

# COMUNE DI MONTESILVANO

PROVINCIA DI PESCARA

-UFFICIO TECNICO-  
- SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE-

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO  
URBANISTICO EDILIZIO (P.R.P.E.) DEL COLLE

## APPROVAZIONE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

il Dirigente

arch. Valeriano MERGIOTTI

l' Assessore

ing. Annalisa FUMO

il Sindaco

dott. Francesco MARAGNO

Il Gruppo di lavoro:

arch. Marco BRESCIA

arch. Mauro DI PIETRANTONIO

geom. Roberto BRENDA

geom. Maurizio DI LORITO

geom. Massimiliano ERASMI

geom. Maurizio GENTILE

geom. Mirko PARLIONE

dott.ssa Elvira FRAGASSI

rag. Antonio GIANGIORDANO

sig. Lino MINGIONE

sig. Roberto NATALE

Consulente esterno:

arch. Marco VOLPE

Settembre 2018

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

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### INDICE

|               |  |        |
|---------------|--|--------|
| Art. 1 -      | OGGETTO DEL PIANO ED ELABORATI COSTITUTIVI .....                             | pag. 2 |
| Art. 2 -      | FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO .....  | 2      |
| Art. 3-       | ATTUAZIONE DEL P.R.P.E. ....   | 3      |
| Art. 3 bis -  | OBBLIGO STIPULA CONVENZIONE .....  | 3      |
| Art. 4 -      | TIPI DI INTERVENTO .....   | 3      |
| Art. 5 -      | MANUTENZIONE ORDINARIA .....   | 4      |
| Art. 6 -      | MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....   | 4      |
| Art. 7-       | RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....                                    | 4      |
| Art. 7 bis -  | RESTAURO CONSERVATIVO PER EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE<br>MONUMENTALE ..... | 5      |
| Art. 8 -      | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON INCREMENTO VOLUMETRICO ...                     | 5      |
| Art. 9 -      | DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE .....  | 6      |
| Art. 10 -     | EDILIZIA CONVENZIONATA .....   | 6      |
| Art. 11 -     | NORME RELATIVE ALLE STRUTTURE RICETTIVE/TURISTICHE .....                     | 6      |
| Art. 12-      | NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI E ARTIGIANALI ..                   | 6      |
| Art. 12 bis - | UTILIZZAZIONE DEI LOCALI NON RESIDENZIALI .....                              | 7      |
| Art. 13 -     | LOCALI DI SOTTOTETTO .....   | 7      |
| Art. 14 -     | VETRINE .....  | 7      |
| Art. 15 -     | GAZEBI/DEHORS – EDICOLE .....  | 7      |
| Art. 16 -     | INSEGNE .....  | 8      |
| Art. 17 -     | PAVIMENTAZIONE CORTILI INTERNI .....   | 8      |
| Art. 18 -     | PAVIMENTAZIONE CORTILI E AGGETTI ESTERNI .....                               | 8      |
| Art. 19 -     | OGGETTI ED ELEMENTI DI ARREDO .....  | 9      |
| Art. 20 -     | ILLUMINAZIONE PUBBLICA .....   | 9      |
| Art. 21 -     | NORME RELATIVE AI MATERIALI DI FINITURA .....                                | 9      |
| Art. 22 -     | INTONACI E FINITURE ESTERNE .....  | 9      |
| Art. 23 -     | INFISSI .....  | 11     |
| Art. 24 -     | PARETI ESTERNE .....   | 11     |
| Art. 25 -     | COPERTURE .....  | 12     |
| Art. 26 -     | GRONDE E DISCENDENTI PER LA RACCOLTA DI ACQUE PLUVIALI ..                    | 12     |
| Art. 27 -     | FRONTI UNITARI .....   | 12     |
| Art. 28-      | TRAFFICO E SOSTA .....   | 12     |
| Art. 29 -     | NORMA TRANSITORIA FINALE .....   | 13     |

## Art. 1

### OGGETTO DEL PIANO ED ELABORATI COSTITUTIVI

Il Piano di Recupero interessa la zona del centro Storico di Montesilvano.

La presente normativa si applica, salvo i casi particolari specificatamente richiamati nel contesto delle presenti Norme, a tutta la zona ricompresa nel Piano.

Le destinazioni d'uso residenziale, residenziale con servizi privati, turistico-residenziale, terziario, indicate nelle Norme di P.T.C. si intendono, fatti salvi i casi particolari individuati dal P.R.P.E., estese alla totalità dell'area individuata, senza differenziazioni.

