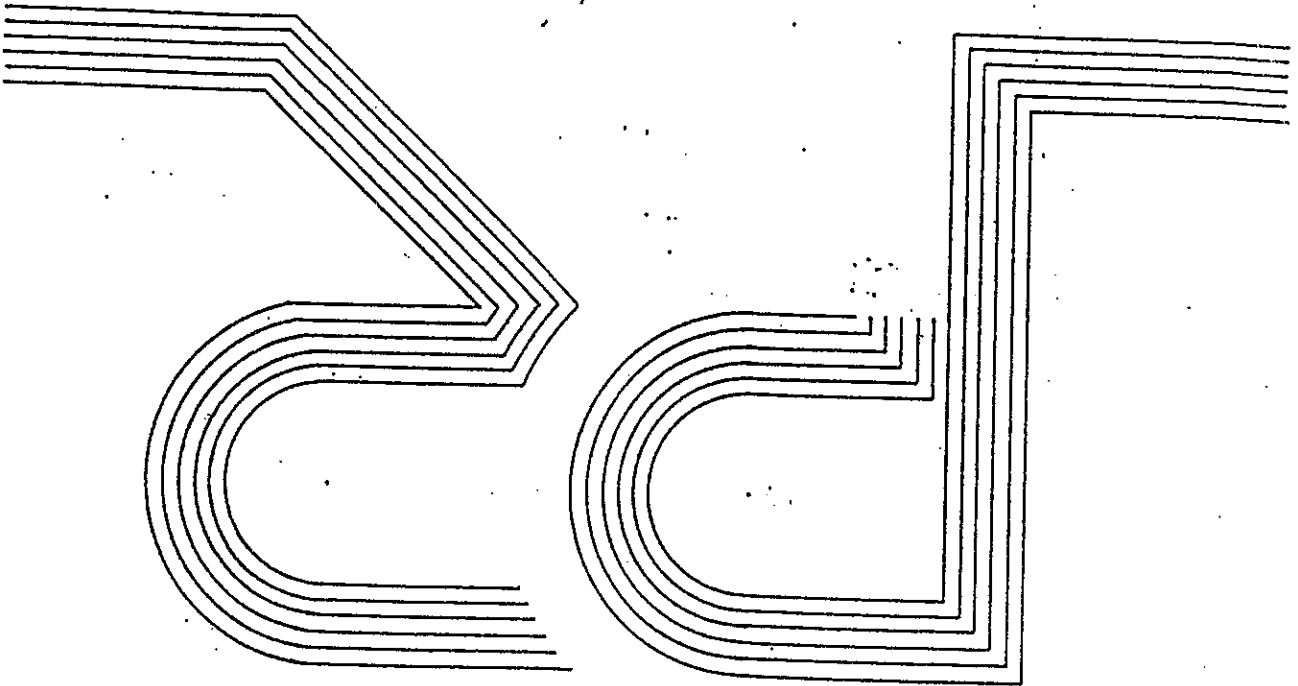


COMUNE DI

MONTEBELLO DI BERTON

PROVINCIA DI PESCARA



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

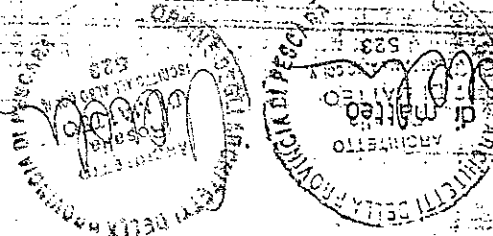
IL SINDACO

IL TECNICO

dott. arch. Cosalia

di Matteo

ARCHITETTO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - COMPETENZE DEL PIANO DI RECUPERO - ELABORATI COSTITUTIVI

Il presente strumento urbanistico detta norme e prescrizioni per gli interventi da eseguire entro la zona di recupero, coincidente con il perimetro del vecchio centro, Zona A centro storico, così come delimitato dal vigente P.R.G. del Comune di Montebello di Bertona, ai fini della tutela e del recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Gli elaborati costitutivi del presente piano sono:

- TAV. 1: stralcio P.R.G. ed ortofotocarta
- TAV. 2: planimetria catastale
- TAV. 3: stato degli edifici
- TAV. 4: impianti tecnologici e destinazioni non residenziali
- TAV. 5: destinazione d'uso degli spazi inediticati

Art. 2 - PERIODO DI VALIDITA'.

