

STUDIO TECNICO

IL LABORATORIO
NUOVI INTERVENTI

via benedetto croce - villa mosca -
TERAMO

TEL. 0861 - 413754

cod. fisc. e P. IVA 00509340675

COPIA

urbanistica - pianificazione territoriale -
ingegneria - architettura - informatica
sistemazione del suolo

ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO

337 Sopra dott. MARIANO
INGEGNERE

INGEGNERE MARIANO SORGI

PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

COMUNE DI CROGNALETO

PROVINCIA DI TERAMO

COMUNE DI CROGNALETO

COMUNE DI CROGNALETO

(TERAMO)

Il presente elaborato è conforme all'originale.

Esaminato dalla C.E.C. con parere favorevole nella seduta del 19 Dicembre 1986 verbale n. 10.

Adottato dal C. con deliberazione n. 143 del 17 Dicembre 1986 resa pubblica dal CO.RE.CO. n. 19 Febbraio 1987.

Depositato presso la Segreteria Comunale a libera visione dal 28 Febbraio 1987 al 3 Maggio 1987.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COM.



NORMATIVA TECNICA UNIFICATA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE UNIFICATE
(art.17 Legge Regionale n°18/1983)

DISCIPLINA URBANISTICA

1.- DISPOSIZIONI GENERALI

1.1.- Applicazioni

Ai sensi della Legge n°1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni, della Legge n°10 del 28.01.1977 e della Legge Regionale n°18 del 12.04.1983, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.E. del Comune di Crognaleto, si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti norme tecniche unificate e degli elaborati del P.R.E. con le relative planimetrie di cui al successivo paragrafo.

1.2.- Elaborati grafici

Gli elaborati grafici del P.R.E. del Comune di Crognaleto, ai sensi del combinato disposto dell'art.12 comma 2 e dell'art.9 comma 3 della Legge Regionale n°18/83, sono i seguenti:

- | | |
|--|----------------|
| 1.2.1.- Fase conoscitiva dello stato del territorio | |
| a)- Carta delle fasce altimetriche | scala 1:10.000 |
| b)- Carta del reticolo idrografico, della permeabilità del territorio e delle sorgenti | scala 1:10.000 |
| c)- Carta geologica | scala 1:10.000 |
| d)- Carta dei rischi | scala 1:10.000 |
| e)- Carta dei vincoli | scala 1:10.000 |
| f)- Carta dell'uso del suolo | scala 1:10.000 |
| g)- Carta della struttura insediativa | scala 1:10.000 |
| h)- Carta degli interventi per la fruizione e percorribilità del territorio | |

comunale

scala 1:10.000

1)- Carta delle resistenze stradali
e dei tempi di percorrenza

scala 1:10.000

1)- Carta dell'andamento demografico
su scala provinciale

scala 1:100.000

m)- Carta delle presenze turistiche alberghiere
ed extra alberghiere su scala provinciale

scala 1:100.000

n)- Carta dei posti letto alberghieri su
scala provinciale

scala 1:100.000

o)- Relazione descrittiva.

1.2.2.- Indicazioni generali per la definizione delle scelte di
programma

a)- Relazione Programmatica

b)- Relazione socio-economica

1.2.3.- Struttura urbana

- Tavole delle urbanizzazioni primarie esistenti
e schema di previsione con individuazione delle

aree soggette ad esproprio o vincolo

scala 1:1.000

- Tavole delle analisi sulla struttura urbana
e sullo stato di conservazione delle frazioni

scala 1:1.000

1.2.4.- Elaborati per la verifica e l'attuazione del P.R.E.

- Tavole delle destinazioni d'uso delle aree

e delle previsioni di dettaglio (zonizzazione)

scala 1:1.000

- Tavole per la visualizzazione di osservazioni
ed opposizioni

scala 1:1.000

- Piano triennale
- Elenchi catastali
- Relazione descrittiva

1.2.5.- Normativa Tecnica Unificata

La normativa tecnica unificata è suddivisa in due parti definite rispettivamente Disciplina Urbanistica (ex Norme tecniche di attuazione) e Disciplina edilizia (ex Regolamento edilizio) che costituiscono un testo unico ai sensi dell'art.17 comma 1° della Legge Regionale n°18 del 12.04.1983.

1.3.- Inserimento nel Piano Regolatore Esecutivo delle prescrizioni di altri strumenti

Le prescrizioni del P.R.E. risultano integrate a tutti gli effetti da.

- a)- vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o normativi;
- b)- previsioni e prescrizioni del Piano Territoriale della Provincia di Teramo quando lo stesso sarà approvato dagli organi competenti. Pertanto tali previsioni e prescrizioni dovranno essere recepite nel P.R.E. con le procedure e modalità necessarie in quanto vincolante per il Comune di Crognaleto.

1.4.- Edifici, strade e manufatti esistenti

Gli edifici, le strade e tutti gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del P.R.E., in contrasto con le destinazioni e previsioni del P.R.E. e/o con i parametri urbanistici ed edilizi dello stesso, possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguate alle nuove prescrizioni e previsioni.

1.5.- Piano di arredo urbano ed ambientale

L'Amministrazione Comunale entro sessanta (60) giorni dall'approvazione del P.R.E., da parte degli organi competenti, predisporrà attraverso un Piano di Arredo Urbano ed Ambientale (P.A.U.A.), i criteri e gli indirizzi a cui si dovrà far riferimento nella realizzazione di recinzioni, sistemazioni esterne di aree e lotti, trattamenti di facciate e prospetti ecc. Il P.A.U.A. conterrà il piano colori, la previsione di eliminazione delle linee aeree (elettriche e telefoniche), i criteri di scelta dei diffusori per l'illuminazione stradale, delle pavimentazioni stradali, delle piantumazioni ecc.

In particolare dovrà prevedere l'uso di pietra arenaria per i diversi lavori (in particolari i lavori pubblici) ove ciò è possibile.

Nella fase transitoria tra l'adozione del P.R.E. e l'approntamento del (P.A.U.A.), le aree dovranno in ogni modo prevedere la recinzione salvo l'adeguamento alle prescrizioni del P.A.U.A. quando questo sarà approvato dal Consiglio Comunale.

1.6.- Stato di fatto fisico e giuridico

Gli elaborati di piano non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari o progetti approvati per i quali sono in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

2.- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi usati nella Normativa Unificata, sono riportati al punto 13. della Disciplina Edilizia.

3.- ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

3.1.- Modalità di attuazione

Il Piano Regolatore Esecutivo, ai sensi dell'art.12 della L.R. n°18/1983 dell'art.13 della Legge n°10/1977 (della L.R. n°61/1978 e degli artt.65,66,67 della L.R. n°18/1983), è attuato secondo le seguenti modalità:

- Concessione Edilizia diretta
- Piano Triennale
- Programma Pluriennale di Attuazione
- Comparto.

3.1.1.- Concessione Edilizia diretta

Ai sensi del suindicato art.12 della L.R. n°18/83, il P.R.E. si attua attraverso Concessione Edilizia diretta (tratto 4° comma 2° art.12 L.R. n°18/83) conformemente alle prescrizioni esecutive previste dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del Piano.

La Concessione Edilizia si rilascia ai sensi della Legge n°10/1977 e comporta, ad eccezione di quanto disposto nell'art.9 della L.n°10/77, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

In caso di intervento convenzionato, ai sensi degli artt. 7 e 8 L.n°10/77 e dei successivi provvedimenti regionali, il contributo si riduce alla sola quota commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria secondo quanto sarà previsto nella convenzione tipo del Comune di Crognaleto.

3.1.2.- Piano Triennale

Il Piano Regolatore Esecutivo, ai sensi del 5° comma art.12 L.R. n°18/83, è corredato da un programma di intervento triennale che

costituisce parte integrante del P.R.E. e contiene, con riferimento ad un quinquennio, le indicazioni delle opere pubbliche e delle urbanizzazioni primarie e secondarie da realizzare.

3.1.3.- Programma Pluriennale di Attuazione (P.F.A.)

Costituisce lo strumento fondamentale di attuazione del P.R.E. per un corretto, razionale ed organico sviluppo dell'insediamento urbano.

Il P.F.A. promuove, coordina ed incentiva gli interventi pubblici e privati sul territorio comunale in riferimento alla programmazione della spesa e delle risorse finanziarie disponibili, assumendo come base le indicazioni del Piano Triennale.

Ai sensi dell'art.13 della Legge n°10/1977, della Legge n°61/1978 e degli artt. 65,66 e 67 della L.R. n°18/1983, il P.F.A. è adottato dal C.C. entro sessanta (60) giorni dall'approvazione del P.R.E. da parte del Consiglio Provinciale.

Il P.F.A. è depositato per trenta (30) giorni consecutivi, decorrenti dalla data di affissione presso la segreteria comunale; chiunque può prenderne visione e presentare istanze e memorie tendenti a proporre scelte specifiche o generali. Nello stesso periodo il Comune promuove una conferenza degli Enti Pubblici interessati, previa notifica agli stessi dell'esistenza del P.F.A., con convocazione almeno venti (20) giorni prima della conferenza stessa. Tale conferenza ha lo scopo di ottenere le indicazioni ed i programmi su base pluriennale degli Enti stessi e quindi di raccogliervi le previsioni nel P.R.E. e nel P.F.A. ai sensi del 3° comma dell'art.66 della L.R.n°18/83.

Entro trenta (60) giorni dalla data di affissione presso la segreteria comunale il Comune approva definitivamente il P.F.A. e lo trasmette per conoscenza alla Regione e alla Provincia.

La delibera di approvazione del P.F.A. è soggetta al controllo di

cui all'art.130 della Costituzione.

Il P.P.A. è depositato, per tutto il periodo di validità, presso la segreteria comunale a disposizione di chiunque.

Dopo l'entrata in vigore del P.P.A. le Concessioni Edilizie possono essere rilasciate solo per aree comprese nel P.P.A. stesso. Per quelle non comprese possono essere rilasciate Concessioni solo nei casi contemplati dall'art.9 della Legge n°10/77.

Nelle aree non comprese nel P.P.A. ed integralmente provviste di urbanizzazioni si attuano direttamente le previsioni e prescrizioni del P.R.E.

I contenuti e gli effetti del P.P.A. sono definiti dall'art.13 della L.n°10/77, artt.65 e 67 L.R. n°18/83 e L.R. n°61/78

3.1.4.- Comparto di intervento

In sede di attuazione del Piano Regolatore Esecutivo e del programma pluriennale di attuazione, il Comune può procedere, con deliberazione del C.C., alla delimitazione di comparti di zona soggetti ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, risanamento, ristrutturazione, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente secondo le prescrizioni del P.R.E., al fine di assicurare, oltre che il rispetto delle esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, anche una equa ripartizione di oneri e benefici tra i proprietari interessati e possibilità di operatività nei termini temporali e spaziali previsti dagli strumenti urbanistici.

Formato il comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare entro il termine di trenta (30) giorni dall'atto di notifica, se intendono procedere da soli (se proprietari dell'intero comparto) o riuniti in consorzio, alla edificazione dell'area o alla trasformazione degli immobili compresi nel comparto, secondo le dette

prescrizioni.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella notifica il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma della Legge n°865 del 22.10.1971 e successive modificazione ed integrazioni.

La deliberazione del C.C. con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità ed indifferibilità ai sensi del comma 5° dell'art.26 della L.R. n°18/83.

Per l'assegnazione di esso e delle sue parti, secondo le prescrizioni del P.R.E., con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione nel rispetto delle norme di Piano, il Comune indice una gara, tra i proprietari espropriati, sulla base di un prezzo corrispondente alla indennità di esproprio aumentata dell'incremento di valore derivante dall'approvazione del P.R.E..