Quanto non viene esplicitamente considerato dalle presenti Norme Tecniche è comunque disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti nel Comune di Montesilvano in materia urbanistica ed edilizia, e dalle leggi vigenti.

Il presente Piano, per brevità, viene definito nei successivi articoli "P.R.P.E."

Detto Piano è stato elaborato ai sensi della Legge n. 457 - titolo IV del 5.08.1978 e Legge Regionale n. 18 del 12.04.1983 e s.m.i. e si compone dei seguenti elaborati:

- 1 – relazione illustrativa
- 2 – norme tecniche di attuazione
- 3 – tavole di analisi e stato di fatto
- 4 – tavole di progetto ed individuazione dei tipi.

## Art. 2

### FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano ha per oggetto la parte di territorio Comunale individuata e delimitata sul P.R.G. di Montesilvano come *Centro Storico di Montesilvano Colle*.

Il P.R.P.E. del Centro storico di Montesilvano Colle, nei limiti della perimetrazione indicata dal vigente P.R.G., si attua attraverso l'osservanza delle indicazioni delle tavole di progetto e della relativa normativa.

Finalità del Piano è la riqualificazione e valorizzazione degli spazi urbani, degli edifici e delle parti di interesse storico-artistico del centro storico nonché il mantenimento e la promozione delle attività residenziali secondo le attuali esigenze abitative; inoltre la variante al piano (approvata con delibera di C.C. 5/'91) si pone come obiettivo da perseguire la rivitalizzazione del bordo mediante l'insediamento, nel complesso delle componenti sociali, economiche, abitative.

A tali finalità si perviene attraverso il controllo degli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché attraverso l'introduzione di destinazioni d'uso compatibili con il tessuto urbano quali: attività di ricettività turistica e di ristorazione, attività di produzione e vendita di prodotti tipici dell'artigianato locale e di vendita e di quelli tipici dell'agricoltura.

Riassumendo, il P.R.P.E. intende:

#### **A) Salvaguardare i valori che determinano il carattere e la fisionomia del Centro Storico. In particolare:**

- l'impianto urbanistico del Centro e la sua destinazione d'uso prevalentemente residenziale;
- gli organismi architettonici storicamente ed artisticamente rappresentativi;
- le espressioni di edilizia minore;
- le dimensioni commisurate alla scala dell'uomo;
- gli apporti figurativi di forme e motivi propri dell'attività artigianale locale;
- le componenti naturali eccezionali costituite dal contorno paesaggistico.

#### **B) Favorire in modo prioritario le funzioni residenziali. In particolare:**

- elevare lo standard qualitativo delle residenze;

- favorire l'insediamento di giovani coppie;
- assistere gli interventi privati con contributi pubblici.

**C) Integrare i servizi pubblici carenti. In particolare:**

- le attrezzature sociali e culturali;
- spazi pubblici ( verde e piazze);
- aree per la sosta e parcheggi.

**D) Promuovere le attività economiche. In particolare:**

- favorire l'insediamento di attività artigianali produttive non moleste;
- favorire l'insediamento di attività per la valorizzazione e promozione dei prodotti enogastronomici locali;
- incentivare la creazione di posti letto turistici;
- favorire la localizzazione di attività ed attrezzature legate al settore turistico e della ristorazione.

**Art. 3**

**ATTUAZIONE DEL P.R.P.E.**

Gli interventi nel P.R.P.E. potranno essere attuati:

- 1 – dai proprietari singoli o riuniti in consorzio secondo le modalità previste dalle seguenti norme;
- 2 – dal Comune nel caso di interventi di rilevante e preliminare interesse pubblico per attrezzature e servizi;

**Art. 3 bis**

**OBBLIGO STIPULA CONVENZIONE**

Per gli interventi di cui al punto 2, dell'articolo 3 è prevista la stipula di apposita convenzione.

La bozza di convenzione verrà approvata con apposito e successivo atto deliberativo che definirà i criteri, gli impegni e quant'altro necessario per l'attuazione degli interventi.

**Art. 4**

**TIPI DI INTERVENTO PREVISTI**

Il Piano individua le seguenti modalità di intervento:

- a - manutenzione ordinaria di edifici o complessi edilizi;
- b - manutenzione straordinaria di edifici o complessi edilizi;
- c - restauro e risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi (modalità particolari sono previste per gli edifici di carattere monumentale);
- d - ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico di edifici o complessi edilizi;
- e - demolizioni e ricostruzioni.