Il Piano di Recupero ha una validità di dieci anni decorrenti dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 3 - UNITA' MINIME D'INTERVENTO

Le unità minime d'intervento sono definite per singole categorie come negli specifici articoli seguenti.

Art. 4 - CATEGORIE D'INTERVENTI

a) ordinaria manutenzione: sono consentiti indistintamente per tutte le unità immobiliari, mediante autorizzazione. Sono gli interventi di cui al punto a) dell'art. 30 della Legge Urbanistica Regionale.

Le unità minime coincidono con le singole unità immobiliari.

b) straordinaria manutenzione: Sono gli interventi di cui al punto b) dell'art. 30 della Legge Urbanistica Regionale 18/83. Sono consentite per singole unità immobiliari nel rispetto della

tav. 6 del Piano di Recupero, mediante autorizzazione.

Le unità minime coincidono con le singole unità immobiliari.

c) Ristrutturazione edilizia: Sono gli interventi finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali o che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti,

mediante concessione edilizia.

Sono ammessi:

- aumenti del volume nel rispetto dell'attuale sagoma d'ombro in misura non superiore al 20% della volumetria esistente;
 - modifiche parziali delle coperture purché restino immutate le caratteristiche del manto di copertura preesistente, è consentita comunque una pendenza massima non eccedente il 40%, anche quando la pendenza è superiore al 35% l'altezza della parete esterna è calcolata come distanza verticale misurata dalla linea di terra alla linea di gronda del tetto;
 - l'altezza dei fronti può essere incrementata di una quantità non eccedente mt. 0,60 per il riallineamento con i fabbricati adiacenti.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi carenti.

(d) ristrutturazione con conservazione e ammassa la

sopraelevazione di un piano in aggiunta agli incrementi di cui
alla lettera c) per gli edifici individuati in planimetria tav. 6
con apposito simbolo +1

(e) restauro conservativo

Sono gli interventi di cui al punto c) dell'art. 30 della legge
Urbanistica Regionale. Le unità minime d'intervento coincidono
con il fabbricato così come individuato catastalmente in
planimetria.

(f) ristrutturazione

E' ammessa la ristrutturazione del fabbricato parzialmente demolito
secondo la sagoma d'ingombro individuata in planimetria con
un'altezza massima pari a quella del fabbricato adiacente. La
concessione edilizia è subordinata alla stipula di apposito atto
unilaterale d'obbligo che impone il proprietario alla concessione
dell'area residua tra la sagoma del fabbricato esistente e la
nuova edificazione, quale spazio pubblico.

Nei casi di accertata e documentata inidoneità statica che non
consenta oggettivamente interventi sul manufatto esistente potrà
essere consentita la demolizione e ricostruzione a parità di

ragione e volume del fabbricato pressostante ad una condizione che
le tecniche edilizie ed i materiali siano idonei a consentire un
inserimento nel tessuto edilizio circostante e congruenti con la
prescrizione particolare di cui ai successivi artt. 5 e seguenti.
Per la ricostruzione della parte distrutta del fabbricato
prescrive il rispetto delle caratteristiche del manufatto
esistente con particolare riferimento alla tipologia, alla
apertura esterne ed ai materiali di finitura.

Il progetto esecutivo dovrà essere corretto dal N.lla D.lla
della Sovrintendenza ai Monumenti (L. 1089/39).

g) verde privato ed orti

Sono le aree private attualmente destinate ad orti e giardini. In
essa è consentita il mantenimento dell'attuale destinazione
mentre è inibita qualsiasi nuova edificazione ad esclusione del
rifacimento delle recinzioni esistenti.

h) norme speciali. secondo il Comune sottoposto a vincolo
sismico tutti gli interventi devono rispondere alle prescrizioni
della specifica legislazione vigente.

facciate

L'Amministrazione Comunale potrà intervenire, mediante
Ordinanza, per far eseguire restauri ripulitori e ripulitura
delle facciate degli edifici.