Nel caso di vincolo di uso civico il Comune, direttamente e previo espletamento di tutti gli atti di legge per avere la disponibilità delle aree del comparto per l'assegnazione di cui sopra, indice una gara tra tutti gli utilizzatori delle aree, precedentemente alla creazione del comparto ed in regola con il pagamento delle fide e delle norme del regolamento delle terre soggette ad uso civico vigente. In questo caso il valore delle aree verrà determinato sulla base dei costi che il Comune sosterrà per la disponibilità e per l'assegnazione delle aree o degli edifici.

In caso di diserzione della gara, il Comune potrà provvedere all'assegnazione delle aree o immobili mediante gara aperta a tutti o anche mediante trattativa privata al prezzo non inferiore a quello posto a base della gara tra i proprietari espropriati e rivalutato secondo l'indice di inflazione annua pubblicato dall'ISTAT.

Nel caso di aree soggette ad uso civico e nell'ipotesi di diserzione della gara da parte degli utilizzatori delle terre, si procederà con una gara aperta a tutti i residenti del Comune. La gara

sarà pubblicizzata mediante congruo avviso da realizzarsi con manifesti murali sul territorio comunale e con pubblicazione su almeno due quotidiani di tiratura nazionale di cui uno con pagine regionali.

Il prezzo dovrà essere determinato sulla base dei costi che il Comune sosterrà per la disponibilità e per l'assegnazione delle aree o degli edifici e rivalutato secondo l'indice di inflazione annua pubblicato dall'ISTAT. Le aree che rimangono non assegnate dopo l'espletamento di cui sopra potranno essere assegnate mediante trattativa privata con chiunque ed il prezzo, in questo caso, sarà determinato in base al valore di mercato.

In ogni caso gli introiti dovranno essere vincolati alla realizzazione di opere di interesse generale sul territorio comunale ed a favore della collettività.

I Comuni, con delibera consigliare, possono disporre, su richiesta dei proprietari di aree e/o edifici in numero idoneo a costituire un consorzio, la formazione di Comparti.

Per la costituzione del consorzio è necessario il concorso dei proprietari, secondo l'imponibile catastale, in maggioranza assoluta dell'intero Comparto. Il consorzio così costituito conseguirà la piena disponibilità del Comparto mediante l'espropriazione delle aree o delle costruzioni o parti di essi dei proprietari non aderenti.

In caso di aree o immobili gravati da uso civico la formazione del Comparto da parte del Comune, quando già questo non è stato disposto, sarà effettuata dietro richiesta di almeno i 3/4 degli utilizzatori che siano in regola con il pagamento delle fide e con il vigente regolamento delle terre soggette ad uso civico. Le modalità e le procedure per l'acquisizione degli immobili e/o delle aree e la successiva assegnazione sono state definite nei commi precedenti.

4.- DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE

DELLE PRESENTI NORME

Ai sensi dell'art.12 comma 3° della L.R. n°18/83, le previsioni esecutive del P.R.E. costituiscono a tutti gli effetti, compreso quello di dichiarazione di pubblica utilità di urgenza ed indifferibilità, Piani Particolareggiati di esecuzione ed hanno gli stessi contenuti e finalità dei Piani Particolareggiati, dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, dei Piani per gli Insediamenti Produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici e dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente di cui rispettivamente alle Leggi Statali n°1150/42, n°865/71, n°457/78, n°167/62 nei testi vigenti.

Il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche e specificazioni di dettaglio nelle quali si attua la disciplina generale e particolare delle seguenti norme.

Quanto alla definizione dei "contenuti" del presente P.R.E., ai sensi della L.R. n°18/83, si prefigura il superamento dell'articolazione delle previsioni urbanistiche in "zone territoriali omogenee", preferendo specificazioni di dettaglio in ordine alle destinazioni d'uso di immobili, aree ed edifici, con l'indicazione dei tipi e dei modi di intervento, connessi con previsioni programmatiche di spesa e le relative individuazioni finanziarie.

Il P.R.E., sulla scorta di analisi qualitative e quantitative del contesto territoriale e urbano e, in particolare, sui caratteri del tessuto urbanistico ed edilizio e sulle aree idonee all'urbanizzazione, prefigura ambienti suscettibili di trasformazioni ed indica particolari modalità d'uso con specifica qualificazione e disciplina delle relative funzioni.

4.1.- Classificazione delle zone e delle specificazioni di dettaglio

La classificazione delle zone e delle specificazioni di dettaglio previsti per il territorio del Comune di Crognaleto, è la seguente:

- ZONA CON NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E AREE RESIDENZIALI TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE SOGGETTE AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
 - Ristrutturazione di tipo "A"
 - Ristrutturazione di tipo "B"
 - Demolizione
 - Ricostruzione
 - Completamento funzionale
- ZONE DI RECENTE EDIFICAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE
- ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE
- ZONE DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
 - Zona P.E.E.P. di tipo I
 - Zona P.E.E.P. di tipo II
 - Zona P.E.E.P. di tipo III
 - Zona P.E.E.P. di tipo IV
- ZONE PER NUOVE STRUTTURE RICETTIVE E DIREZIONALI
 - Aree per alberghi, pensioni, ostelli della gioventù
 - Aree per pubblici esercizi
 - Area per centro di commercializzazione dei prodotti locali
 - Area per camping e simili
- ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI
- ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E DI SERVIZIO
 - Area per mattatoio e centro lavorazione carni
 - Area per autorimessa di mezzi pubblici
- ZONE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- ZONE PER VERDE ARBORATO
- AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' AGRICOLE FAMILIARI

- AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE
- AREE AGRICOLE NORMALI
- AREE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO
- ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
 - Area per parco urbano con annessa struttura ricreativa polifunzionale
 - Area per struttura ricreativa polifunzionale
 - Area per istituzioni militari
 - Area per interventi logistici di protezione civile
 - Area per centro servizi di promozione delle attività produttive e turistiche
 - Area per ufficio postali e/o bancari
 - Area per attrezzature tecnologiche (SIP ENEL RUZZO)
 - Area attrezzata per manifestazioni all'aperto
 - Area per parcheggi coperti
 - Area cimiteriale e limite di rispetto cimiteriale
- AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE E SOCIO-ASSISTENZIALI
 - Poliambulatorio-consultorio
 - Casa di riposo per anziani
- ZONE DI ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE
- VIABILITA' E PARCHEGGI
- DISCARICHE E COLMATE
- ATTIVITA' ESTRATTIVA DI PIETRA ARENARIA E SIMILI

5.- MODALITA' DI INTERVENTO

IL P.R.E. si delinea come programma operativo di intervento tendente alla valorizzazione concreta delle risorse locali, al soddisfacimento di bisogni emergenti e nuovi e per l'identificazione esatta dei valori irripetibili del territorio e dei centri abitati.

Esso è quindi strutturato in modo flessibile, capace di adattarsi e raccogliere il variare delle situazioni economiche, sociali, culturali ed attuare un processo di pianificazione concepito in termini iterativi e non statici. Non quindi un piano disegnato ma organizzato per stadi di attuazione e per successive verifiche delle ipotesi di sviluppo da verificare ed aggiornare sistematicamente.

Compito del P.R.E. è dunque quello di effettuare con periodicità la sintesi degli aspetti spaziali e figurativi delle ipotesi di sviluppo.

Sarà quindi di norma previsto un aggiornamento biennale del P.R.E..

In ogni caso dovrà essere verificato il livello di attuazione predisponendo, da parte della Giunta Comunale, una relazione tecnica e valutativa che sarà presentata e discussa dal Consiglio Comunale, in sede di predisposizione del bilancio di previsione, al fine di verificare gli eventuali necessari aggiornamenti al P.R.E..

6.- ZONA CON NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E AREE RESIDENZIALI TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE SOGGETTE AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Negli elaborati del P.R.E. la zona è stata individuata con apposita perimetrazione sulla base delle condizioni di degrado degli edifici esistenti e sulle carenze urbanistiche riscontrate.

Riguarda tutte le frazioni del Comune di Crognaleto.

Considerato il disposto dell'art.12 comma 3° della L.R. n°18/83, il P.R.E., all'interno delle perimetrazioni anzidette, ha valore di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, art.27 L.R. n°18/83.

Ai sensi dell'art.27 comma 1° e comma 3° della L. n°457/78, la perimetrazione di cui sopra ha valore di "individuazione delle zone" ove, per le condizioni di degrado (art.28 L.R. n°18/83), si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché di "ambito e/o area" per la quale il rilascio della Concessione è

subordinato alla formazione di un piano di recupero.

Determinandosi, quindi, una coincidenza tra zona di degrado e ambiti di intervento, il P.R.E. contiene, per le zone definite, la individuazione delle unità minime di intervento e le relative prescrizioni e previsioni configurandosi quindi come Piano Di Recupero.

6.1.- Destinazioni d'uso

Nella zona individuata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) - residenza;
- b) - servizi sociali;
- c) - istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d) - sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali;
- e) - strutture sanitarie;
- f) - attrezzature a carattere religioso e oratoriale;
- g) - commercio al dettaglio, attività di ristoro, pubblici esercizi;
- h) - uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) - garages di uso pubblico e privato;
- j) - artigianato di servizio (parrucchiere, barberie, sartorie ecc.);

nonché attività artigianali, limitatamente al mantenimento delle superfici esistenti alla data di adozione, con esclusione di quelle con lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, maleodoranti e comunque incompatibili con il carattere residenziale della zona perimetrata.

Sono comunque da escludersi e da eliminarsi:

- a) - attività di commercio all'ingrosso di ogni genere;
 - b) - depositi e negozi necessitanti di mezzi di trasporto pesanti;
- Sono tassativamente escluse le attività di allevamento, anche di uso domestico, quali stalle, scuderie, porcilaie, pollai ecc. ed ogni

altra simile attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

6.2.-Criteri di intervento e loro applicazione

In considerazione del periodo di validità del presente P.R.E. (dieci anni) e dello stato di fatto, i criteri di intervento sono i seguenti.

a) - Modello Manutentivo.

Riguarda tutti gli edifici ed è volto al contenimento del degrado, all'adeguamento tecnico ed alla manutenzione di tutti gli organismi costruttivi.

Gli interventi ammessi sono:

- 1) Lavori di manutenzione ordinaria
- 2) Lavori di manutenzione straordinaria

b) - Modello Restitutivo e Restaurativo.

Riguarda gli edifici opportunamente individuati nelle planimetrie del P.R.E., volto alla restituzione della funzionalità tipologica degli edifici, all'adeguamento igienico sanitario e riorganizzazione distributiva dell'organismo stesso.

Gli interventi ammessi sono:

- 1) Ristrutturazione di tipo "A"

c) - Modello Riabilitativo.

Riguarda gli edifici opportunamente individuati nelle planimetrie del P.R.E., volto al risanamento strutturale, igienico e tipologico ed al conferimento di standards edilizi adeguati.

Gli interventi ammessi sono:

1) Ristrutturazione di tipo "B"

d) - Modello Innovativo.

Riguarda gli edifici opportunamente individuati nelle planimetrie del P.R.E., volto alla esecuzione di nuovi organismi edili surroganti quelli completamente fatiscenti o crollati anche parzialmente, alla demolizione di strutture impeditive della valorizzazione dei centri abitati e di innovazione urbana.

Gli interventi previsti sono:

- 1) Ricostruzione
- 2) Demolizione
- 3) Nuove costruzioni.

e) - Modello Correttivo Integrativo.

