art.45 - Insegne di negozi

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

Art.46 - Oggetti ed elementi di arredo

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine cestini porta rifiuti, vasi, ecc.) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile. E' preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.