Tali interventi riguardano:

- a) - rifacimento degli intonaci e rivestimento delle facciate;
- b) - colori delle parti murarie, lignee, metalliche delle
facciate;
- c) - mostre e cornici di porte e finestre, muriccioli e
marcadavanzali ove esistenti;
- d) - intassi da ripristinare;
- e) - canali e discendenti di gronda;
- f) - eventuali demolizioni di parti aggiunte che alterano la
compiutezza delle "linee" dell'edificio, senza il recupero del
volume domotico (superfazioni);
- g) - ripristino delle pavimentazioni originarie, se
tipologicamente interessanti, in caso di lavori stradali;
- h) - rimozione d'insegne pubblicitarie, cartelli e simili di

dimensioni proporzionate al contesto ambientale e di elementi ormai fatiscenti o in disuso;

1) - modifica d'insegne commerciali; di vetrine; banner; cartelloni; localizzazione degli spazi per l'affissione;

Art. 6 - arredo urbano e manutenzione degli edifici.

Per quanto attiene l'arredo urbano:

a) - sono consigliate insegne che trovino posto negli imbotti di vani-luce dei negozi e sono ammesse quelle a bandiera di sporgenza massima di cm. 70 e di altezza fino a cm. 50; insegne e tabelle di lunghezza fino a 200 cm. e altezza fino a cm. 70.

L'installazione è autorizzata dal Sindaco previo parere della Commissione Edilizia Comunale, la quale esaminerà la domanda indicante punto d'impianto, tipo di materiale, colore e dicitura dell'insegna.

b) - E' vietata l'affissione pubblicitaria su non negli spazi destinati a tale scopo dall'Amministrazione Comunale; spazi che andranno riservati in maniera da non alterare il decoro degli edifici e dell'ambiente circostante.

c) - Sulle vie principali (elencate in appendice all'art. 9) e

Le strutture di copertura, sia nel caso di rifacimento che di nuova realizzazione, salvo quanto precisato nella successiva lettera m), dovranno essere conformate a tetto con una o più

a) strutture di copertura

- a) - strutture di copertura; b) - manti di copertura; c) - canali e discendenti di gronda; d) - intonaci esterni; e) - tinteggiature; f) - rivestimenti delle facciate; g) - scale esterne ed interne; h) - nuove aperture di vani porta e finestre; i) - infissi; l) - sostituzione parti architettoniche fatiscenti; m) - balconi, verande; n) - pavimentazioni; o) - recinzioni.

Le prescrizioni generali riguardano:

Art. 7 - Manti di finitura - prescrizioni generali:

Vieta l'installazione esterna di tubi di scarico, canne di ventilazione o fumari o simili ad eccezione dei casi previsti che dovranno essere in lamiera o delle eventuali canalizzazioni di adduzione del gas con relativi vani contatori.

falda.

È consentita per ogni forma di fabbrica la costruzione di un
abbaino, detto abbaio dovrà essere disposto su falda non
proporzionata spazi pubblici, a meno che comprovate necessità
rendano impossibile tale soluzione.

b) manto di copertura

Sia nel caso di nuove coperture che nel caso di sostituzione
dell'attuale manto, è prescritto l'impiego di tegole curve in
laterizio.

Non sono ammesse nell' stesso fabbricato tegole di tipo
diverso.

c) canali e discendenti di gronda

È consigliato l'uso di canali e discendenti di gronda in
lamiera zincata (o comunque in metallo).

d) intonaci esterni

Sono ammessi solo intonaci di tipo civile in malta di calce
aerea o in malta bastarda o cementizia, rifiniti con ultimo
strato costituita da malta fina.

e) tinteggiature

Sono preferibili tinteggiature a calce con opportuna fissaggio finale o tinteggiature a tempera.

Senza esclusione la tinteggiatura con impittura lavabile, quindi al quarzo plastico e in granigliati plastici. Per la scelta dei colori è d'obbligo la presentazione di una campionatura.

Sono tassativamente esclusi i colori violanti o decisi come il giallo, il verde, l'arancio, i colori ottenuti dalle tinte base del rosso, del blu, ecc.

