

## **CAPO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - Finalità del Piano di Recupero**

Il presente Piano prevede il recupero del centro storico del Comune di Lama dei Peligni, così come individuato dal Piano Regolatore Esecutivo, di cui è parte integrante e sostanziale.

Esso prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia del tessuto urbano, il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso la definizione di un quadro pianificatorio e normativo che tende a valorizzare e potenziare le funzioni culturali, residenziali del piccolo commercio e dell'artigianato, del centro storico del Comune di Lama dei Peligni.

#### **Art. 2 - Ambito di applicazione**

Le presenti norme hanno validità all'interno del perimetro del centro storico, così come riportato nei riferimenti cartografici della tavola A1. In particolare l'area interessata è racchiusa entro il perimetro delimitato dalle seguenti strade: via Nazionale Frentana, via D. Ricchiuti via A. Palma, via Aventino, via Pozzo, via Forno Vecchio, via Soccorso, via Vico 3° Fonte Cannella, via Fonte Cannella, via Calata Cannella.

#### **Art. 3 - Carattere delle norme**

Le presenti norme di attuazione fanno riferimento alla normativa statale e regionale in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente e precisamente alla legge 5/08/1978 n° 457 al DPR 6.06.2001 n. 380, alla L.R. 18.04.1983 n.18 successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto attiene a norme di dettaglio per la regolamentazione degli interventi, e alle scelte cromatiche e di finitura delle facciate degli edifici, si rimanda al vigente regolamento edilizio e al Piano Colore approvato con Delibera di C.C. n. 79 del 25.11.1999 e C.C. n. 39 del 30.11.2005.

#### **Art. 4 - Articolazione delle norme**

In caso di eventuale discordanza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono le indicazioni contenute nei disegni rappresentati nella scala di maggiore dettaglio. Analogamente in caso di difformità tra gli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono le indicazioni contenute nella presente normativa.

#### **Art. 5 - Elaborati costitutivi del piano**

Costituiscono parte integrante del Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Lama dei Peligni i seguenti elaborati:

All.1	Relazione
All.2	Norme tecniche di attuazione
Tav.A1	Piano di ricostruzione del 1947
Tav.A2	Individuazione isolati e numeri civici
Tav.A3	Classificazione degli edifici
Tav.A4	Uso dei piani terra
Tav.A5	Numero dei piani
Tav.A6	Reti di urbanizzazione
Tav.A7	Stato di conservazione degli edifici
Tav.A8	Mappa delle pavimentazioni degli spazi pubblici
Tav.A9	Planimetria catastale
Tav.A10	Rilievo dei fronti principali
Tav.A11	Documentazione fotografica
Tav.P1	Definizione degli interventi edilizi
Tav.P2	Definizione degli interventi pubblici
Tav.P3	Schede progetto

#### **Art. 6 - Modalità di attuazione**

Il presente piano di recupero si attua attraverso:

- permesso di costruire e/o Denuncia di Inizio Attività per le Unità Minime d'Intervento (U.M.I);

- permesso di costruire integrato da convenzione nei casi di intervento ove si renda necessaria la previsione di spazi pubblici o di uso pubblico, individuati negli elaborati grafici del Piano di recupero;
- autorizzazione comunale per il rifacimento delle sole facciate degli edifici e per i casi di sola installazione degli elementi di arredo, come sostituzione di infissi, vetrine, balaustre, targhe, insegne, tende, chioschi.

#### **Art. 7 - Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività**

Gli interventi sono ammessi per tutte le Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) individuate dal Piano di Recupero e per le singole unità immobiliari poste all'interno della U.M.I. purché inserite nel progetto unitario.

Il progetto unitario dovrà riguardare l'intera U.M.I. e contenere oltre al progetto dell'edificio, il progetto per la sistemazione delle aree libere, dei cortili, degli spazi verdi privati e delle recinzioni ricadenti all'interno della U.M.I.