Riguarda gli edifici opportunamente individuati nelle planimetrie del P.R.E., volto alla ultimazione in tutte le sue componenti di edifici esistenti, al fine di definire un impatto urbano più adeguato.

Gli interventi previsti sono:

- 1) Completamento funzionale.

6.3.- Dimensione minima dell'intervento

L'attuazione delle previsioni del P.R.E., all'interno della zona perimetrata, avviene per unità minime di intervento definite come segue:

a) - Singole Unità immobiliari.

Insieme organico di tutti gli organismi costruttivi finalizzati ad un uso specifico o differenziato (es. alloggio, bottega,

Laboratorio ecc.)

b) - Fabbricato.

Insieme di tutti gli organismi costruttivi e/o di tutte le unità funzionali anche di più unità immobiliari, costituenti un organismo edilizio unitario, morfologicamente compiuto e libero su tutto il perimetro.

6.4.- Lavori di ordinaria manutenzione

I lavori di ordinaria manutenzione sono eseguibili previa segnalazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, contenente la descrizione delle opere da eseguirsi e l'univoca indicazione dell'immobile oggetto dei lavori. Nei casi previsti dall'art.26 della Legge n°47/85 occorre una relazione di asseveramento a firma di un professionista abilitato, ai sensi della citata Legge.

I lavori previsti sono le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture delle costruzioni, opere non strutturali indispensabili per mantenere la costruzione stessa in efficienza fisica e per adeguare o eventualmente integrare gli impianti tecnologici esistenti.

Gli impianti tecnologici presi in considerazione sono: impianti gli idraulici, di riscaldamento, elettrici, di ventilazione e, in previsione, di gas.

Nell'ambito dei lavori di manutenzione ordinaria sono consentiti tutti gli interventi all'interno delle unità immobiliari sotto elencati,

- riparazioni e rifacimenti pavimentazioni e pavimenti;
- riparazioni e rifacimenti di intonaci e tinteggiature;
- riparazioni e sostituzioni di infissi e serramenti;
- rinnovo di servizi igienico-sanitari;
- opere rivolte all'eliminazione di fenomeni di umidità;

- eliminazione di fenomeni causati da carente coibentazione termica ed acustica;
- installazione di canne fumarie e realizzazione dei relativi comignoli.

Tra i lavori interni alle unità immobiliari sono inclusi anche quelli previsti dall'art.26 della Legge n°47/85.

All'esterno delle unità immobiliari sono consentite le sole riparazioni, con parziale sostituzione con materiali simili a quelli originari, di:

- manti di copertura o pavimentazione delle coperture piane;
- pavimentazione di cortili e cavei;
- pavimentazione di scale, ballatoi e simili;
- infissi esterni;
- grondaie, pluviali, falderie in genere;
- recinzioni, parapetti e simili.

6.5.- Lavori di straordinaria manutenzione

Sono eseguibili previa autorizzazione richiesta nei modi previsti, allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica.

Sono da considerarsi lavori di straordinaria manutenzione gli interventi che, su singole unità immobiliari o su interi o porzioni di fabbricati, intendono ridare efficacia fisica, funzionale e tecnologica all'immobile purché siano escluse alterazioni dei volumi e delle superfici, modifiche della forma e delle dimensioni delle aperture ed in generale dei prospetti.

Sono da escludersi, quando non costituiscono elementi originali dell'edificio:

- rivestimenti murari plastici;
- infissi in lega leggera;
- avvolgibili in legno o plastica;

- zoccolature e rivestimenti esterni in marmo levigato o in ceramica;
 - intonaci di qualsiasi tipo su murature in pietra a vista di buona fattura;
 - intonaci e tinteggiature di portali e architravi in pietra lavorata;
 - la chiusura anche con soli infissi di portici e logge.
- Nell'ambito della manutenzione straordinaria sono da assentire tutti gli interventi che, all'esterno dei fabbricati o delle singole unità immobiliari, attingano a:
- tinteggiatura e/o pulitura delle facciate;
 - ripristino o rifacimenti di intonaci;
 - interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali senza alterazioni dei volumi e delle superfici;
 - interventi di consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali quali solai e coperture senza variazione delle quote di imposta e delle pendenze mantenendo inalterata la geometria esistente.

E' ammesso per le strutture portanti l'impiego di materiali diversi da quelli originari o tradizionali in caso di inefficienza degli stessi.

Nei lavori di straordinaria manutenzione sono compresi i lavori di ordinaria manutenzione.

6.6.- Ristrutturazione di tipo "A"

Sono eseguibili previo rilascio di Concessione Edilizia da richiedersi nei modi previsti, allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica.

Sono comunque compresi gli interventi di straordinaria e ordinaria manutenzione.

Riguarda i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato o l'unità immobiliare agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando, la organizzazione tipologica, la superficie utile ed il volume esistente.

Non si considera aumento di volume l'intervento tendente all'adeguamento delle altezze dei vani effettivamente abitati, a quelli minimi di legge purché si mantenga inalterata la superficie utile.

Nell'ambito degli interventi è compresa la demolizione di superfetazioni anche se a suo tempo autorizzate.

Sono altresì da considerarsi come interventi di ristrutturazione di tipo "A" gli interventi che propongono la conservazione delle unità minime di intervento mantenendo le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali, migliorando tuttavia la funzionalità complessiva anche attraverso la riorganizzazione distributiva e la fusione o la scissione di unità immobiliari.

Al fine di adeguare i rapporti di illuminazione e ventilazione dei vani sia alle norme in materia sia alle nuove distribuzioni interne degli edifici, è ammessa l'apertura, la chiusura e l'adeguamento di porte e finestre e di conseguenza la modifica di prospetti e facciate.

Sono ammessi, inoltre, interventi per il rifacimento delle coperture finalizzate al miglioramento e alla razionalizzazione delle stesse, modificandone anche forma geometrica e sagoma, senza aumenti di volumi e senza modificare la destinazione d'uso degli ambienti sottotetto.

Nella categoria in esame sono compresi i lavori di consolidamento e risanamento delle strutture portanti, verticali e orizzontali, fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote (se non nei casi previsti di adeguamento igienico) e delle dimensioni originarie. Solo in caso di provata necessità (attraverso perizia giurata) potranno

usarsi locali rinforzi realizzati con materiali diversi dall'esistente.

Sono ammessi i lavori per il consolidamento di fondazioni attraverso sottofondazioni o iniezioni di cemento ecc..

6.7.- Ristrutturazione di tipo "B"

Sono eseguibili previo rilascio di Concessione Edilizia da richiedersi nei modi previsti, allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica.

Sono comunque compresi gli interventi previsti per le categorie precedenti.

I lavori riguardano edifici o porzioni di essi in condizioni statiche ed igieniche precarie per cui sono finalizzati al ripristino ed a nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali, non rientranti nelle categorie precedenti. I lavori debbono prevedere un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ma che conservi le sagome, il numero di piani e le altezze dell'edificio esistente. Nel caso che le altezze dei piani abitabili non sia in regola con gli standards edilizi, analogamente alla ristrutturazione di tipo "A", possono essere variate le altezze di piano, e quindi l'altezza totale, fino a garantire il soddisfacimento degli standards.

Dovrà in ogni caso essere rispettata la posizione reciproca tra gli edifici.

La struttura portante dovrà essere resa perfettamente idonea anche con parziali demolizioni dell'esistente e successiva ricostruzione, conservando le forme preesistenti, usando anche materiali diversi da quelli originari.

6.8.- Demolizioni

Si intende la demolizione totale dei fabbricati appositamente individuati sulle tavole di progetto del P.R.E.. La demolizione può essere anche finalizzata all'ottenimento della disponibilità di aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione in funzione della ristrutturazione urbanistica.

L'esecuzione dei lavori è subordinata al rilascio della Concessione Edilizia da richiedersi nei modi previsti, allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica.

Potrà essere tuttavia consentita la demolizione di singoli o più edifici, non individuati sulle tavole del P.R.E., anche quando la struttura sia di accertata inidoneità statica e non sia possibile nessun intervento (economicamente valido) di consolidamento e ristrutturazione.

In tal caso alla domanda di Concessione Edilizia dovrà essere allegata una relazione redatta da un tecnico abilitato, in forma giurata, attestante l'inidoneità statica. Non sarà ammessa la ricostruzione se non nelle modalità e nei limiti specificati nel successivo paragrafo. Non potrà procedersi all'esame dell'istanza se non corredata da una relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale di accertamento e verifica dello stato di fatto sulla base di sopralluoghi e della relazione predisposta dal tecnico incaricato di cui sopra.

6.9. - Ricostruzione

I lavori di ricostruzione sono eseguibili previo rilascio di Concessione Edilizia da richiedersi nei modi previsti, allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica.

Riguarda sia gli edifici fatiscenti o crollati, anche parzialmente, individuati nelle planimetrie del P.R.E. con apposita campitura, sia gli edifici giudicati inidonei ai sensi e nei modi del paragrafo

precedente.

I lavori devono riguardare le unità minime di intervento e debbono avvenire nel rispetto assoluto della sagoma d'ingombro dell'edificio esistente, del numero originario di piani, delle altezze originarie sia di piano che totali (ad esclusione dei casi di adeguamento delle altezze ai fini igienici come previsto nella ristrutturazione di tipo "A" e "B").

Va anche curato l'aspetto inteso come insieme delle parti esterne dell'edificio che hanno relazione sia con le caratteristiche architettoniche sia con le esigenze prospettiche e di decoro ambientale dello spazio urbano o rurale in cui l'edificio preesistente era inserito, nel rispetto del P.A.U.A. come specificato al punto 1.5..

Nella ricostruzione, nei limiti e nel rispetto di quanto sopra detto, devono essere previste quelle opere che permettono l'adeguamento agli standards edilizi ed igienici attuali. All'uso possono essere usati anche materiali diversi dai tradizionali per le strutture sia di fondazione che in elevazione (strutture orizzontali e verticali).

6.10. - Completamento funzionale

Riguarda nuovi edifici, soprelevazioni e/o ampliamenti incompiuti, opportunamente individuate sulle planimetrie del P.R.E..

I lavori devono essere finalizzati all'ultimazione entro due (2) anni dall'approvazione del presente P.R.E., di tutte le finiture esterne e della sistemazione a terra, ed entro tre (3) anni di tutti i lavori interni comprese le rifiniture.

Qualora non si dispone di un progetto approvato la categoria di lavoro necessarie all'ultimazione dovranno essere opportunamente approvate dal Comune, nel rispetto delle leggi vigenti, previa

presentazione del progetto di ultimazione, nei modi previsti, corredato da accurata ed idonea documentazione fotografica.

I casi riscontrabili sul territorio sono:

- a)- edificio di nuova costruzione incompiuto;
- b)- edificio in condizioni statiche ed igieniche precarie con soprelevazione e/o ampliamento incompiuto;
- c)- edificio in condizioni statiche ed igieniche buone con soprelevazione e/o ampliamento incompiuto.

Nella categoria di lavori previsti nel presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo "B" per l'adeguamento statico delle strutture esistenti al fine di superare la caoticità e la casualità che si è determinata con interventi spontanei che quasi mai rispondono a requisiti di staticità.

7.- ZONE DI RECENTE EDIFICAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE

Sono aree che presentano una edificazione recente e diffusa tanto da non permettere all'interno una nuova edificazione.

Le destinazioni d'uso sono quelle definite al punto 6.1. delle presenti norme.