Non è consentito trattare le superfici esterne delle abitazioni antiche come se fossero costruzioni moderne, sono cioè vietate le partiture delle superfici con linee marcapiano dipinte in contrasto di colore, nonché l'evidenziazione di vellette di finitura e simili.

Sono consentiti i colori tenui derivanti dalle miscele di toni base delle terre bruciate (ocra, terra gialla di Siena, terra bruciata di Siena, ecc. e terra naturale).

f) rivestimento delle facciate

È prescritto l'uso esclusivo dell'intonaco nei casi in cui l'apparecchio murario lo richieda, con esclusione di cortine e mattoni di laterizio o maiolica, rivestimenti in granulato

piatto e simili. Noi così in cui si ricorre l'uso originario di apparecchi murari in pietra o stucco, si prescrive il ripristino di quella antica tecnica muraria.

Non è consentito il rivedimento di antichi murature o di elementi architettonici originariamente concepiti in pietra o laterizio, si procederà invece alla loro pittura con le normali tecniche d'uso.

g) scale esterne

E' prescritto, ove è possibile, il mantenimento dei gradini di massello di pietra di scalinate esterne sia private che pubbliche, con la possibilità di sostituzione dei gradini consunti con altri di uguale forma e materiale.

E' altresì prescritto, sempre per le scale esterne, il mantenimento dei parapetti in muratura.

h) nuove aperture di vani porta o finestre

La possibilità di aerazione ed illuminazione artificiale dei servizi e delle cucine deve essere al minimo indispensabile. Le nuove aperture o le modifiche di quelle esistenti al piano

terzo relative a negozi o locali aperti al pubblico dovranno salvaguardare l'impianto compositivo della facciata in oggetto.

in particolare per la modifica proposta a progetto che alla

presentazione della domanda di intervento venga allegato un

progetto completo in scala 1:100 del lotto in cui la

trasmissione deve avvenire, con indicazione

1) del lotto

Per gli interventi previsti sulle strade larghe o piazze

classificate come principali e riportate nell'elenco di cui

all'art. 9 sono congegnati i tipi tradizionali, in legno

verniciato, con persiane anch'esse in legno verniciato, anche se

accorciati, e comunque consentito l'uso di infissi in alluminio

anodizzato purché trattato con elettrolore.

Per le strade e vicoli non riportati nell'elenco di cui

all'art. 9 o sulle facciate prospicienti aree private e non

visibili dalle strade classificate principali, si potranno usare

anche infissi in alluminio trattato con elettrolore o in ferro

verniciato e persiane avvolgibili in legno naturale.

1) balconi, pergole, gradinate, terrazze, elementi

architettonici

Devono essere sufficientemente rappresentati nella

documentazione di progetto.

La regola deve essere designata sulla base della forma e delle dimensioni già esistenti nell'edilizia storica del centro.

(ii) balconi, terrazzini, verande, loggia

E' ammessa l'apertura di balconi non precedenti l'agosto di 1950 e a condizione che non siano posti ad un'altezza inferiore di mt 3,20 dal livello stradale e la realizzazione di terrazze e verande quando ciò non ricada su facciate prospicienti strade;

larghi o piazze, definite nel successivo art. 9 a meno che l'apertura di balconi e la formazione di terrazze e verande non servano a completare l'impianto compositivo delle facciate (simmetrie ed allineamenti) o gli interventi già intrapresi.

E' altresì ammessa la copertura a terrazza di corpi di fabbrica aventi altezza inferiore rispetto al corpo principale, laddove la realizzazione del tetto possa arrecare pregiudizio o limitazioni all'areazione, alla luminosità e alla finestratura del corpo principale.

L'amministrazione Comunale potrà disporre la rimozione di terrazze realizzate con materiali tipo lastre, onduli ecc. o di strutture precarie incompatibili con la destinazione residenziale ovvero con il decoro della zona.

n) pavimentazioni

Dovranno essere conservate quelle parti di pavimentazione

esterne giunte fino a non intagare nei loro caratteri originali.