## **CAPO II**

### **DEFINIZIONE TERMINOLOGIA CORRENTE**

#### **Art. 8 - Alloggio od appartamento**

Per alloggio od appartamento si intende un insieme di vani ed accessori situati in una costruzione permanente o in parti separate, ma funzionalmente connesse a detta costruzione, e destinate ad uso abitazione per una famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

#### **Art. 9 - Unità edilizia**

Per unità edilizia si intende il complesso edilizio che presenta caratteri di individualità architettonica, costituito dal corpo di fabbrica distinguibile da quelli adiacenti e dell'area scoperta ad esso collegata, le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento sotto l'aspetto distributivo, funzionale, stilistico, tipologico, ecc.,

**Art. 10 - Unità minima di intervento (U.M.I.)**

Per unità minima di intervento si intende l'edificio o il complesso di edifici e di eventuali aree ad esse pertinenti, *coincidenti con la particella catastale e che abbia un carattere di unità formale e funzionale*, per il quale gli interventi indicati dal Piano di Recupero si realizzano mediante progettazione unitaria.

*Nelle tavole di progetto, il Piano di Recupero individua le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) nelle quali è prescritto il progetto unitario da estendersi al perimetro individuato per la realizzazione delle opere e delle sistemazioni previste.*

*Le Unità Minime di Intervento possono comprendere, in ragione della loro complessità tipologica, una o più unità immobiliari.*

*Per tali Unità Minime è prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento un'unico permesso di costruire.*

*Entro il perimetro delle Unità Minime possono coesistere una o più categorie d'intervento.*

*Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere estesi all'intera unità edilizia, comprensiva dell'area scoperta di pertinenza, così come individuata negli elaborati grafici del Piano di Recupero.*

**Art. 11 - Superfetazione**

Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originario e al successivo sviluppo, oltre a non rivestire alcun interesse in rapporto alla lettura filologica e alla definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia, rappresenta elemento dequalificante dell'organismo originario stesso.

**Art. 12 - Compromissione o manomissione**

Per compromissione si intende ogni opera di finitura interna od esterna che, per forma, dimensione o materiale usato rappresenta un'alterazione stilistica o tipologica, oltre che un elemento dequalificante dell'organismo originario.

**CAPO III**

**DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

**Art. 13 - Categorie d'intervento**

In applicazione delle leggi vigenti gli interventi di Recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio sono classificati secondo le seguenti categorie:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro conservativo
- Restauro e risanamento conservativo
  
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione senza ricostruzione
- Ricostruzione

**Art. 14 - Manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria si attuano su tutte le unità edilizie ad eccezione di quelle soggette a demolizione. Essi escludono qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso e qualsiasi intervento interno o esterno che possa costituire modifica al fabbricato.

Si definiscono di manutenzione ordinaria gli interventi di :

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, 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;

Ogni tipo di intervento deve essere effettuato salvaguardando i particolari costruttivi di valore storico, architettonico ed ambientale, come elementi in pietra lavorata e mattoni di laterizio, cornicioni ed opere decorative, particolari tessiture murarie e paramenti, manti di copertura in coppi, elementi decorativi interni o esterni in stucco.

Gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere effettuati previa semplice comunicazione al Responsabile del Servizio, con la descrizione dei lavori da eseguire.

**Art. 15 - Manutenzione straordinaria**

Sono 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 alle destinazioni d'uso dei locali.

Le opere di manutenzione straordinaria, devono essere eseguite senza che vi siano alterazioni degli elementi di pregio, di materiali, tinte e tecnologie di impiego che fanno parte del patrimonio storico architettonico e della tradizione costruttiva locale.

Tali opere devono inoltre prevedere la rimozione contestualmente all'intervento, delle superfetazioni o compromissioni presenti sull'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria si attuano su tutte le unità edilizie ad eccezione degli edifici di classe I individuati nella tavola "A3" i quali restano assoggettati a restauro conservativo;

Si definiscono inoltre di manutenzione straordinaria gli interventi di:

- tinteggiatura pulitura esterna, 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 variazione delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;
- destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizio 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 dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica:

- della forma e della posizione delle aperture esterne, tranne per gli interventi che tendono alla ricomposizione degli elementi architettonici delle facciate, lì dove l'edificio presenta manomissioni ;
- della posizione dimensione e pendenza delle scale e delle rampe;
- del tipo e della pendenza delle coperture.

Il Responsabile del Servizio può richiedere, in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, modifiche riguardanti la coloritura di superfici esterne, la rimozione di recinzioni, ringhiere, parapetti, rivestimenti, insegne, cornici, sbalzi e di ogni altro elemento o materiale, in contrasto con quanto prescritto nel presente Piano di Recupero e nel Piano Colore vigente.