**Art. 5**

**MANUTENZIONE ORDINARIA**

*Sono consentiti gli interventi di cui alla lettera a) dell'art. 31 della Legge 457/78 - lettera a) dell'art. 30 della L. R. n. 18/83 – lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/01.*

*Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni) e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici);*

**Art. 6**

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

*Sono consentiti gli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 31 della Legge 457/78 - lettera b) dell'art. 30 della L. R. n. 18/83 – lettera b) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/01.*

Riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici (*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*), nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici (*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*), sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; (*lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera a), legge n. 164 del 2014*)

#### **Art. 7**

#### **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

*Sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 31 della Legge 457/78 - lettera c) dell'art. 30 della L. R. n. 18/83 – lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/01.*

Sono 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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;

*(lettera così modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017)*

In particolare sono ammesse:

- modificazioni della ripartizione dell'insieme in unità di uso (residenza, uffici, ecc.) diverse da quelle in atto, spostamento e costruzione di tramezzature, di servizi igienici, la conseguente modifica dell'accessibilità verticale ed orizzontale dell'insieme, solo in conseguenza alla realizzazione degli interventi di cui sopra e coerentemente con l'impianto tipologico dell'organismo.
- Aperture diverse da quelle presenti nello stato di fatto sono consentite solo alla condizione che introducano un sostanziale miglioramento delle condizioni igieniche dei fabbricati, che le aperture da sostituire non rappresentino gli elementi essenziali per le facciate e che le nuove aperture non distruggano o alterino altri elementi decorativi di rilievo.
- La sostituzione degli elementi strutturali orizzontali può avvenire solo per comprovare necessità statiche o per una migliore utilizzazione del volume in relazione alla modificata accessibilità verticale e in funzione di adeguamento del volume agli attuali residenti.
- La concessione edilizia può essere richiesta anche per parti dell'organismo architettonico, solo per modifiche interne limitate a tramezzatura non portante.

#### **Art. 7 BIS**

#### **RESTAURO CONSERVATIVO PER EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE (b1)**

L'intervento assumerà il carattere della conservazione del monumento nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione o ripristino dei suoi caratteri architettonico-decorativi delle parti alterate preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di sopraelevazioni e superfetazioni.

In particolare:

- il consolidamento ed il risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture orizzontali, verticali e di copertura, sarà eseguito senza spostamenti di struttura verticali ed orizzontali, senza modifiche di tetto da ripristinare con il manto di copertura tradizionale; il restauro – ripristino delle fronti esterne ed interne degli ambienti sarà eseguito eliminando le superfetazioni ed anche i manufatti minori (come gli elementi di chiusura delle luci) che oltre a non rivestire interesse per la storia dell'edificio, ne impediscano una corretta lettura; in particolare le corti e gli spazi identificati dovranno essere sistemati o pavimentati con materiale tradizionale (selciato, lastricato e simili).
- Per quanto attiene la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo – organizzativo originario, sono consentite limitate modifiche interne, per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie (anche con l'impiego di aerazione forzata quando non alteri sostanzialmente le caratteristiche di ambienti principali e per adeguare l'organismo a funzioni diverse dalle originarie, ma compatibili con la struttura edilizia.
- Per gli interventi, che interessano organismi da salvaguardare dal punto di vista dell'unità architettonica, è necessario che i proprietari presentino insieme domanda di Permesso di Costruire e/o S.C.I.A..

### **Art. 8**

#### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON INCREMENTO VOLUMETRICO**

*Sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 31 della Legge 457/78 - lettera e) dell'art. 30 della L. R. n. 18/83 – lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/01.*

Sono 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 NON sono ricompresi quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, ad esclusione degli interventi di cui alla "Tav. 17 – Individuazione tipi di intervento" e quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

*(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013).*

La riorganizzazione strutturale e funzionale dell'organismo, può interessare anche parti esterne dell'edificio, fino alla definizione di un nuovo organismo architettonico.

Potranno, infatti per una migliore organizzazione di insieme e per una unitarietà dei fronti, provvedersi piccoli ampliamenti di volume che possono essere integrati e quelli esistenti senza modificare i caratteri dell'edificio.

Il tutto per garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi carenti, quali impianti, wc, percorsi verticali e cucine.

Devono, inoltre, essere conservati gli elementi esterni di facciata e di arredo urbano significativi: la nuova organizzazione e utilizzazione degli spazi interni sono condizionate al rispetto delle facciate soggette alla conservazione.