In caso di rifacimento della pavimentazione delle zone e delle

vie definite nell'art. 9, l'attuale stato dovrà essere costituito

con pavimentazione in materiali tradizionali quali: lastror,

masselli di pietra dura, blocchetti di granito o porfido o

simili.

c) recinzioni per orti e giardini

Sono consentiti per la realizzazione di recinzioni o la

sostituzione di quelle esistenti le seguenti modalità: muratura

piena ovvero recinzioni metalliche rivestite in pvc. Nel caso

dell'utilizzo della muratura piena è prescritta la rifinitura

della stessa come al precedente punto f).

Art. 9 - Procedimento di formazione e di approvazione:

I procedimenti di formazione e di approvazione sono

regolamentati dagli artt. 20 e 21 della Legge Regionale 12/04/1983

Art. 9 - elenco delle strade, piazze e larghi da considerare
principali

Via Boreale, Via Aldo Moro, Piazza Vittorio Emanuele, Corso
Bertona, Via Ducale, Salita Pietra Grossa, Salita S. Pietro, Via
del Carmine, Via Giovanni XXIII, Via XXVIII ottobre.

Art. 10 - elaborati richiesti per i singoli interventi

Gli elaborati richiesti a corredo delle istanze per i singoli
interventi, sono quelli di seguito elencati. E' comunque facoltà
dell'Amministrazione Comunale richiedere ulteriore documentazione
a complemento di quella sottopresentata al fine di reperire gli
elementi per una esatta e completa conoscenza dello stato di
fatto e dei lavori previsti.

Per gli interventi di ordinaria manutenzione come richiesti:
- stralcio della planimetria di progetto del P.d.R. con
evidenziazione dell'area oggetto d'intervento;
- relazione descrittiva delle opere da realizzare con indicazione
dei materiali esistenti e di quelli previsti nell'intervento;

- elevazione fotografica degli esterni interessati ai lavori.
- sezione della pianimetria di progetto del P.U.R. con evidenziazione dell'area oggetto d'intervento;
- stralcio della pianimetria catastale con evidenziazione dell'area oggetto d'intervento e con l'individuazione delle proprietà interessate;
- rilievo dello stato di fatto con le piante quotate in scala 1:100 - 1:50 relative a tutti i livelli interessati all'intervento, con indicazione della destinazione d'uso dei vani e degli accessori;
- sezioni quotate longitudinali e trasversali, qualificate per la comprensione dell'edificio nello stato di fatto, rappresentanti anche le quote stradali e dei terreni adiacenti, nonché quelle dei singoli livelli, in scala 1:100/1:50;
- piante quotate in scala 1:100/1:50 nella situazione di progetto relative a tutti i livelli oggetto di intervento con indicazione della destinazione d'uso dei vani e degli accessori;
- pianta della copertura (se interessata ai lavori) in scala 1:100/1:50, nella stato di fatto e di progetto, con indicazione

dell'andamento delle falde e del valore della pendenza;
 - sezioni trasversali e longitudinali (con piani coincidenti con quelli delle sezioni dello stato di fatto) giustificato per la comprensione dell'edificio nello stato di progetto; rappresentazioni anche in quote stradali e dei terreni adiacenti; nonché quelle dei singoli livelli; in scala 1:100/1:50;
 - progetti completi in scala 1:100/1:50; nello stato di fatto e di progetto, di tutti i fronti dell'edificio, sui quali si interviene, con l'indicazione di materiali di rivestimento e dei colori di finitura. I prospetti dovranno evidenziare graficamente e quotare le altezze totali dei fabbricati adiacenti;
 - particolari architettonici e costruttivi (cornicioni, lesene, fregi, mensole, ecc.) in scala 1:20/1:25;
 - rilevazione fotografica degli esterni interessati ai lavori; relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto e di progetto.
 Gli elaborati sopravelutati possono essere limitati a quelli necessari per uno completo ed esauriente illustrazione dell'intervento inserito nel contesto di pertinenza.
 Per gli interventi di demolizione e ricostruzione per accertata idoneità statica sono richiesti:
 - stato di fatto, planimetrie e sezioni con precisazione dei dati relativi alla SC, H, SU, V del manufatto da demolire;
 - dichiarazione del tecnico progettista che asseveri l'effettiva idoneità;
 - progetto - planimetrie, prospetti e sezioni con tabella comparativa dei dati di progetto e di quelli preesistenti