#### **Art. 16 - Restauro conservativo**

Sono soggetti a restauro conservativo quelle unità edilizie di rilevante importanza nel contesto storico architettonico per specifici pregi e caratteri ambientali, architettonici, o artistici, rimasti tuttora sostanzialmente inalterati, classificati con la classe I nella Tavola "A3" del Piano di recupero .

Gli interventi su tali unità edilizie devono tendere alla conservazione integrale e al ripristino dei valori originali, rivolti ad assicurarne la funzionalità e l'uso compatibile con il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Gli interventi sui fronti di tali edifici dovranno essere conformi oltre che alle presenti norme, alle disposizioni del Piano Colore vigente .

#### **Art. 17 - Restauro e risanamento conservativo**

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo 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.

Sono ammessi i seguenti interventi :

- consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali, fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e,

solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti, di elementi di rinforzo, con materiali diversi;

- consolidamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti, di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola orditura) con quote e materiali identici a quelli originari;
- demolizioni 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 della posizione delle aperture esterne;
- demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria;

E' prescritto in tutte le operazioni di risanamento conservativo, per quanto possibile, il recupero ed il ricollocamento in opera, dei preesistenti elementi costruttivi e decorativi puntuali presenti sulle facciate degli edifici.

#### **Art. 18 - Ristrutturazione edilizia**

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto 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 ammessi:

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;

demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti della volumetria e della sagoma preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla



normativa sismica e *adeguamenti igienico funzionali entro il limite massimo del 30% della volumetria preesistente.*

Sono quindi consentite le modifiche delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi e le modifiche delle destinazioni d'uso.

In ogni caso l'intervento di ristrutturazione deve tendere alla valorizzazione architettonica degli edifici mediante la riorganizzazione architettonica dei fronti esterni, nonché la conservazione e il reinserimento degli elementi di particolare valore stilistico e decorativo (soglie, davanzali, portali, stipiti in pietra, pavimentazioni, cantonali, cornici, frontoni, ecc.).

Nelle ricostruzioni dovranno essere impiegate tecniche costruttive e materiali compatibili con la tradizione storico architettonica del luogo, sia per il ripristino delle facciate sia nella ricostruzione dei manti di copertura.

Nelle ricostruzioni è obbligatorio, salvo diversa prescrizione del P. di R. il mantenimento degli allineamenti con le cortine edificate esistenti.

#### **Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica e/o riqualificazione dell'ambiente**

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

Gli interventi di riqualificazione dell'ambiente urbano sono:

- quelli rivolti a ripristinare e valorizzare i caratteri dell'ambiente urbano in zone particolarmente significative per le loro caratteristiche tipologiche, ambientali, architettoniche e dell'arredo urbano;
- quelli rivolti alla costruzione di attrezzature del territorio quali infrastrutture, impianti, opere pubbliche, ecc., realizzati dagli enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome o altri enti
- pubblici non territoriali quali Enel o Telecom o Aziende concessionarie di pubblici servizi;
- quelli rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione del P. di R.

**Art. 20 - Demolizione con ricostruzione**

Questo tipo di intervento riguarda i fabbricati in condizioni di degrado tali da non rendere possibile la riparazione.

Rientrano in questo intervento tutte le costruzioni, oltre a quelle già individuate nel presente Piano, per le quali il tecnico progettista dimostri l'impossibilità, mediante idonea perizia asseverata, di recuperarle.

La ricostruzione avverrà rispettando volume e altezza dell'edificio preesistenti, salvo diverse indicazioni per i singoli comparti.

Nel rispetto di tali norme prima della demolizione e ricostruzione sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria o opere di puntellamento e provvisori atte a eliminare l'eventuale pericolo per la pubblica incolumità.

**Art. 21 - Demolizione senza ricostruzione**

Questo tipo d'intervento riguarda le costruzioni, i manufatti e le strutture precarie incompatibili con la struttura dell'insediamento storico, la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale della particella edilizia. Esse sono state individuate nella Tavola P1.

Nel rispetto di tali norme prima della demolizione e ricostruzione sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

**Art. 22 - Ricostruzione**

E' ammessa la ricostruzione di fabbricati demoliti, storicamente documentati, sulla stessa area e con la preesistente volumetria, *purché non in contrasto con la normativa sismica vigente nel comune e conformemente agli Art. 8 e 9 del D.M. 1444/68.*

Le ricostruzioni sono ammesse all'interno delle sagome e degli allineamenti definiti dal presente P. di R.