La sostituzione della copertura dovrà essere con manto tradizionale e l'utilizzazione degli ambienti sottotetto ad uso residenziale, purché l'altezza media sia maggiore/uguale di ml. 2,40 e non venga modificata l'inclinazione originaria delle falde laddove non sia specificatamente previsto dagli elaborati grafici e non vengano ricavati abbaini sporgenti di luce ed aria.

Gli incrementi volumetrici previsti dovranno rispettare gli allineamenti previsti nelle tavole di progetto con apposito segno grafico.

## **Art. 9**

### **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

*Sono consentiti gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 titolo IV della Legge 457/78 e lettera f) dell'art. 30 della L. R. n. 18/83 - lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/01*

In funzione di un intervento di ristrutturazione urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi qualora occorra il disegno dei lotti e degli isolati.

Nelle tavole di progetto sono indicati, con apposito segno grafico le unità minime di intervento (A,B,C) che per le loro particolari condizioni sono da demolire.

Tali demolizioni saranno realizzate contestualmente alle trasformazioni richieste ed autorizzate per le parti degli edifici da conservare, ristrutturare, ricostruire.

Detti interventi saranno di iniziativa privata salvo il diritto del Comune ad interventi sostitutivi, di fronte all'inerzia del proprietario, ai sensi delle vigenti leggi. La sagoma di ingombro di ciascun intervento, dovrà rispettare il perimetro indicato nelle tavole di progetto.

La volumetria di progetto non dovrà essere variata rispetto a quella esistente, salvo che per le parti da demolire che potranno essere recuperate, in altezza seguendo la nuova sagoma di ingombro definita nella tav.17.

## **Art. 10**

### **EDILIZIA CONVENZIONATA**

La generalità dei Permessi rilasciati all'interno del P.R.P.E. dovrà essere accompagnata da convenzioni ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/'01 e s.m.i.. Nel caso di PdC non convenzionato si applicheranno gli oneri stabiliti nella relativa delibera comunale.

Nei casi in cui si realizzeranno interventi misti (pubblico/privato) tra le parti dovrà essere stipulata una convenzione che contenga i seguenti elementi:

- le quote di proprietà dell'edificio a trasformazione avvenuta sia pubblica che privata;
- il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita delle quote private.
- l'individuazione di un canone di affitto o di un prezzo di vendita delle quote private, rapportato all'entità delle opere realizzate e volte al fine di un uso sociale degli immobili realizzati o trasformati.
- l'impegno a mantenere gli attuali abitanti al canone di cui al punto precedente, nel caso di alloggi realizzati non siano proporzionali al numero degli attuali insediati, il Comune provvederà alla sistemazione dei nuclei familiari da trasferire in alloggi proporzionati realizzati con intervento pubblico;
- la regolamentazione di eventuali contributi finanziati da parte del Comune alla proprietà privata, deliberati dall'Amministrazione e commisurati alla spesa;
- norme relative al deprezzamento del valore dell'immobile nel tempo, alle sanzioni in caso di inosservanza della convenzione e norme particolari di reciproca garanzia.

La relativa bozza di convenzione verrà approvata con apposito e successivo atto deliberativo che definirà i criteri, gli impegni e quant'altro necessario per l'attuazione degli interventi.

## **Art. 11**

### **NORME RELATIVE ALLE STRUTTURE RICETTIVE/TURISTICHE**

Sarà consentito, mediante l'adattamento di immobili, la realizzazione di pensioni, locande, esercizi di affittacamere, aziende della ristorazione ecc. nel rispetto delle normative regionali vigenti (L.R. 28 Aprile 1995 n 75 e L.R. 28 Aprile 2000 n. 78).

Tali interventi, normalmente di iniziativa privata, potranno essere realizzati anche con l'intervento pubblico, segnatamente nelle parti più degradate del patrimonio edilizio esistente, dove l'intervento privato presenti oneri iniziali elevati. L'individuazione di tali interventi, previo parere dell'U.T.C., verrà operata con delibera del C.C. e seguirà le procedure dell'intervento pubblico sostitutivo.

## **Art. 12**

### **NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI E ARTIGIANALI**

Per le attività commerciali e artigianali potranno essere presentati progetti al fine di rendere idonei i locali esistenti. Dovranno essere rispettati i vincoli strutturali e tipologici dello stato di fatto,

conservando per quanto possibile il carattere originario degli ambienti: la fusione di più ambienti è consentita attraverso aperture interne che non stravolgano l'originaria struttura tipologica.