In tali zone il P.R.E. si attua per intervento edilizio diretto con le modalità di seguito elencate.

Gli interventi ammessi, come precedentemente definiti, sono:

- 1)- Lavori di ordinaria manutenzione;
- 2)- Lavori di straordinaria manutenzione;
- 3)- Ristrutturazione di tipo "A";
- 4)- Ristrutturazione di tipo "B";
- 5)- Completamento funzionale

Gli interventi potranno essere eseguiti previa richiesta di Concessione o di Autorizzazione o con semplice segnalazione, a seconda della categoria di lavoro prevista, nei modi stabiliti allegando alla

domanda accurata ed idonea documentazione fotografica.

Per gli edifici di nuova costruzione con Concessione Edilizia rilasciata i cui lavori non sono ancora iniziati, fatte salve le previsioni volumetriche, sarà imposta una altezza massima di 9,50 metri ed una distanza dai confini di 5,0 metri. Dalle strade la distanza sarà di 5,0 metri salvo allineamenti con i prospetti esistenti parallelamente alla strada.

E' consentito un aumento di volume per i fabbricati, o porzioni di essi, esistenti alla data di adozione del presente P.R.E. nella misura massima del:

- 100% per un piano fuori terra;
- 30% per due piani fuori terra.

Tale agevolazione è consentita per i soli edifici esistenti ed ultimati (ultimazione definita con i criteri della Lg.47/85) alla data di adozione del P.R.E..

L'aumento di cubatura potrà interessare sia la sopraelevazione, non oltre il terzo piano, che l'ampliamento.

Nel caso di sopraelevazioni, per le distanze dai confini e da altri fabbricati si fa riferimento alle norme del Codice Civile.

Nel caso di ampliamento, la distanza dai confini è di 5 metri mentre la distanza dalle strade è di 5 metri salvo allineamenti con i prospetti esistenti parallelamente alla strada.

Le aree non edificate all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzate a giardino e/o a parcheggi con viabilità interna progettata.

Dovrà essere predisposta, per ogni lotto di pertinenza dei fabbricati esistenti, la recinzione secondo criteri ed indirizzi del piano di arredo urbano ed ambientale così come stabilito al punto 1.5. delle presenti norme.

Le aree libere non edificate, all'interno della zona, debbono

essere recintate nei modi sopra descritti ed è fatto obbligo, al proprietario o al conduttore del fondo, di tenerle pulite da vegetazione spontanea ed incontrollata e da materiali depositati di qualsiasi genere quando ciò è in contrasto con il carattere residenziale della zona.

8.- ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE

Ai sensi dell'art.12 punto a) della L.R. n°18/83, l'area è stata suddivisa in lotti edificabili con riportate le sagome di massimo ingombro.

Per sagoma di massimo ingombro si intende l'area entro la quale deve essere contenuto il perimetro, in qualsivoglia forma, del fabbricato riferito ai soli volumi chiusi, anche aggettanti.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- a) - residenza;
- b) - sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali;
- c) - commercio al dettaglio;
- d) - uffici privati e studi professionali;
- e) - artigiano di servizio (parrucchierie, barberie, sartorie ecc.).

8.1.-Parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione è ammessa, tramite Concessione Edilizia, per ogni lotto individuato nelle planimetrie del P.R.E., secondo le sagome di massimo ingombro indicate.

L'edificazione deve avvenire secondo i seguenti indici:

-Numero di piani: due fuori terra più piano interrato o seminterrato.

-I.f. = 1,5 mc/mq

-altezza massima: 7 metri

-distanza confini: 5 metri

-distanza dalle strade: 5 metri

-Per la frazione di Senarica la distanza dalle strade è fissata in metri tre (3) in considerazione delle particolari condizioni morfologiche.

-Pendenza copertura: massimo rapporto 1:1,5 tra altezza e proiezione orizzontale.

Gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino e parcheggi con viabilità interna progettata.

Per ogni lotto deve essere previsto nel progetto la recinzione secondo criteri ed indirizzi del piano di arredo urbano ed ambientale così come al punto 1.5. delle presenti norme.

La realizzazione della recinzione deve essere effettuata entro il termine di validità della Concessione Edilizia; la mancata realizzazione comporta il non rilascio del certificato di abitabilità e/v agibilità.

E' ammesso l'accorpamento di più lotti solo nei casi in cui essi siano adiacenti ed abbiano un intero lato in comune; la sagoma di massimo ingombro risultante sarà data dalla fusione delle singole sagome. Essa dovrà in ogni caso mantenere gli allineamenti e le distanze dai confini stabiliti; in particolare si fa riferimento all'allineamento ideale al quale si appoggiano le fronti degli edifici previsti prospicienti le strade.

9.- ZONE DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Ai sensi dell'art.12 comma 3° della L.R. n°18/83, degli artt.1 e 4 della L. n°167/62 e dell'art.35 della L. n°865/71, le previsioni del P.R.E. per queste aree hanno valore di Piani Di Zona da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare.

L'intervento in queste aree è affidato all'iniziativa sia pubblica

che privata.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
 - attrezzature di servizio complementari alla residenza.
- Le aree di nuova edificazione di tipo economico e popolare sono previste per le frazioni di: Nerito, Tottea, Cesacastina, S. Giorgio, Frattoni, Poggio Umbriacchio.

Le aree per insediamenti di tipo economico e popolare sono state divise in quattro zone distinte:

- Zona P.E.E.P. di tipo I;
- Zona P.E.E.P. di tipo II;
- Zona P.E.E.P. di tipo III;
- Zona P.E.E.P. di tipo IV.

Ogni zona è normata con prescrizioni specifiche.

9.1.- Zona P.E.E.P. di tipo I

In queste zone l'edificazione è ammessa per ogni lotto riportato con la sagoma di massimo ingombro sulle planimetrie del P.R.E..

I lotti individuati sono destinati esclusivamente all'intervento di privati singoli o associati ai sensi dell'art.24 comma 4° della L.R. n°18/83.

9.1.1.- Parametri urbanistici ed edilizi

-Tipologia edilizia: Case unifamiliari, simplex con n°1 piani fuori terra più piano interrato o seminterrato;

- I.f. = 1,5 mc/mq
- altezza massima: 3,50 metri
- distanza confini: 3 metri
- distanza dalle strade: 5 metri
- Pendenza copertura: massimo rapporto 1:1 tra altezza e proiezione orizzontale.

Per le tipologie residenziali si applica quanto previsto dall'art.24 comma 5° della L.R. n°18/83.

La concessione delle aree dovrà essere effettuata ai sensi dell'art.35 della L. n°865/71 e deve essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Il prezzo di cessione sarà stabilito in riferimento alle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione delle aree e agli oneri di urbanizzazione, in proporzione al volume edificabile.

Per la sistemazione degli spazi del lotto non edificati e della recinzione si rimanda al punto 1.5. delle presenti norme.

Non è ammesso l'accorpamento di più lotti.

9.2.- Zona P.E.E.P. di tipo II

I lotti edificabili riportati sulle planimetrie del P.R.E. con la sagoma di massimo ingombro, sono destinati esclusivamente all'iniziativa pubblica dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari (IACP).

La cessione delle aree dovrà essere effettuato ai sensi dell'art.35 della L. n°865/71 ed è deliberata dal Consiglio Comunale.

9.2.1.- Parametri urbanistici ed edilizi

-Tipologia edilizia: palazzina in linea con tre piani fuori terra più piano interrato o seminterrato.

-I.f. = 2,5 mc/mq

-altezza massima: 10 metri

-distanza confini: 3 metri

-distanza dalle strade: 5 metri

-Pendenza copertura: massimo rapporto 1:2 tra altezza e proiezione orizzontale.

Per la sistemazione degli spazi del lotto non edificati e della

recinzione si rimanda al punto 1.5. delle presenti norme.

E' ammessa la modifica della sagoma di massimo ingombro per documentati motivi; in tal caso il progetto dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

9.3.- Zona P.E.E.P. di tipo III

Tali zone sono riservate all'iniziativa pubblica Comunale, a privati associati in cooperative nonché ad imprese costruttrici con edilizia convenzionata o società miste pubbliche e private.

I lotti sono riportati sulle tavole del P.R.E. con le sagome di massimo ingombro.

9.3.1.- Parametri urbanistici ed edilizi

-Tipologia edilizia: edifici a schiera di tipo duplex e/o simplex con due piani fuori terra più piano interrato o seminterrato.

-I.f.= 2,5 mc/mq

-altezza massima: 7 metri

-distanza confini: 3 metri

-distanza dalle strade: 5 metri

-Fendenze copertura: massimo rapporto 1:1,5 tra altezza e proiezione orizzontale.

Per la sistemazione degli spazi del lotto non edificati e della recinzione si rimanda al punto 1.5. delle presenti norme.

E' ammessa la modifica della sagoma di massimo ingombro per documentati motivi; in tal caso il progetto dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

9.4.- Zona P.E.E.P. di tipo IV

Trattasi di zone già edificate mediante interventi pubblici IACP o

comunali. Gli interventi possibili devono rispondere ad esigenze di mantenimento e di modifiche non sostanziali dei fabbricati esistenti.

A tal scopo sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo "A" come definiti nel punto 6.6..

In ogni caso dovrà essere sistemata l'area libera e la recinzione come previsto nel punto 1.5. delle presenti norme.

10.- ZONE PER NUOVE STRUTTURE RICETTIVE E DIREZIONALI

Ai sensi dell'art.12 comma 3° della L.R. n°18/83, le previsioni del P.R.E. hanno valore di Piano di Insediamenti Produttivi turistici e commerciali pertanto sono state individuate quattro aree a destinazione specifica.

- 1)- Area per alberghi, pensioni, ostelli della gioventù
- 2)- Area per pubblici esercizi commerciali
- 3)- Area per centro di commercializzazione dei prodotti locali
- 4)- Area per camping e simili.

Per ogni specifica zona è stata prevista la realizzazione di strutture con specifiche destinazioni d'uso, dandone i parametri edilizi ed urbanistici nonché le descrizioni dei tipi di intervento.

L'intervento può essere sia di iniziativa pubblica che privata o mista; nel caso di intervento comunale, per la disponibilità delle aree, dovranno essere seguite le indicazioni dell'art.27 della L. n°865/71.

10.1.- Aree per alberghi, pensioni, ostelli della gioventù
La destinazione d'uso è quella per strutture ricettive di tipo albergo, pensione, ostello della gioventù ecc.

All'interno di queste aree, negli immobili previsti ed a corredo di essi, possono essere realizzate locali di ristoro, bar ristoranti, locali di ritrovo, sale giochi, attrezzature culturali, sale

conferenze e di spettacolo, spacci e piccoli negozi, strutture sportive all'aperto, piscine ecc.

L'edificazione è ammessa per singoli lotti così come rappresentati sulle planimetrie del P.R.E. con apposita campitura e siglatura; è altresì ammesso l'accorpamento dei lotti per la predisposizione di un progetto unitario.

10.1.1.- Parametri urbanistici ed edilizi

- I.f. = 2,0 mc/mq
- altezza massima: 15,0 metri
- distanza dai confini: 10,0 metri
- distanza dalle strade: 10,0 metri
- Indice di copertura: 35%
- Pendenza copertura: massimo rapporto 1:1 tra altezza e proiezione orizzontale.
- parcheggi interni: 10 mq/100 mc

Sarà ammesso un piano interrato più un piano seminterrato.

La Concessione Edilizia sarà subordinata al pagamento (nei modi stabiliti) di un contributo per gli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi dell'art.5 della L. n°10/77 e degli oneri di costruzione pari al 2% del costo documentato di costruzione.

Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

10.2.- Aree per pubblici esercizi

In queste aree è prevista una specifica struttura per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e per lo svolgimento di attività di intrattenimento quali bar, ristorante, discoteca, pizzeria, bowling ecc.

E' assolutamente esclusa l'attività di tipo alberghiero e simili.

10.2.1.- Parametri urbanistici ed edilizi

-I.f.= 2,0 mc/mq

-altezza massima: 7,50 metri

-distanza dai confini: 5,0 metri

-distanza dalle strade: 10,0 metri

-Indice di copertura: 35%

-Pendenza copertura: massimo rapporto 1:1,5 tra altezza e proiezione orizzontale.

-tipologia: edificio con due piani fuori terra più piano interrato o seminterrato.

Il 15% del volume consentito può essere destinato a residenza di pertinenza della struttura per le esigenze del titolare o del personale addetto.

Gli spazi non edificati e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

~~10.3.~~ - Area per centro di commercializzazione dei prodotti locali

In questa area è prevista una specifica struttura per la commercializzazione dei prodotti locali dell'agricoltura, del bosco, del sottobosco ecc. del territorio del Comune di Crognaleto e dell'alto Vomano.

10.3.1.-Parametri urbanistici ed edilizi

-I.f.= 2,0 mc/mq

-altezza massima: 7,50 metri

-distanza dai confini: 5,0 metri

-distanza dalle strade: 10,0 metri

-Indice di copertura: 35%

-parcheggi interni: 5 mq/100 mc

-tipologia: edificio con due piani fuori terra più piano interrato
o seminterrato

Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

10.4.- Area per camping e simili

In considerazione delle esigenze di sviluppo turistico, per tener conto delle dinamiche di mercato, è ammessa, in zona agricola normale, la realizzazione di campeggi e simili nei modi previsti e nel rispetto di tutti i vincoli derivanti da legislazioni nazionali e regionali.

L'individuazione esatta del sito dovrà essere indicata negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di concessione.

In tutte le aree destinate allo scopo deve essere prevista l'installazione di attrezzature relative con la possibilità di predisporre piazzole per ospitare anche permanentemente roulotte, campers e simili.

Le attrezzature relative dovranno essere dimensionate secondo standards fissati da leggi regionali vigenti e dovranno essere organizzate anche per l'uso invernale.

Dovrà essere prevista l'individuazione delle aree destinate a piazzole per tende, roulotte o campers, bungalows, le aree e le relative strutture per esercizi pubblici quali bar, empori, ristoranti, pizzerie, le aree e le strutture per i servizi collettivi, per la direzione, gli uffici ecc.; si richiede una accurata sistemazione del verde e della piantumazione al fine di garantire alle piazzole una idonea protezione.

Il progetto dovrà contenere lo schema delle urbanizzazioni interne con indicazioni costruttive e particolareggiate circa le distribuzioni

dei punti luce, degli scarichi, dell'acqua potabile ecc..

Per le strutture a carattere fisso quali bungalows, direzione, uffici ecc, l'altezza massima dei fabbricati è di metri 4,50.

La Concessione Edilizia sarà subordinata al pagamento (nei modi stabiliti) del contributo per gli oneri di urbanizzazione determinato ai sensi della L. n°10/77 ed al contributo relativo al costo di costruzione documentato.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato, altresì, all'esistenza delle opere di urbanizzazione con i relativi allacci ai servizi pubblici, ovvero all'impegno da parte del concessionario di realizzare e provvedere contestualmente alla realizzazione dell'oggetto della concessione, le urbanizzazioni necessarie.

11.- ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI

Tali zone dovranno essere interessate da interventi edilizi tali da costituire concretamente un centro di valorizzazione e di appoggio al turismo montano, capace di assicurare un alto numero di presenze (sia come tali che come arrivi) in tutti i periodi dell'anno. Dovrà contribuire alla crescita economica della comunità e alla valorizzazione delle risorse locali e, nello stesso tempo, di evitare la proliferazione indiscriminata delle abitazioni, a difesa del territorio.

La popolazione insediabile in queste zone sarà conseguentemente fluttuante e non residente nel Comune, quindi non prevista negli incrementi demografici che determinano le dimensioni delle zone residenziali del P.R.E..

Le zone sono state suddivise in lotti edificabili così come rappresentati sulle planimetrie del P.R.E. insieme alle sagome di massimo ingombro.

E' consentita la residenza turistica per intervento diretto di

singoli privati e la residenza turistica a rotazione d'uso (multiproprietà), sia di iniziativa privata che pubblica o di società miste.

11.1.- Parametri urbanistici ed edilizi

-I.f.= 1,5 mc/mq

-altezza massima: 7,00 metri

-distanza dai confini: 5,0 metri

-distanza dalle strade: 5,0 metri

-tipologia: edificio con due piani fuori terra più piano interrato o seminterrato

-Pendenza copertura: massimo rapporto 1:1,5 tra altezza e proiezione orizzontale.

Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

Non è ammesso l'accorpamento di più lotti.

La Concessione Edilizia sarà subordinata al pagamento (nei modi stabiliti) del contributo per gli oneri di urbanizzazione determinato ai sensi della L. n°10/77 ed al contributo relativo al costo di costruzione determinato dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.

12.- ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E DI SERVIZIO

Lo sviluppo spontaneo e casuale delle residue attività produttive e di servizio nel Comune di Crognaleto, sia pubbliche che private, molto importanti per il mantenimento di un pur minimo ciclo economico, si localizza spesso nei centri abitati con manufatti ed in contesti non idonei a recepire tali funzioni. Ciò limita, tra l'altro, sia le possibili azioni di riqualificazione urbana sia il recupero di un

effetto di urbanità necessari affinché i centri possano essere usati come punti di appoggio per il turismo montano.

E' prioritariamente previsto, quindi, che tali attività produttive e di servizio, incompatibili con le funzioni residenziali dei centri, vadano trasferite nelle zone in oggetto.

Le attività produttive sono legate alle realtà imprenditoriali locali che si sviluppano soprattutto nel campo dell'edilizia, della lavorazione del legno, delle attività estrattive della pietra arenaria e della lavorazione della stessa, delle attività a monte e a valle dell'agricoltura, della lavorazione del ferro, dei materiali per l'edilizia, dei trasporti ecc. mentre i servizi si riferiscono prevalentemente alle esigenze di locali di deposito per immagazzinamento di materiali diversi, rimesse di mezzi pesanti, depositi per il commercio del legname del bosco ecc..

In tali zone si prevedono lotti con destinazione d'uso legate alle esigenze appena dette e, in previsione, di ulteriori attività artigianali e di servizio che non siano inquinanti e che non rechino danno all'ambiente.

Sono escluse le attività nocive e che producono scarichi liquidi, solidi, gassosi o polverosi inquinanti e che comunque risultino incompatibili con la salvaguardia dei valori ambientali assunti come beni fondamentali da tutelare al fine di permettere un possibile sviluppo del turismo montano.

Sono altresì insediabili (con i limiti appena detti) altre attività previste dal "Progetto Speciale Val Vomano" per il settore industriale e artigianale.

Al sensi dell'art.12 comma 3° della L.R. n°18/83, le previsioni del P.R.E. hanno valore di Piano di Insediamenti Produttivi di attività artigianali e di servizio.

Per l'attuazione delle previsioni, nell'assegnazione dei lotti

edificabili, si opererà secondo i contenuti e le procedure della Lg.n°865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

La cessione delle aree sarà effettuata ad un prezzo pari alla spesa che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per l'acquisizione sommata agli oneri di urbanizzazione come previsto dalla citata Lg.n°865/71.

L'identificazione dei lotti edificabili con le rispettive sagome di massimo ingombro è riportata sulle planimetrie del P.R.E..

12.1.- Parametri urbanistici ed edilizi

- I.f.= 1,5 mc/mq
- altezza massima: 7,00 metri
- distanza dai confini: 5,0 metri
- distanza dalle strade: 5,0 metri
- numero di piani: Max. due fuori terra; non è ammesso il piano interrato o seminterrato
- Pendenza copertura: massimo rapporto 1:3 tra altezza e proiezione orizzontale.

E' ammessa una superficie utile residenziale massima di 95 mq. per le esigenze del titolare o del custode.

Non è ammesso l'accorpamento di più di due lotti.

Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere sistemati a giardino e a parcheggi con viabilità progettata, in conformità a quanto previsto al punto 1.5. delle presenti norme.

All'interno dei lotti, lungo i confini, dovrà essere prevista una piantumazione di essenze ad alto fusto con una scansione di un albero ogni 5 metri.

12.2.- Area per mattatoio e centro lavorazione carni

L'area è individuata sulle planimetrie del P.R.E. con apposita campitura e siglatura nell'ambito della zona produttiva della frazione di Nerito e comprende anche l'area per lo stazzo temporaneo degli animali.

Dovranno essere previsti locali per uffici, per la pesa, i reparti sanitari, le celle frigorifere, i compartimenti per macellazione capi grossi e piccoli, i locali per la lavorazione, la conservazione, la vendita sia all'ingrosso che al dettaglio ecc.

Dovrà essere in particolare definita la progettazione dell'area per lo stazzo prevedendo adeguate strutture di ricovero.

L'intervento è di iniziativa pubblica.

Parametri urbanistici ed edilizi

- I.f.= 1,5 mc/mq
- altezza massima: 7,00 metri
- distanza dai confini: 5,0 metri
- distanza dalle strade: 5,0 metri
- pendenza copertura: massimo rapporto 1:3 tra altezza e proiezione orizzontale.
- numero di piani: Max. due fuori terra; non è ammesso il piano interrato o seminterrato
- parcheggi interni: 10 mq/100mc.

Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

12.3.- Area per autorimessa di mezzi pubblici

L'intervento è di iniziativa pubblica.

L'area è individuata nelle planimetrie del P.R.E., con apposita campitura e siglatura, nell'ambito della zona produttiva della frazione di Nerito.

Parametri urbanistici ed edilizi

- I.f.= 1,5 mc/mq
- altezza massima: 7,00 metri
- distanza dai confini: 5,0 metri
- distanza dalle strade: 5,0 metri
- pendenza copertura: massimo rapporto 1:3 tra altezza e proiezione orizzontale.
- numero di piani: Max. due fuori terra; non è ammesso il piano interrato o seminterrato
- parcheggi interni: 5 mq/100mc.
- dovranno essere previsti locali per uffici e, esternamente, gli spazi per l'installazione di un distributore di carburante, ad uso esclusivo dei mezzi pubblici, e di una stazione di pesa pubblica.
- Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

13.- ZONE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Tali zone sono destinate alla creazione e conservazione di aree pubbliche attrezzate per parchi e giardini pubblici nonché di aree verdi naturali accessibili ed al servizio delle frazioni e dei centri urbani.

Il verde pubblico attrezzato deve svolgere anche funzione di raccordo e ricucitura tra le diverse zone a destinazione diversa del Piano.

In queste zone devono essere curate le alberature esistenti e devono essere garantite le necessarie opere di rimboschimento, deve essere realizzata la sistemazione del verde destinato a giardini con la viabilità pedonale ed i relativi servizi.

Obiettivo non secondario è quello di recuperare, dove previsto, le

aree limitrofe dei cimiteri, anche all'interno della fascia di rispetto, all'integrazione urbana.

14.- ZONE PER VERDE ARBORATO

Tali zone sono destinate alla creazione di aree verdi di protezione naturalistica, al servizio dell'intero sistema del centro abitato, al fine di favorire una più facile integrazione ambientale.