Gli interventi di ricostruzione dovranno essere realizzati mediante l'utilizzo di tecniche e materiali della tradizione storica locale.

**CAPO IV**

**NORME SPECIALI**

**Art. 23 - Recupero e risanamento delle aree libere e del verde privato**

Le aree libere e le corti interne ed esterne, devono essere conservate con assoluto divieto di costruzione fuori ed entro terra di manufatti anche precari.

Tutte le proprietà libere, di pertinenza di fabbricati ricadenti all'interno del perimetro del centro storico, destinate a cortili o verde privato, ed individuate nelle tavole del P. di R. dovranno essere adeguatamente curate e mantenute, in quanto parte integrante del patrimonio storico ambientale del Comune di Lama dei Peligni.

I singoli progetti di intervento debbono contenere una dettagliata definizione degli interventi relativi alle pavimentazioni e piantumazioni previste per tali aree, specificandone il disegno e posa nonché il tipo di materiale da utilizzare.

Il Responsabile del Servizio, in caso di prolungata e palese incuria dei proprietari, ingiungerà l'esecuzione delle opere di manutenzione entro un adeguato termine, trascorso inutilmente il quale, provvederà d'ufficio addebitandone le spese alle proprietà interessate.

**Art. 24 - Destinazioni ammesse**

Gli immobili ricadenti all'interno del perimetro del centro storico definito dal presente P. di R. sono destinati prevalentemente a funzione residenziale, commerciale e turistica, del terziario, dell'artigianato tipico e di servizio alla residenza.

Al fine di consentire l'integrazione delle residenze con altre funzioni urbane *ai piani terra degli edifici sono consentite, salvo diversa indicazione, le seguenti destinazioni d'uso:*

- *residenze autorimesse e rustici;*
- *attività commerciali al dettaglio di piccole dimensioni;*
- *attività terziarie specialistiche, compatibili con la residenza;*
- *pubblici esercizi e rivendite di giornali e generi di monopolio;*
- *artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;*
- *studi professionali e piccoli uffici in genere;*
- *attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul centro urbano;*

- *servizi sociali di base;*
- *attività ricettive alberghiere;*
- *pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

*Ai piani superiori degli edifici è consentita, di norma, esclusivamente la destinazione a residenza fatta eccezione per le sedi di enti, associazioni, partiti e di servizi di interesse generale.*

*Le destinazioni d'uso esistenti, in contrasto con le disposizioni del Piano di Recupero, potranno essere mantenute ma non ampliate.*

#### **Art. 25 - Adeguamenti igienico sanitari degli alloggi**

Gli interventi necessari all'adeguamento igienico sanitario degli alloggi dovranno trovare soluzione possibilmente nell'ambito della variabilità distributiva degli spazi interni, evitando la creazione di volumi esterni che possono deturpare il contesto urbano. Gli interventi devono inoltre tendere alla eliminazione di tutti i volumi aggiuntivi esterni costruiti a tale scopo.

*Qualora ciò non sia possibile è consentito il mantenimento o la realizzazione di volumi aggiuntivi esterni per adeguamenti igienico funzionali entro il limite massimo del 30% della volumetria esistente.*

*Per tali volumi è necessario trovare una composizione architettonica unitaria che non pregiudichi il valore formale della facciata e del contesto storico architettonico in cui è inserito l'immobile.*

#### **Art. 26 - Requisiti architettonici degli edifici**

Le modalità esecutive di tutti gli interventi in zona storica devono essere informate al criterio della conservazione e del massimo recupero di tutti gli elementi strutturali, decorativi e compositivi.

Anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica la progettazione dovrà tendere alla massima qualità dell'inserimento ambientale, eliminando i motivi di incompatibilità ed incongruenza rispetto all'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

Nelle unità edilizie soggette a restauro e restauro e risanamento conservativo dovranno essere usati materiali e tecnologie costruttive originarie.

Nelle unità edilizie comprese in tutte le altre categorie di intervento, saranno ammissibili sostituzioni con materiali e tecniche tradizionalmente impiegati o analoghi per tipologia e periodo storico.