Le aperture sul fronte della strada potranno essere modestamente allargate, solo per motivi di areazione e illuminazione naturale. Particolari soluzioni architettoniche dovranno essere approvate dall'U.T.C.

Il Comune, potrà con propria ordinanza richiedere il ridisegno di vetrine, insegne, spazi e superfici in contatto con l'esterno. Sono consentite tutte le attività di servizio alla residenza e quelle di lavorazione di prodotti di artigianato artistico purché non procurino rumore o odori molesti.

#### **Art. 12 bis**

#### **UTILIZZAZIONE DEI LOCALI NON RESIDENZIALI**

Le altezze minime interne dei locali adibiti a studi professionali, associazioni culturali, sociali, religiose, politiche e assistenziali, esercizi commerciali, botteghe artigiane, possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per le unità edilizie facenti parti di edifici unifamiliari o plurifamiliari ricadenti nel Centro Storico con caratteristiche costruttive tipologiche e tipiche dei primi anni del 900, sottoposte ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche tipologiche specifiche del luogo, meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, idonee condizioni igienico-sanitarie (con rapporto aero-illuminante soddisfacente le previsioni di norma, con idoneo sistema di ventilazione che assicura il ricambio di aria pari a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi).

Tali deroghe valgono, quindi, solo nel caso di interventi subordinati unicamente ad opere di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia del PRPE del Centro Storico, ove non sia possibile il rispetto dei limiti di altezza idonea dei locali, stabiliti dalla normativa generale di settore, per cui è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti nei limiti sopra richiamati.

In definitiva, tutti i vani utili destinati ai predetti usi, con la sola eccezione delle residenze, dovranno avere altezze interne non inferiore a mt. 2,40, e, nel caso di solai archi-voltati, detto limite è inteso alla chiave di volta.

I servizi igienici in dotazione ai locali destinati a tutti i predetti usi, di qualsiasi dimensione, dovranno essere illuminati artificialmente ed essere dotati di ventilazione forzata ed avere altezza interna non inferiore a mt. 2,10.

#### **Art. 13**

#### **LOCALI SOTTOTETTO**

Al fine di uniformare la normativa regolamentare sul territorio comunale, per la realizzazione dei locali sottotetto e per il loro utilizzo ai fini residenziali nel Centro Storico si applica quanto stabilito dall'art. 27 del REC vigente.

#### **Art. 14**

#### **VETRINE**

Le vetrine dovranno essere studiate in relazione al loro inserimento nell'impaginazione complessiva di facciata che dovrà quindi essere interamente rappresentata nel progetto presentato.

I materiali da usare saranno di norma:

- ferro verniciato;
- legno;
- alluminio trattato con elettro-colore (escluso l'uso di alluminio anodizzato naturale).

#### **Art. 15**

#### **GAZEBI/DEHORS - EDICOLE**

Al fine di incentivare la rivitalizzazione degli spazi pubblici è consentito su di essi l'installazione di gazebi/dehors a carattere stagionale o permanente al servizio delle prospicienti attività commerciali ed edicole per la vendita di giornali o prodotti tipici locali.



Tali manufatti, che potranno essere realizzati solo ai sensi dell'art. 3 comma 30 del REC, devono essere completamente rimovibili e realizzati in strutture leggere, come da schemi tipologici di cui alla tav. n. 21n "Indicazioni tipologiche dehors"

Materiali consentiti:

- legno, ferro tipo Corten, per le strutture principali;
- vetro, stoffa, rame, ferro tipo Corten, per le strutture di copertura e tamponamento.

Tali materiali possono essere usati singolarmente o in maniera combinata.

## **Art. 16 INSEGNE**

L'insegna di esercizio quale scritta in caratteri alfanumerici, realizzata e supportata con materiali rigidi di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa, e destinata unicamente alla pubblicizzazione dell'attività.

Dovrà essere conforme a quanto previsto nel Piano Generale degli impianti Pubblicitari e delle Pubbliche Affissioni, approvato con atto consiliare n. 199 del 29.12.2010, con particolare riferimento alla zona "A1 - Zona sottoposta a vincolo".

I materiali consentiti per la realizzazione di tali strutture sono: legno, ferro, ottone, rame, bronzo, metacrilato.

Sono consentite solo le insegne frontali a parete, collocate unicamente al piano terra, sotto l'intradosso del solaio soprastante (anche se non visibile o evidenziato) le vetrine e lunghezza massima pari alla larghezza delle vetrine corrispondenti allo stesso esercizio.

Le insegne frontali non possono sporgere più di 15 cm. dalla parete.