Le aree possono essere di proprietà pubblica o privata. Le alberature devono riguardare le essenze tradizionalmente presenti.

15.- AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' AGRICOLE FAMILIARI

La presente destinazione d'uso ed i relativi interventi sono stati previsti al fine di permettere l'eliminazione nei centri urbani di tutti manufatti di tipo rurale adibiti al ricovero di animali ed a rimesse di attrezzi agricoli che risultano incompatibili con la funzione urbana oltre che risultare insalubri e molesti.

Tale fenomeno è abbastanza diffuso e va incrementato in quanto permette il mantenimento di un ciclo economico che, attraverso l'offerta di prodotti agricoli genuini, può contribuire allo sviluppo del turismo e quindi dell'economia del territorio.

Anche allo scopo di un recupero dell'effetto urbano dei centri, è prioritariamente previsto che dette attività vengano trasferite nelle zone appositamente previste ed attrezzate.

L'intervento è di iniziativa pubblica e la previsione del P.P.R.E., ai sensi dell'art.12 comma 3° L.R. n°18/83, ha valore di P.I.P..

Per dette aree l'Amministrazione Comunale predisporrà una progettazione esecutiva di tutta l'area, in particolare per la realizzazione dei manufatti rurali, secondo le sagome di ingombro, e delle urbanizzazioni previste dal P.R.E., al fine di dare soluzioni unitarie ed integrate alle esigenze di salvaguardia ambientale.

Per la cessione dei lotti, con annesso manufatto, verrà data priorità a quanti dovranno eliminare le strutture incongrue nei centri urbani ed ai naturali; il tutto secondo criteri che l'Amministrazione fisserà anche nel rispetto degli usi civici.

La concessione dell'area avverrà comunque per atto pubblico e per un periodo determinato in cinque (5) anni rinnovabili, dietro corresponsione di un canone annuo.

L'atto pubblico dovrà contenere anche l'impegno da parte del conduttore a destinare parte della produzione alla vendita presso il centro di valorizzazione dei prodotti locali.

Nell'ambito del lotto sono ammesse le seguenti attività:

- allevamenti di animali da cortile a conduzione familiare (suini, ovini, caprini, conigli, polli, tacchini ecc);
- coltivazione ortaggi ecc.

Il manufatto deve essere usato solo per ricovero animali, rimessa attrezzi, magazzino ecc. ed altre attività connesse con la conduzione del lotto.

15.1. - Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto con sagoma di ingombro indicato sulla planimetria del P.R.E.

Parametri riferiti al manufatto

- altezza massima: 4,00 metri
 - tipologia: manufatto agricolo con piano terra e soffitta deposito; non è ammesso il piano interrato o seminterrato
 - superficie ammessa: secondo la sagoma di ingombro.
- Dovranno essere presi tutti i provvedimenti per tenere perfettamente puliti i locali ed il lotto dai residui organici prodotti al fine di evitare odori sgradevoli.

16. - AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE

Riguarda le zone a diretta comunicazione con i centri urbani, individuate con apposita retinatura sulle planimetrie del P.R.E.:

Tali aree sono soggette alle norme del Titolo VII della L.R. n°18 del 12.04.1983

Tali zone, pur potendo essere computate ai fini edificatori come previsto dall'art.70 della citata L.R. n°18/83, non possono essere sede di insediamenti residenziali, produttivi e manufatti di nessun genere.

Sono ammessi interventi di restauro e ristrutturazione sugli edifici esistenti; a tal fine sarà possibile incrementare del 30% la volumetria esistente.

E' consentita la predisposizione di sentieri ed aree attrezzate per picnic, aree di riposo, percorsi per jogging ecc. legati ad attività escursionistiche e simili, purché non si realizzino manufatti che rappresentino volumi chiusi.

17.- AREE AGRICOLE NORMALI

Riguarda tutto il territorio rimasto libero da altre destinazioni, non vincolato e non rientrante nei centri abitati indicati sulle planimetrie in scala 1:1.000 del P.R.E.. E' riservato all'attività agricola e silvo pastorale ed altre attività compatibili di seguito precisate.

Tali aree sono soggette alle norme del Titolo VII della L.R. n°18 del 12.04.1983 ed in particolare degli articoli 70,71 e 72 che si intendono integralmente trascritti.

Per i fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione di vani finalizzati esclusivamente all'adeguamento igienico-sanitario. E' in ogni caso consentita la ristrutturazione di tipo "B" come definita al punto 6.7. delle presenti norme.

Tali zone non vanno intese soltanto in funzione produttiva ma anche

come mezzo per la salvaguardia del sistema idro-geologico, del paesaggio montano, dell'integrazione tra centri urbani e contesto ambientale e per il mantenimento di un puro equilibrio ecologico.

In tali zone sono consentite esclusivamente opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola, pastorale e silvestre, nel rispetto di quanto sopra detto, valutando opportunamente gli effetti causati dagli interventi stessi.

Nell'ambito delle zone agricole sono ammesse tutte le attività legate all'industria estrattiva e di lavorazione dei prodotti relativi nonché le attività turistiche con strutture tipo campings.

E' consentita la predisposizione di sentieri ed aree attrezzate per picnic, aree di riposo, percorsi per jogging ecc. legati ad attività escursionistiche e simili, purché non si realizzino manufatti che rappresentino volumi chiusi.

18. - AREE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO

Sono quelle aree individuate sulle planimetrie del P.R.E. con apposita retinatura ed interessano le zone del territorio comunale urbanizzato o urbanizzabile ove le caratteristiche morfologiche e geologiche sono tali da determinare movimenti franosi incipienti o potenziali, ovvero zone in cui sono stati effettuati lavori per la sistemazione di fossi per la regimazione delle acque.

Gli interventi saranno finalizzati alla sistemazione idrologica e morfologica e successiva piantumazione con culture arboree produttive. E' consentita la predisposizione di sentieri ed aree attrezzate per picnic, aree di riposo, percorsi per jogging ecc. legati ad attività escursionistiche e simili, purché non si realizzino manufatti che rappresentino volumi chiusi.

19. - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Tali zone sono destinate in modo specifico ed esclusivo, secondo la destinazione d'uso prevista, alla realizzazione di strutture ed attrezzature di interesse collettivo realizzabili con intervento pubblico e privato.

L'attuazione avverrà per progettazione esecutiva assumendo come dati di progetto le indicazioni delle normative specifiche di seguito evidenziate.

I progetti esecutivi, di iniziativa pubblica, saranno approvati dal Consiglio Comunale.

Gli interventi proposti hanno lo scopo di garantire una riqualificazione dei centri urbani al fine di porre gli stessi come punti di appoggio al turismo montano e garantire ai residenti una vasta gamma di servizi per contribuire, con il miglioramento della qualità della vita in queste zone, all'arresto del fenomeno emigratorio che ha comportato l'attuale degrado del territorio.

Le destinazioni specificatamente previste sono di seguito riportate e normate.

19.1.- Area per parco urbano con annessa struttura ricreativa polifunzionale

L'area è localizzata nella frazione di Nerito e dovrà essere assunta come base per la realizzazione di un parco urbano con una struttura ricreativa polifunzionale attraverso un intervento integrato ed unitario.

Per il parco urbano si dovrà valorizzare la particolare conformazione naturale del sito con la previsioni di spazi verdi, viabilità pedonale e piazzuole di sosta attrezzate con panchine, illuminazione, fontanine ed eventuali giochi d'acqua.

Si dovrà ricavare uno spazio all'aperto per manifestazioni culturali, ricreative e di spettacolo prevedendo una sistemazione a

gradoni lungo la pendenza del terreno al fine di ricavare delle gradonate per la sistemazione del pubblico ed uno spazio scenico.

Lo spazio scenico e le gradonate devono rappresentare una unica soluzione strutturale immersa nel verde del parco.

Le dimensioni dello spazio scenico devono essere almeno pari a 200 mq., le gradonate devono essere sistemate per un numero di spettatori pari a 500.

Sarà altresì prevista la possibilità di coprire con strutture mobili, quali tensostrutture e simili, lo spazio scenico.

Sui perimetri dell'area ed in particolare in corrispondenza delle strade, si dovrà, per una fascia larga 5 metri, prevedere una piantumazione e sistemazione di siepi tale da costituire una efficace barriera ai rumori del traffico.

La struttura ricreativa polifunzionale annessa al parco sarà progettata tenendo conto che dovrà essere il centro per l'animazione culturale e ricreativa del Comune intesa anche come attività itinerante per il coinvolgimento e l'animazione di tutti i centri del Comune.

Dovrà essere la sede di altri servizi quali biblioteca, sala lettura, emeroteca, sala per proiezioni audiovisive, sala per ascolto musica e ballo, sala per riunioni e manifestazioni culturali e ricreative, servizi igienici, locali di ristoro ecc.,

Dovranno essere previsti locali per magazzini e rimessa di attrezzi vari.

19.1.1. - Parametri urbanistici ed edilizi

- La localizzazione nell'area sarà determinata in sede di progettazione esecutiva;
- la superficie lorda coperta massima sarà di 400 mq.;
- l'altezza massima sarà di 9,0 metri;

- volume massimo edificabile pari a 3.600 mc;
- la distanza dai confini e dalle strade deve essere compatibile con le norme antisismiche, antincendio e di sicurezza in genere, fermo restando una distanza minima di 5 metri;
- è ammessa la realizzazione di un piano seminterrato da adibirsi a deposito e magazzini;
- nel caso di localizzazione della struttura direttamente collegata all'area di parcheggio, in prossimità della zona PEEP tipo I, si potrà non tener conto della distanza dalla strada come fissata.

19.2.- Area per struttura ricreativa polifunzionale

Queste aree sono individuate con apposita campitura e siglatura nelle planimetrie del P.R.E..

Le strutture ricreative e polifunzionali ivi previste devono formare, con quella prevista nella frazione di Nerito, un sistema integrato nel territorio per le attività culturali, ricreative e di animazione.

L'animazione delle stesse farà capo a delle strutture iteneranti che l'Amministrazione predisporrà adeguatamente.

I servizi previsti, ad esclusione della biblioteca, sono: sala lettura, emeroteca, sala per proiezioni audiovisive, sala per ascolto musica e ballo, sala per riunioni e manifestazioni culturali e ricreative, servizi igienici, locali di ristoro ecc..

E' ammessa, nella volumetria realizzabile, la realizzazione di un alloggio di superficie utile non superiore a 95 mq.

La loro funzione è quella definita al punto 19. comma 4° delle presenti norme.

19.2.1.- Parametri urbanistici ed edilizi

- I.f.f. = 1,5 mc/mq

- altezza massima: 7,50 metri
 - indice di copertura: 35%
 - distanza dai confini: 5 metri
 - distanza dalle strade: 5 metri
 - parcheggi interni: 5 mq/100 mc
 - numero di piani: due più eventuale seminterrato.
- Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

19.3.- Area per istituzioni militari

In tale zona si prevede specificatamente la realizzazione di una caserma per la locale Stazione del Corpo dei Carabinieri.

19.3.1.- Parametri urbanistici ed edilizi

- I.f.f. = 1,5 mc/mq
- altezza massima: 7,50 metri
- indice di copertura: 35%
- distanza dai confini: 5 metri
- distanza dalle strade: 5 metri
- parcheggi interni: 5 mq/100 mc
- numero di piani: due più eventuale seminterrato.

Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

19.4.- Area per interventi logistici di protezione civile

In adempimento alle prescrizioni del D.P.R. n°66 del 6.02.1981 per la protezione civile e ad integrazione del redigendo piano comunale di protezione civile, l'area dovrà essere adeguatamente attrezzata di

tutti i mezzi per garantire l'allestimento immediato di una struttura operativa che possa garantire, nel caso di eventi calamitosi, la realizzazione di tendopoli, la sistemazione di prefabbricati, degli spazi di manovra di mezzi ruotati nonché l'atterraggio di elicotteri.

A tal fine si prevedono le seguenti sistemazioni interne:

- a) - viabilità e parcheggi interni;
- b) - rete fognante, idrica ed elettrica sistemate in unica canalizzazione con punti di allaccio ben definiti;
- c) - piazzola di atterraggio elicotteri;
- d) - piazzola di arrivo di mezzi ruotati;
- e) - apposizione di termini per la definizione di allineamenti ed aree per l'istallazione razionale di tende, roulotte e prefabbricati;

f) - servizi igienici con la previsione dimensionale tale da assicurare un WC ogni 15 utenti, un lavabo ogni 15 utenti, una doccia ogni 25 utenti;

g) - gli edifici esistenti nell'area possono essere ristrutturati con eventuale ampliamento nella misura occorrente per il deposito e l'immagazzinamento di materiale necessario.

Successivamente alla realizzazione delle infrastrutture descritte l'area dovrà essere sistemata a prato per una utilizzazione a verde fino al verificarsi dell'evento calamitoso.

L'intervento sarà di iniziativa pubblica con l'approvazione del Consiglio Comunale e con trasmissione, per conoscenza, alla Unità Organizzativa Autonoma della Protezione Civile presso la Presidenza della Giunta Regionale d'Abruzzo a L'Aquila, nonché alla Prefettura di Teramo.

19.5. - Area per centro servizi di promozione delle attività produttive e turistiche

Al fine di garantire al territorio comunale e alla sua economia una adeguata dotazione di servizi atti a coordinare, indirizzare, razionalizzare e promuovere le diverse attività economiche nei vari settori produttivi, dare sostegno tecnico e assistenza alle imprese locali, contribuire alla crescita e formazione di nuove imprenditorie, garantire una gestione attiva e mirata delle risorse locali, è prevista nell'area la realizzazione di una struttura per centro servizi.

Il centro servizi dovrà anche farsi carico dell'introduzione di tecniche informatiche e della loro divulgazione.

Queste tecniche dovranno contribuire anche alla crescita della gestione delle attività comunali (servizi amministrativi, gestionali, di controllo dell'ambiente, gestione del territorio ecc.).

Nel centro servizi dovrà realizzarsi una banca dati per raccogliere dati sull'offerta locale in tutti i settori economici ed in particolare quello turistico al fine di utilizzarla agevolmente collegandosi a circuiti nazionali.

19.5.1.- Parametri urbanistici ed edilizi

- I.f. = 1,5 mc/mq
- altezza massima: 7,50 metri
- indice di copertura: 35%
- distanza dai confini: 5 metri
- distanza dalle strade: 5 metri
- parcheggi interni: 5 mq/100 mc
- numero di piani: due più eventuale seminterrato.

Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

19.6.- Area per ufficio postali e/o bancari

L'intervento ricade all'interno della perimetrazione delle zone con nucleo di antica formazione ed aree residenziali soggette al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Consiste in una nuova edificazione sull'area individuata con apposita campitura e siglatura sulle tavole del P.R.E., con destinazione d'uso specificata.

19.6.1.- Parametri urbanistici ed edilizi

- I.f. = 2,5 mc/mq
- altezza massima: 9,50 metri
- numero di piani: tre più eventuale seminterrato.
- Pendenza copertura: massimo rapporto 1:2 tra altezza e proiezione orizzontale.

Per la distanza dalle strade si ammette l'allineamento con la linea ideale tangente le facciate degli edifici esistenti prospicienti la strada stessa.

Per la distanza dai confini valgono le disposizioni del Codice Civile.

L'eventuale costruzione in confine dovrà essere corredata da un accordo tra i confinanti valido legalmente.

Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

19.7.- Area per attrezzature tecnologiche (SIP ENEL RUZZO)

In tali aree devono trovare localizzazione le attrezzature e gli impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche quali rete telefonica (SIP), elettrica (ENEL) e dell'acquedotto cittadino (RUZZO).

Le aree individuate nelle planimetrie del P.R.E. saranno la sede delle attrezzature sopra evidenziate.

Sarà possibile l'occupazione di tutta l'area fino ai confini del lotto stesso, con altezze dei manufatti necessarie alle esigenze tecniche.

E' tassativamente prescritto che per le strutture che saranno realizzate all'interno dei centri urbani dovrà essere prevista una accurata sistemazione dal punto di vista dell'arredo urbano ed ambientale come specificato al punto 1.5. delle presenti norme.

19.8.- Area attrezzata per manifestazioni all'aperto

In tale area è prevista la realizzazione di uno spazio, pavimentato e recintato, con funzione di luogo per manifestazioni all'aperto. In sede di progettazione esecutiva, di iniziativa pubblica, dovrà in ogni caso essere rispettato quanto previsto al punto 1.5. delle presenti norme.

19.9.- Area per parcheggi coperti

In considerazione del fatto che nel territorio del Comune di Ciugnaletto sono molti i centri localizzati sopra i 1.000 m.s.l.m., che la dotazione e l'efficienza dei mezzi di trasporto privati è assolutamente necessaria soprattutto nei periodi invernali per permettere alla collettività residente di spostarsi e che i centri urbani non sono predisposti né per l'agevole transito né per il riparo dei suddetti mezzi, si prevede che, in tali aree, devono essere realizzati dei parcheggi coperti (autorimesse) collettivi di uso privato.

I parcheggi devono essere ad un piano fuori terra con una altezza massima di tre metri ed essere divisi in box delle dimensioni di circa 25 mq.

La superficie lorda coperta ed il conseguente volume saranno determinati sulla base della dimostrata esigenza e richiesta delle famiglie residenti nei centri urbani interessati, certificati dal Sindaco ed approvati dal Consiglio Comunale.

Deve essere prevista, all'interno dei parcheggi coperti, un locale comune attrezzato per il lavaggio auto.

E' assolutamente esclusa ogni altra destinazione d'uso.

Nel caso di intervento pubblico dovrà essere prevista, in sede di approvazione da parte del Consiglio Comunale della progettazione esecutiva, un regolamento d'uso e le modalità di gestione nonché un canone annuo di concessione.

19.10.- Area cimiteriale e limite di rispetto cimiteriale
In tali aree sono localizzati i cimiteri esistenti. Gli interventi ammessi sono quelli di ristrutturazione e consolidamento delle mura di cinta, delle opere interne nonché la costruzione di nuovi loculi. E' ammessa la possibilità di ampliamento dell'area cimiteriale occupando le aree limitrofe ricadenti nel limite di rispetto cimiteriale che, per le frazioni di Nerito, Tottea, Cesacastina, Crognaleto e Frattoli, ai sensi dell'art.18 della L.R. n°32/81 e la L. n°803/79 art.53 e visto il parere della Commissione Ampliamento Cimiteriale, viene portato a metri cinquanta (50) dal perimetro dell'area cimiteriale.

Per le altre frazioni si prevede anche il limite di rispetto cimiteriale pari a metri cinquanta (50), come riportato nelle planimetrie del P.R.E., ai sensi delle leggi sopra richiamate, salvo il parere contrario della Commissione Ampliamento Cimiteriale.

20.- AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE E SOCIO-ASSISTENZIALI

Tali aree sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche per servizi sanitari e socio-assistenziali da realizzarsi

tramite intervento pubblico.

Sono previste le seguenti destinazioni:

- a)-poliambulatorio - consultorio;
- b)-casa di riposo per anziani.

20.1.- Poliambulatorio-consultorio

Questa struttura è localizzata all'interno del perimetro delle zone di cui al punto 6. come specificato nelle planimetrie del P.R.E. ed è assoggettato alla stessa normativa.

20.2.- Casa di riposo per anziani

In tale area l'intervento prevede la realizzazione di una struttura di tipo ricettivo ed assistenziale destinata all'accoglimento, assistenza e cura degli anziani.

L'intervento può essere anche di iniziativa privata o mista.

20.2.1- Parametri urbanistici ed edilizi

- I.f. = 2,0 mc/mq
- altezza massima: 9,50 metri
- indice di copertura: 35%
- distanza dai confini: 5 metri
- distanza dalle strade: 5 metri
- parcheggi interni: 10 mq/100 mc
- numero di piani: tre più interrato o seminterrato.

Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

21.- ZONE DI ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di attrezzature

per l'istruzione quali:

- asilo nido
- scuola materna
- scuola elementare
- scuola media inferiore

Come specificatamente indicato nelle planimetrie del P.R.E. le strutture e le aree pertinenti sono già esistenti per cui gli interventi ammessi sono quelli di ristrutturazione di tipo "A" come definiti al punto 6.6..

Gli spazi non edificati all'interno del lotto e la recinzione dovranno essere conformi a quanto detto al punto 1.5. delle presenti norme.

Non si prevedono nuove aree in quanto la dotazione attuale di strutture per l'istruzione, rispetto alla popolazione insediabile, è più che sufficiente.

22.- ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE

Tali zone sono destinate alle attrezzature per la pratica sportiva e sono commisurate alle esigenze degli abitanti del Comune e alla possibilità di garantire nuovi servizi ai centri urbani in considerazione della loro funzione di appoggio al turismo montano ed alla necessità di dotare ogni centro di un pur minimo spazio per attività sportive e di animazioni diverse a completamento di altre strutture di interesse generale previste per il raggiungimento della piena riqualificazione urbana dei centri ed il rilancio del loro sviluppo.

Le attrezzature sportive previste sono diversamente distribuite in modo tale da determinare aree con diverse funzioni.

Per ogni area la differenziazione è stata evidenziata con l'apposizione di specifiche siglature.

L'intervento sarà di iniziativa pubblica assumendo come dati di progetto le prescrizioni stabilite dalla presente norma attraverso la redazione di progetti esecutivi che saranno approvati dal Consiglio Comunale.

Nelle planimetrie del P.R.E. si caratterizzano tre tipi di aree sulla base delle strutture sportive ivi previste.

A) - Area per campo gioco calcio, campi da tennis, piattaforma polivalente.

B) - Area per piscina coperta, palestra e bocciodromo.

C) - Area per campi da tennis, piattaforma polivalente o altro e gioco di bocce o bocciodromo.

Le proposte progettuali devono essere mirate a garantire soluzioni unitarie ed integrate all'ambiente con particolare attenzione agli elementi necessari alla qualificazione dell'arredo urbano ambientale.

Per piattaforma polivalente si intende un campo con fondo in materiale diverso (terra battuta, battuto di cemento, pavimentazioni sintetiche ecc.), per lo svolgimento di diverse discipline sportive quali pallacanestro, pallavolo, pallamano ecc. che necessitano dimensioni del campo contenute in quelle della piattaforma stessa.

Per il punto A) dovranno essere previste gradonate per la sistemazione del pubblico, la progettazione e realizzazione della viabilità pedonale interna all'area e la sistemazione a prato di tutte le parti libere da strutture e manufatti. Gli spogliatoi dovranno prevedere, oltre che i servizi igienici come docce e spogliatoi, anche locali per attività di ristoro e per la rimessa degli attrezzi necessari all'allestimento della piattaforma polivalente. L'altezza massima sarà di 3,50 con superficie lorda coperta massima di 100 mq. Essendo l'area a diretto contatto con zone destinate a verde pubblico attrezzato si dovranno curare soluzioni che portino all'integrazione e

all'uso coordinato delle diverse funzioni.