I requisiti architettonici degli edifici, qui di seguito specificati, costituiscono scelte volte a determinare il carattere unitario del recupero dei complessi edilizi ricompresi nel Centro storico del Comune di Lama dei Peligni.

#### **a) Strutture portanti verticali**

Gli interventi che prevedono opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie.

Per il recupero delle murature esistenti dovranno essere impiegate preferibilmente tecniche di "ripresa a cucisciuci", reti di cucitura armate, tiranti in acciaio con iniezioni di resine epossidiche e miscele cementizie, senza pregiudizio per le strutture orizzontali esistenti.

In tutti i casi è prescritto l'uso del mattone in laterizio e di cementi desalinificati.

#### **b) Strutture portanti orizzontali**

Di norma gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

Le orditure lignee di sostegno a solai andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di intervento.

Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).

E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

E' consentita la sostituzione delle parti deteriorate ed irrecuperabili eseguita con materiali identici di recupero o anche "nuovi", a patto che siano rispettati i dettami del presente articolo. In caso di rifacimento dei solai agli interpiani è ammesso per motivi di ordine statico dell'edificio l'uso di solai in laterocemento; è tuttavia suggerito l'impiego di travi di legno o l'impiego di profili in ferro collaboranti con le travature preesistenti in legno.

E' esclusa per gli edifici di Classe I qualsiasi modifica dei solai esistenti, se originali.

### **c) Strutture di copertura**

Le orditure lignee di sostegno alle coperture andranno conservate e recuperate come corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di intervento.

Negli interventi di consolidamento e ripristino delle coperture è ammessa la sostituzione della struttura lignea di copertura esclusivamente quando deteriorata ed irrecuperabile ed a condizione che non costituisca elemento architettonico-decorativo di pregio; in caso di rifacimento di solai di copertura è prescritto l'impiego di travi di legno o l'impiego di profili in ferro collaboranti con le travature preesistenti in legno.

Per quegli edifici di recente costruzione realizzati con strutture in latero-cemento sono ammessi interventi di conservazione delle strutture esistenti.

### **d) Manti di copertura ed elementi di copertura**

Per tutti gli edifici compresi nel Centro Storico è prescritta la conservazione della copertura a falde con manto in coppi.

Non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese e delle coperture a terrazzo.

Laddove risultassero modificate, è prescritto il ripristino delle pendenze originali delle coperture (max 40%) ferma restando la linea di gronda.

Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.

Nel caso di rifacimento integrale del manto di copertura, è prescritto l'uso dei coppi.

Eventuali strati di materiale coibente dovranno essere posati tra tavellonato e copertura in coppi senza con ciò alterare le linee e gli andamenti di gronda.

I comignoli, i torriotti, le altane, i terrazzini ricavati nelle coperture ecc. dovranno essere conservati nei loro aspetti originari ed in considerazione del loro significato compositivo; soltanto in ambito progettuale potrà essere valutata l'opportunità di modifiche, aggiunte od eliminazioni.

E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purché questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.

Non è ammessa più di un'antenna televisiva per ciascuna unità edilizia.

Nel caso di più antenne televisive esistenti, i relativi impianti dovranno essere unificati in coincidenza con il primo intervento edilizio soggetto ad autorizzazione relativo a pertinenze condominiali del fabbricato in questione, non a singole unità immobiliari dello stesso, di cui si richieda autorizzazione o concessione. Le stesse prescrizioni valgono anche per le antenne paraboliche (satellitari), queste ultime devono essere installate in modo che non siano visibili dalla via pubblica.

Per quegli edifici di recente costruzione, in attesa di interventi di ristrutturazione, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria alle coperture con posa di materiali simili o similari a quelli esistenti.

#### **e) Collegamenti verticali**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.

Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

#### **f) Ascensori e montacarichi**

La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non interferiscano con volte o con solai di pregio; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a falda esistenti.

**g) Archi e volte**

Gli archi e le strutture a volta potranno essere consolidati mediante l'impiego di catene di irrigidimento, rin fianchi e cellulari, cunei, micropali e sigillature cementizie.

Dovrà in ogni caso essere garantita la completa reversibilità degli interventi di irrigidimento effettuati.

**h) Aperture**

Tutte le aperture esistenti sui fronti strada (finestre, porte e portoni) devono essere conservate nella configurazione esistente, nel rispetto della configurazione tipologica della facciata e degli allineamenti delle bucatore ad esclusione dei casi di ripristino di aperture originarie delle quali sia documentata l'antica esistenza.