L'insegna potrà essere luminosa per luce indiretta, non è consentita la luce intermittente o il messaggio variabile.

Divieti:

- non è consentita l'installazione di pre-insegne ad esclusione di quelle di pubblico interesse;
- non è consentita l'installazione di cartelli pubblicitari stradali;
- non è consentita l'installazione di Cartelli pubblicitari a messaggio variabile tipo "rotor";
- non è consentita l'installazione di Tabelle pubblicitarie finalizzata alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici;
- non è consentita l'esposizione di striscioni avente caratteristiche commerciali.

## **Art. 17 PAVIMENTAZIONE CORTILI INTERNI**

I cortili interni possono essere sistemati con manto di prato raso continuo; la pavimentazione può essere realizzata in lastre di pietra locale, laterizio o ciottolato di fiume con riquadri di cordoli in pietra o laterizio.

## **Art. 18 PAVIMENTAZIONE CORTILI E AGGETTI ESTERNI**

*(balconi, pensiline, gradinate esterne ed interne, cornicioni, ed elementi di facciate, comignoli)*

Le pavimentazioni di strade, piazze, piazzette, vicoli, spazi liberi, passaggi pedonali, scalinate di uso pubblico, ecc.. dovranno essere eseguite con materiali tradizionali locali con esclusione di manti bituminosi o di cemento, come da riferimenti tipologici ed architettonici di cui all'allegato grafico tav. n. 19n "Particolari indicazioni progettuali", rinviando la scelta dei vari materiali alla fase di progettazione definitiva ed esecutiva, da parte dell'Ente.

Le superfici di usura realizzate con manti bituminosi o altri materiali in contrasto ambientale dovranno essere rimosse o ripristinate con materiali locali.

I passaggi pedonali di uso pubblico indicati negli elaborati di Piano dovranno essere realizzati di larghezza adeguata, illuminati secondo le modalità indicate all'art.20.

Gli elementi architettonici di cui sopra, dovranno essere rappresentati nella documentazione di progetto in scala 1:20. Di regola essi saranno studiati sulla base forme già presenti nell'edilizia del Centro Storico; eventuali soluzioni particolari saranno accettate se ritenute compatibili dall'U.T.C..

### **Art. 19**

#### **OGGETTI ED ELEMENTI DI ARREDO**

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (*panchine, cestini porta rifiuti, vasi, chioschi, edicole, cabine, ringhiere, bacheche, bancarelle, ecc.*) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile, come da schemi tipologici di cui alla tav. n. 20n "Abaco arredi tipo".

È preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.

Non può essere consentita l'installazione di edicole, cabine telefoniche, pensiline e chioschi, ubicati a ridosso degli edifici vincolati ai sensi di legge, o che comunque disturbino visuali prospettiche di detti edifici, nonché degli spazi pubblici ritenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, di particolare valore ambientale.

Le bancarelle possono trovare sistemazione solo nelle piazze e piazzette in determinate ricorrenze locali e nei giorni di mercato, salva diversa indicazione del luogo di mercato che la Giunta Comunale dovesse deliberare.

### **Art. 20**

#### **ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

L'illuminazione pubblica delle vie dovrà prevedere di norma corpi illuminanti del tipo con sostegni a braccio e/o sospese.

Non è consentito l'impianto di pali di qualsiasi tipo ad eccezione degli spazi pubblici di ampie dimensioni come piazze, piazzette, giardini pubblici e spazi alberati.

Riferimenti tipologici di cui all'allegato grafico tav. n. 20n "Abaco arredi tipo".

### **Art. 21**

#### **NORME RELATIVE AI MATERIALI DI FINITURA**

Le presenti norme valgono per le generalità dei casi: è possibile presentare diversa proposta progettuale sull'impaginazione architettonica e cromatica della facciata. L'U.T.C. preposto, potrà assentire soluzioni particolari qualora ravvisi coerenza della proposta architettonica con l'intorno. A tal fine dovrà essere fornita riproduzione della facciate, inserite in adeguato tratto, di edifici adiacenti, con la rappresentazione anche dei valori cromatici complessivi.

L'U.T.C. preposto potrà sentire per chiarimenti il progettista, il cui parere risulterà vincolante.

### **Art. 22**

#### **INTONACI E FINITURE ESTERNE**

Gli intonaci non saranno lisciati ma trattati con fratazzatura o bucciature leggere; sono esclusi gli intonaci rustici di tipo "mediterraneo"; la campionatura del colore sarà allegata al progetto presentato; il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto di strada, nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente. Eventuali soluzioni diverse di protezione delle murature, motivate di esigenze di isolamenti o deumidificazioni delle stesse (ad esempio il sistema della parete ventilata) dovranno essere motivate in relazione tecnica e documentale anche negli effetti architettonici.