Quando ammesse, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, nei rapporti dimensionali tradizionali ed in armonia con le aperture esistenti, impiegando gli stessi materiali.

**i) Cornicioni, gronde, pluviali**

E' prescritta la conservazione di cornicioni, marcapiani, lesene esistenti; solo nel caso di manifesto deterioramento di cornici realizzate in arenati o altri materiali precari, questi potranno essere sostituiti utilizzando tecniche e materiali durevoli ma conformi al manufatto esistente.

Dovranno inoltre essere mantenute le caratteristiche geometriche quali sagome, profili, dimensioni, disegni.

Gronde, pluviali, mantovane, scossaline, dovranno ripetere le sagomature e le tipologie della tradizione locale e potranno essere realizzate unicamente in rame o lamiera zincata e preverniciata.

I pluviali ricadenti su strade o pedonali pubblici o di uso pubblico dovranno essere dotati delle parti terminali a terra in ghisa.



### **l) Paramenti esterni ed intonaci**

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce, che risultano più congruenti con le vecchie strutture in laterizio, in considerazione delle caratteristiche meccaniche ed igroscopiche della calce.

I rivestimenti di facciata non originari dovranno essere rimossi.

In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiatura.

I paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.

Non sono ammessi rivestimenti di facciata o zoccolature in materiale lapideo.

Decorazioni pittoriche, plastiche, ecc. dovranno essere salvaguardate, recuperate e restaurate.

### **m) Materiali, elementi architettonici e colori**

Gli interventi edilizi devono essere attuati secondo progetti che prevedono il ripristino, il consolidamento o il rifacimento parziale delle murature, come risultano dall'analisi storica delle trasformazioni.

Non sono ammessi rivestimenti di superfici in malta di cemento o tinteggiature con colori di tipo plastico; le tinteggiature dovranno essere a base di calce e terre naturali o silicati di potassio e comunque traspiranti.

Per gli edifici di Classe I è obbligatorio:

- il rifacimento del nuovo intonaco (qualora non sia tecnicamente possibile il recupero dell'antico intonaco) con tecnologie tradizionali o con procedimenti compatibili, pur utilizzando le produzioni attuali; il colore da usare è definito nel Piano del Colore;
- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, ecc., come lesene, capitelli, soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ecc., deve avvenire con lo stesso materiale usato nella tradizione locale;
- le vetrine, gli infissi, i doppi infissi, debbono avere disegno sobrio ed essere costruiti con materiali tali da armonizzare con le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, privilegiando l'uso di materiali tradizionali (legno, ferro, ecc.).

Saranno opportunamente collocati ed uniformati gli elementi tecnologici fissi fuori terra della Telecom, ENEL ecc., avendo cura di eliminare canalizzazioni e linee elettriche aeree poste sulle facciate degli edifici.

L'installazione di impianti tecnologici (luce acqua gas) non dovrà pregiudicare, con apparecchiature, condutture, cavi, e quanto altro viene posto esternamente all'edificio, l'equilibrio formale della facciata. Per questo si dovranno interrare o inserire sottotraccia. Quando ciò non risulta possibile dovranno essere unificati i tracciati delle reti tecnologiche.

I contatori delle varie utenze (luce, acqua, gas) devono essere collocati all'interno del profilo della facciata senza sporgere da essa, e devono essere composti da materiali coerenti con il trattamento della superficie del prospetto.

Le prese d'aria di impianti fissi di condizionamento, devono trovare una precisa collocazione sui prospetti posti all'interno dei cortili dell'edificio, all'interno di finestre balconi comunque in luoghi opportunamente predisposti e non visibili dallo spazio pubblico.

Per quanto riguarda campanelli e citofoni, la regola da seguire è quella di dare ordine accorpandoli quanto più possibile nel rispetto del disegno della facciata, evitando apparecchiature in alluminio, plastica o altri materiali non consoni all'immagine dell'edificio.

#### **n) Elementi di pregio**

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico – artistiche, nonché interesse di testimonianza storica.

E' prescritta la conservazione dei giardini esistenti. E' prescritta inoltre la conservazione o il restauro delle pavimentazioni dei portici realizzate con pavimenti alla veneziana acciottolati e simili.

#### **o) Elementi in pietra da taglio**

In presenza di elementi in pietra esistenti (portali, archi, architravi, riquadrature finestre, mensole, zoccolature, capitelli, lesene, colonne, pilastri, cornici), deve essere garantita la conservazione attraverso il corretto restauro.

La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con

l'impiego di materiali analoghi a quelli originari ed utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

**p) Recinzioni**

Riguarda i muri di recinzione che concorrono alla configurazione dell'ambiente storico sia per quanto concerne la conservazione come per il loro ripristino.

Sono previsti pertanto solamente interventi di conservazione e di ripristino (sulla base della documentazione di archivio).

Le recinzioni delle aree private, così come per le zone pubbliche, dovranno avere caratteristiche tipologiche uniformate ed un disegno adeguato al Centro Storico in questione.

**Art. 27 - Edificazione di completamento delle aree residue**

Nelle aree residue entro il perimetro del Centro Storico, individuate dal P. di R. si prevedono alcuni interventi puntuali di ricostruzione di alcune particelle edilizie (vedasi tavola P1), al fine di ricomporre la preesistente cortina edificata.

La nuova costruzione deve adottare tipologie edilizie e morfologie con caratteristiche analoghe agli edifici di maggiore pregio presenti nel centro storico.

Gli interventi devono prevedere la risistemazione delle aree libere, con sistemazione a verde piantumato, evitando che tali aree si trasformino in discariche di materiali o deposito di terreno non adeguatamente sistemato.

*Gli interventi dovranno essere verificati rispetto alla normativa sismica vigente nel comune e agli Art. 8 e 9 del D.M. 1444/68.*

**Art. 28 - Requisiti abitativi**

In tutto il perimetro del Piano di Recupero è obbligatorio il rispetto dei requisiti minimi abitativi (grado di umidità, areazioni, illuminazione naturale, dotazione e caratteri dei servizi igienici, ecc.) *secondo le indicazioni del D.M. 5.07.1975 e del regolamento edilizio comunale.*

**Art. 29 - Norme riguardanti crolli e danni ai fabbricati**

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata (o comunque non prevista dal progetto d'intervento autorizzato) di qualsiasi struttura o elemento architettonico è d'obbligo il ripristino dello stato originale.

Dell'avvenuto crollo dovrà essere data immediata comunicazione al Responsabile del Servizio, mediante la trasmissione di una relazione asseverata sulle cause che hanno portato al danno; tale relazione dovrà riportare la firma di un tecnico abilitato.

### **Art. 30 - Spazi pubblici e di uso pubblico**

Sono spazi pubblici:

- le vie e le piazze;
- il parco della memoria (di progetto) situato tra via Soccorso e via Forno Vecchio;
- gli spazi di verde attrezzato;
- le alberature lungo le strade, i marciapiedi;
- i parcheggi.

### **Art. 31 - Piano del Colore**

Per qualsiasi scelta cromatica e di finiture esterne degli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico definito dal presente Piano di recupero, si rimanda al Piano Colore vigente.

### **Art. 32 - Efficacia prescrittiva della norma.**

Le presenti norme attuative del P. di R. hanno efficacia prescrittiva per tutti gli interventi nel centro storico, così come perimetrato dal P. di R. Tali prescrizioni sono altresì estese a tutti gli edifici presenti sul territorio del Comune di Lama dei Peligni, *ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione (Zone A1) riportati nelle tavole del PRE.*

## **CAPO V**

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

Gli interventi di iniziativa pubblica sono riportati nelle tavole di progetto P2 e P3 e comprendono 4 comparti :

### **comparto 1**

L'intervento comprende la creazione di un parco della memoria, mediante l'acquisizione e la sistemazione dell'area su cui insistono alcuni ruderi di edifici diruti, conseguenza di eventi calamitosi naturali che hanno determinato un degrado fisico dei manufatti e delle aree libere residuali. Il comparto ha una estensione di mq. 1340, di cui mq. 830 da espropriare e mq. 510 già di proprietà pubblica.

L'intervento prevede la realizzazione di un'area parcheggio di circa mq. 200 lungo via Soccorso e la restante parte del comparto sistemata a verde con percorsi pedonali e attrezzature per il tempo libero. Tali aree, comprese quelle di sedime dei ruderi, verranno risistemate prevedendo l'allestimento di apposita segnaletica illustrativa. Ulteriori indicazioni progettuali sono state riportati nella tavola grafica P3.