#### Tipi di intervento

Gli interventi riguardanti i fronti degli edifici, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si dividono in due categorie:

A: gli interventi di manutenzione ordinaria;

B: gli interventi di manutenzione straordinaria o di livello superiore (manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, ampliamento, sopralzo e nuova costruzione).

Nel Piano del Colore e per le operazioni dal medesimo disciplinate, richiamato l'art. 31 della Legge n. 457/78, così come riformato dal DPR 380/01 (testo unico) si devono intendere come:



La valutazione da parte dell'ufficio comunale si fonda sulla documentazione fotografica ed eventuali elaborati grafici forniti.

Al termine dei lavori è richiesta una verifica tramite documentazione fotografica dell'intervento concluso. Tale documentazione è necessaria per la chiusura della pratica e deve essere consegnata entro 30 giorni dalla conclusione dell'intervento.

Gli interventi sui fronti edilizi si devono attenere alle indicazioni contenute nelle tavolozze cromatiche di riferimento;

Nelle tavolozze sono indicate le colorazioni a cui riferirsi per ciascuno degli elementi edilizi che compongono il fronte, che contengono i campioni-colore rispettivamente per la coloritura dei paramenti murari e per i sistemi di chiusura di porte e finestre e delle parti metalliche.

La tavolozza cromatica degli interventi sulle pareti verticali indica i seguenti colori e materiali:

- pietra calcarea sbazzata con legante di malta di colorazione scura
- pietra calcarea sbazzata con legante di malta di colorazione chiara
- pietra calcarea informe
- bianco opaco
- malta di gesso
- beige
- avorio
- vaniglia
- grano
- sabbia
- rosa pallido
- rosa perlato

Nel rispetto delle indicazioni contenute nelle tavolozze cromatiche il progettista orienterà la propria scelta tenendo conto:

- della storia costruttiva dell'edificio;
- dell'integrazione e della compatibilità cromatica e materica in riferimento al quadro visivo prossimo e d'insieme.

#### canalizzazioni ed impiantistica

È fatto obbligo, procedendo al ripristino/rifacimento del fronte, di dare idonea sistemazione alle canalizzazioni o impianti eventualmente presenti in facciata, rimuovendo gli elementi o le parti non più in uso, comprese mensole o staffe. È fatto divieto di posare lungo il prospetto principale tubazioni di distribuzione idrica, gas, aerazione o smaltimento fumi, salvo diversa prescrizione derivante da normative di sicurezza non altrimenti risolvibili.

### **Art. 23**

#### **INFISSI**

Sono consentiti esclusivamente infissi in legno o in ferro verniciato o alluminio trattato con elettrocolore, per gli infissi se verniciati dovranno essere usate solo tinte opache, con colorazione adeguate a quella della facciata. Come elemento di oscuramento potranno essere utilizzate esclusivamente persiane.

### **Art. 24**

#### **PARETI ESTERNE**

A meno di diversa soluzione architettonica per la ristrutturazione edilizia sono consentite le seguenti riquadrature per qualsiasi vuoto esterno: in pietra calcarea locale che si sviluppi per una larghezza minima di cm. 18,00: fascia di intonaco a rilievo della stessa larghezza. Nelle aperture dove esistono riquadrature in pietra esse vanno conservate; nei casi in cui viene consentita la variazione dell'ampiezza dell'apertura o il suo spostamento le riquadrature in pietra vanno

conservate e adattate con materiale simile. Sono consentite esclusivamente zoccolature in lastre di pietra bucciardata o intonato in rilievo. Le pareti esterne in pietra e laterizio a vista dovranno essere mantenute e/o ripristinate mediante restauro della stilarura cementizia, pulitura delle superfici trattate con olio di lino cotto; eventuali accrescimenti di struttura dovranno essere realizzati con lo stesso materiale.

#### **Art. 25 COPERTURE**

Il sistema di copertura ammesso nei rifacimenti, negli adeguamenti ambientali e nelle nuove costruzioni è quello a tetto con un'unica pendenza costante a partire dalla linea di imposta al colmo, ovvero a capanna con due falde sempre a pendenza costante e con unica linea di colmo.

E' consentita la copertura a padiglione in edifici isolati ovvero di testata e nelle soluzioni angolari. Sono consentite esclusivamente coperture in coppi di laterizi.

#### **Art. 26 GRONDE E DISCENDENTI PER LA RACCOLTA DI ACQUE PLUVIALI**

Qualora non siano coperti da elementi architettonici, essi dovranno essere realizzati in rame; i discendenti (a sezione circolare o quadrata) e le gronde dovranno essere tinteggiati con vernice opaca come per gli infissi.

#### **Art. 27 FRONTI UNITARI**

Il Piano di Recupero individua e riporta nelle tavole prospettive, elementi di rilevante qualità architettonica. In questi casi è necessario procedere ad una progettazione unitaria riportante tutti i prospetti esterni e le fronti interne e retrostanti. Nel caso di sopraelevazione, ricostruzione, ove ammesse, dovranno essere riportate le sagome di ingombro altimetriche degli edifici adiacenti, con l'indicazione dei particolari architettonici o costruttivi rilevanti (cornicioni, aperture significative ecc.), rapp. 1:100 – 1:50 – 1:20.

- particolari architettonici (ringhiere, gradini, soglie ecc.);
- per tutti gli edifici dovranno essere evidenziate graficamente le superfetazioni;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, di insieme e dei particolari significativi;
- piante dei vari piani di vita compreso seminterrati e sottotetti, con le indicazioni delle nuove destinazioni; rapp. 1:100 (1:50 per gli edifici B1);
- sezioni longitudinali e trasversali rappresentanti anche le quote stradali e di terreno adiacenti;
- piante della copertura con indicazione dei materiali esistenti o di progetto;
- tutti i prospetti esterni e le fronti interne e retrostanti;
- planimetria della sistemazione esterna a verde, alberature, pavimentazione, dislivelli ecc.;, rapp. 1:200;
- nel caso di intervento che comportino la tinteggiatura o il rivestimento di facciate dovrà essere allegata al progetto un campione cromatico del rivestimento che si intende adottare;
- tutti gli elaborati dovranno essere provvisti di dati metrici esaurienti. Per i casi inerenti limitate modifiche distributive interne che non comportino cambiamenti strutturali, potrà essere presa in esame una documentazione più ridotta che rappresenti il progetto con lo stesso tipo di elaborati indicanti per la rappresentazione dello stato sugli stessi casi precedentemente descritti.

#### **Art. 28 TRAFFICO E SOSTA**

All'interno della zona del Centro Storico, lato nord-ovest di piazza Giardino, non è consentito il traffico automobilistico e la relativa sosta, ad esclusione dei veicoli espressamente autorizzati (*portatori di handicap, mezzi pubblici, di servizio, carico e scarico merci*);

Al di fuori di tale zona, è consentito il traffico automobilistico, la relativa sosta ai residenti che non residenti, ai diversamente abili, ed ai mezzi pubblici.

Le operazioni di carico e scarico delle merci e dei rifornimenti per le attività commerciali, artigiane, alberghiere, edilizie, etc. saranno regolamentate con apposita normativa.

Operazioni di carico e scarico dei non residenti potranno avvenire nelle ore notturne, oppure in altre ore normate con apposito regolamento o Piano del Traffico, limitatamente a dette operazioni e con esclusione della sosta.

E' facoltà dell'Amm.ne Comunale attuare la predetta normativa con le necessarie integrazioni in modo permanente ovvero limitatamente ai periodi di alta stagione tenendo conto delle esigenze legate a festività locali, fiere, mercati all'aperto etc.

E' prevista inoltre la possibilità della realizzazione di parcheggi pubblici interrati in Piazza Giardino, secondo lo schema tipologico di cui agli elaborati grafici.

#### **Art. 29**

#### **NORMA TRANSITORIA FINALE**

Per quanto non espressamente specificato in normativa si rimanda agli elaborati grafici ed al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Montesilvano, alle Leggi e Regolamenti Regionali e Nazionali.

Gli edifici esistenti ed in possesso di titoli alla data di adozione della presente variante, in contrasto con indici e parametri nonché con le destinazione d'uso, potranno essere mantenuti e subire trasformazioni anche sostanziali solo per essere adeguati alle presenti norme.

Sono fatti salvi tutti i PdC rilasciati, nonché D.I.A., SCIA, CILA efficaci anteriormente alla data di adozione del presente atto, per i quali, anche per eventuali varianti resta valida la normativa previgente.

Ai sensi della delibera di C.C. 37 del 16/03/2016 all'interno del Centro Storico di Montesilvano Colle è esclusa l'applicazione della L.R. 49/2012 e s.m.i.