### **comparto 2**

L'intervento comprende l'acquisizione e la sistemazione dell'area adiacente la Chiesa di S. Nicola e Clemente, a cui si accede attualmente dai vicoli 1° e 2° Moro, e dei fabbricati identificati catastalmente con le p.lle n. 752-754-756-757-961 del foglio di mappa n. 29. L'intervento prevede la sistemazione di uno spazio pubblico, e il parziale recupero degli edifici suddetti destinati a struttura ricettiva e di servizio. Si prevede inoltre il collegamento della piazza di progetto, con via Pozzo, mediante la demolizione di una porzione di fabbricato fatiscente e la realizzazione di una scalinata necessaria al superamento del dislivello esistente tra le due aree. La superficie del comparto è di mq. 920 di cui mq. 710 destinati a spazio pubblico, mq. 45 a parcheggio e mq. 165 a edifici con funzioni di carattere pubblico; Gli immobili da espropriare hanno una superficie di mq. 255. Ulteriori indicazioni progettuali sono stati riportati nella tavola grafica P3.

### **comparto 3**

L'intervento prevede l'acquisizione di un area privata, destinata a verde privato, per la realizzazione di un parcheggio pubblico in vico Fonte Cannella. La superficie del comparto interamente destinata a parcheggio, è pari a mq. 250. Ulteriori indicazioni progettuali sono stati riportati nella tavola grafica P3.

**comparto 4**

L'intervento prevede la delocalizzazione dell'area di servizio per autovetture, in area più idonea in prossimità della zona artigianale Corpi Santi e la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq. 128 sull'area di risulta medesima in via Largo del Mercato, attualmente già di proprietà pubblica.

Ulteriori indicazioni progettuali sono stati riportati nella tavola grafica P3.

## INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 1
Art. 1 – Finalità del Piano di recupero	pag. 1
Art. 2 – Ambito di applicazione	pag. 1
Art. 3 – Carattere delle norme	pag. 1
Art. 4 – Articolazione delle norme	pag. 2
Art. 5 – Elaborati costitutivi del piano	pag. 2
Art. 6 – Modalità di attuazione	pag. 2
Art. 7 – Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività	pag. 3
CAPO II – DEFINIZIONE TERMINOLOGIA CORRENTE	pag. 3
Art. 8 – Alloggio od appartamento	pag. 3
Art. 9 – Unità edilizia	pag. 3
Art. 10 – Unità minima di intervento	pag. 4
Art. 11 – Superfetazione	pag. 4
Art. 12 – Compromissione o manomissione	pag. 4
CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	pag. 4
Art. 13 – Categorie di intervento	pag. 4
Art. 14 – Manutenzione ordinaria	pag. 5
Art. 15 – Manutenzione straordinaria	pag. 5
Art. 16 – Restauro conservativo	pag. 7
Art. 17 – Restauro e risanamento conservativo	pag. 7
Art. 18 – Ristrutturazione edilizia	pag. 8
Art. 19 – Ristrutturazione urbanistica e/o riqualificazione dell'ambiente	pag. 9
Art. 20 – Demolizione con ricostruzione	pag. 9
Art. 21 – Demolizione senza ricostruzione	pag. 10
Art. 22 – Ricostruzione	pag. 10
CAPO IV – NORME SPECIALI	pag. 10
Art. 23 – Recupero e risanamento delle aree libere e del verde privato	pag. 10
Art. 24 – Destinazioni ammesse	pag. 11
Art. 25 – Adeguamenti igienico sanitari degli alloggi	pag. 11
Art. 26 – Requisiti architettonici degli edifici	pag. 12
Art. 27 – Edificazione di completamento delle aree residue	pag. 18
Art. 28 – Requisiti abitativi	pag. 18
Art. 29 – Norme riguardanti crolli e danni ai fabbricati	pag. 19
Art. 30 – Spazi pubblici e di uso pubblico	pag. 19
Art. 31 – Piano del Colore	pag. 19

**Comune di Lama dei Peligni ( CH)**  
PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
Art. 27 L.R. 70/95

Art. 32 – Efficacia prescrittiva della norma pag. 19

CAPO V – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA pag. 20

- comparto 1 pag. 20

- comparto 2 pag. 21

- comparto 3 pag. 21

- comparto 4 pag. 21