Per il punto B) la realizzazione delle opere dovrà essere disposta anche come completamento delle strutture scolastiche considerando l'avvenuto accentramento delle scuole della frazione nel capoluogo. Per la piscina coperta dovrà essere prevista la possibilità di apertura delle facciate perimetrali in modo da permettere nei periodi estivi l'uso delle aree circostanti anche per bagni di sole. La sistemazione degli spazi non occupati da manufatti deve essere fatta prevedendo percorsi pedonali e sistemazione a prato integrata anche alle aree circostanti.

Per il punto C) gli interventi devono seguire gli indirizzi e le prescrizioni sopra citati ed in particolare integrarsi all'ambiente circostante.

Le dimensioni minime delle attrezzature previste sono di seguito riportate.

-Campo gioco calcio

Lunghezza: 100 - 105 metri

Larghezza: 65 - 70 Metri

-Campo gioco tennis

dimensioni regolamentari per singolo e doppio

-Piattaforma polivalente

Lunghezza: 45 metri

Larghezza: 25 metri

-Piscina

superficie lorda coperta:Max. 1350 mq

lunghezza vasca pari a 25 metri

larghezza vasca pari a 12,5 metri

altezza max: 7,50 metri ad esclusione dei volumi tecnici

-Palestra

superficie lorda coperta:Max. 1050 mq

lunghezza campo interno: 40 metri

larghezza campo interno: 20 metri

altezza max: 7,50 metri

-Bocciodromo

superficie lorda coperta:Max. 450 mq

n° campi: almeno 2

lunghezza campi: 24 metri

larghezza campi: 3 metri

altezza max: 7,50 metri

La distanza dai confini dei manufatti è fissata in cinque (5) metri.

Le dimensioni proposte hanno valore indicativo e di massima e potranno essere modificate in sede di approvazione della progettazione esecutiva da parte del Consiglio Comunale senza che ciò comporti variante al P.R.E.

23.- VIABILITA' E PARCHEGGI

23.1.- Viabilità

Tutta la viabilità esistente e di previsione è riportata sulle planimetrie del P.R.E. con l'indicazione delle dimensioni e la descrizione delle condizioni di realizzazione.

Tra le strade di previsione sono state considerate anche, quelle esistenti per le quali sono previsti lavori di allargamento e sistemazione.

In sede di progettazione esecutiva delle opere viarie e degli spazi di soste previsti in cartografia, potranno apportarsi variazioni dei tracciati delle opere di cui sopra sia nella traslazione dell'asse longitudinali che nelle sezioni trasversali in quanto gli stessi hanno

valore di massima; ciò non comporta effetto di variante al P.R.E..

Le strade, di qualsiasi tipo, previste ed esistenti, per la particolare conformazione orografica del territorio, sono ritenute di interesse prioritario per la raccolta e il convogliamento delle acque di percolamento superficiale; a tal fine è assolutamente tassativa la previsione di opere di convogliamento e trasporto delle acque attraverso la realizzazione delle strade con la previsione di cunette caditoie e tombini opportunamente dimensionati, pena la non collaudabilità delle opere.

Oltre a ciò, per le strade di previsione, dovrà essere prevista un idoneo alloggiamento per tutte le condotte di rete quali fognatura, acqua, energia elettrica, linea telefonica ecc.

Per le strade esistenti dei centri urbani dovrà avviarsi un piano per l'adeguamento a quanto sopra detto per le nuove strade.

Per l'illuminazione delle strade si farà ricorso ad irradiatori del tipo che sarà indicato nel Piano di Arredo Urbano ed Ambientale di cui al punto 1.5..

Nella realizzazione di opere d'arte, al fine di favorire l'integrazione ambientale delle opere, è prescritto, di norma, l'uso di pietra arenaria ove possibile.

23.2.- Parcheggi

Al fine dell'attuazione del P.R.E., i parcheggi previsti si possono classificare in due tipi:

A) - Parcheggi pubblici di urbanizzazione.

Sono quelli esistenti (piazze e slarghi) e di previsione necessari al soddisfacimento elementare dei problemi funzionali della mobilità e della sosta all'interno dell'organismo urbano. L'intervento sarà di iniziativa pubblica con progettazione esecutiva approvata dal Consiglio Comunale. Nel caso di opere

d'arte, al fine di favorire l'integrazione ambientale delle opere, è prescritto, di norma, l'uso di pietra arenaria.

B) - Parcheggi di pertinenza.

Sono quelli ricavabili internamente ai lotti edificabili e quelli ricavabili come autorimesse dei fabbricati diversi, nonché quelli coperti collettivi di uso privato. Nel caso di fabbricati con funzioni commerciali, ricettive, direzionali e di servizio, per i parcheggi di pertinenza dovrà essere assicurato l'uso pubblico nei periodi di funzionamento degli stessi. Le quantità minime di parcheggi di pertinenza sono prescritte nella normativa di ogni zona.

24. - DISCARICHE E COLMATE

La presente norma si applica agli accumuli di materiale sciolti di qualsiasi natura.

Nel rispetto delle norme vigenti sulla protezione di corsi d'acqua, sulla salvaguardia del paesaggio e dell'igiene pubblica, la scelta delle aree da adibire a discarica o colmata va eseguita sulla base di uno studio geologico, geotecnico, morfologico e tecnico in generale.

Oltre a ciò, prima di passare alla progettazione, occorre verificare e documentare con relazione tecnica la fattibilità dell'insieme, oltre che dal punto di vista tecnico, anche dal punto di vista del rispetto dell'ambiente, inteso come valore paesaggistico, indicando i limiti imposti all'ambiente stesso dalla realizzazione della discarica o della colmata.

In ogni caso valgono le prescrizioni del D.M. del 21.01.1981 del Ministero dei LL.PP. in attuazione della Legge n° 64 del 2.02.1974 art.1, che si intendono integralmente trascritte.

In seguito alla realizzazione delle opere di cui trattasi si dovrà opportunamente aggiornare le carte a corredo del P.R.E., in scala

1:10.000, del "Reticolo Idrografico" e dei "Rischi", riportando su esse, con apposita campitura, l'ubicazione di tali opere.

25.- ATTIVITA' ESTRATTIVA DI PIETRA ARENARIA E SIMILI

Il territorio del Comune di Crognaleto risulta quasi completamente interessato dalla formazione geologica della Laga costituita da banchi di arenaria e marne. Ciò ha determinato la presenza di consistenti banchi di notevole potenza di pietra arenaria che costituiscono una notevole risorsa; a tal fine sono consentite le attività di estrazione e di lavorazione di tale pietra.

Queste attività ricadono in zona agricola normale. Alcune delle aree interessate sono indicate sulla carta dei rischi salvo la localizzazione di altri siti. L'ubicazione esatta delle aree interessate saranno dettagliatamente specificati sugli elaborati progettuali allegati alla richiesta di concessione.

Al fine di creare la possibilità di accesso alle località individuate, è consentita la realizzazione di strade di accesso e le infrastrutture necessarie.

Per la lavorazione della pietra sono ammessi cantieri con la realizzazione dei manufatti e la dislocazione delle attrezzature necessarie all'attività stessa, nella località di estrazione. E' ammessa la realizzazione di cantieri per la lavorazione della pietra arenarie in luoghi diversi da quello di estrazione.

I cantieri e le infrastrutture devono comunque avere il carattere di temporaneità in quanto legati all'esistenza della pietra da estrarre.

E' tassativamente prescritto, al termine dell'attività estrattiva o della lavorazione, il ripristino dello stato dei luoghi per le aree occupate dai cantieri e dalle infrastrutture e la sistemazione paesaggistica dei luoghi di estrazione secondo un progetto esecutivo

che sarà presentato ai sensi del punto 21.4. della Disciplina Edilizia.

In particolare si dovrà lasciare l'area dei cantieri completamente libera e sistemata secondo quanto sarà concordato con l'Amministrazione Comunale in sede di accoglimento del preventivo progetto di ripristino dei luoghi e di assetto paesaggistico, preliminari al rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva.

Dovrà, altresì, essere redatto un apposito Disciplinare con l'obbligo, da parte del concessionario, dell'osservanza delle modalità d'intervento e delle indicazioni cartografiche previste nel progetto e/o che saranno impartite.

Tale Disciplinare deve:

- determinare i limiti dell'area interessata prevedendo l'apposizione di termini lapidei nel territorio disposti ai vertici dell'area stessa;
 - determinare il numero di anni di durata della Concessione per l'attività estrattiva;
 - contenere l'obbligo di garantire agli organi competenti preposti al controllo dell'attività, i mezzi necessari per visitare i lavori e l'obbligo di comunicare i dati statistici e le indicazioni che venissero richieste;
 - precisare la quantità di pietra arenaria estraibile annualmente;
 - definire le modalità di escavazione precisando l'utilizzo dei mezzi meccanici da usarsi;
 - indicare ogni altro elemento che si riterrà utile precisare.
- Le modalità di richiesta della concessione per esercitare l'attività sono precisate al punto 21.4. della Disciplina Edilizia.
- Altre attività sono da valutarsi in analogia a quella sopra descritta come, ad esempio, lo sfruttamento di acque naturali per il

quale, salvo altre individuazioni, sono state indicate, negli elaborati grafici alcune sorgenti con particolari caratteristiche.

DISCIPLINA EDILIZIA

DISPOSIZIONI GENERALI

1.- AMBITO DI APPLICAZIONE

La disciplina edilizia si applica:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- all'attuazione diretta delle previsioni del P.R.E.;
- alla esecuzione delle opere di urbanizzazioni;
- agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposita concessione o autorizzazione al Sindaco ottemperando agli oneri, se dovuti, ai sensi della Legge 28.01.1977 n°10 e della legislazione regionale in materia.

Per quanto non specificato nella disciplina edilizia e nelle disposizioni comunali si applicano le leggi statali e regionali, segnatamente:

- la Legge n°1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge n°10 del 28.01.1977 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge n°457 del 5.08.1978;
- la Legge n°47 del 28.02.1985;
- la Legge regionale n°18 del 12.04.1983;
- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione Antisismica;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

- la legislazione sanitaria, sull'igiene edilizia e ambientale;
- la legislazione antinquinamento;
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.

2.- EFFICACIA

La disciplina edilizia è parte integrante delle Norme Tecniche Unificate le quali vanno considerate come atto costitutivo ed integrativo del Piano Regolatore Esecutivo e sono soggette alle procedure formative di cui alla Legge Regionale n°18 del 12.04.1983.

Il P.R.E. entra in vigore alla data di pubblicazione sul B.U.R.A. del provvedimento di approvazione ovvero alla scadenza della pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio comunale del provvedimento di approvazione dello stesso, reso noto a mezzo manifesti, stampa e/o di emittenti radiofoniche e televisive.

Dalla data di adozione del Piano Regolatore Esecutivo e fino all'approvazione, il Sindaco deve sospendere, su parere della Commissione Edilizia, ogni determinazione delle istanze di concessione o di autorizzazione in contrasto con le disposizioni da approvare.

3.- OPERE ED ATTIVITA' SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

La Concessione Edilizia deve essere richiesta dal proprietario dell'area o dell'immobile ovvero da chi abbia titolo per realizzare nell'ambito del territorio comunale:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;
- mutamenti di destinazione d'uso anche parziali degli edifici e degli immobili;
- opere di urbanizzazione primaria o secondaria, viabilità podereale e di bonifica, strade private;

- impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale da parte degli Enti o Organismi istituzionalmente competenti;
- coltivazione di cave e torbiere;
- cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri;
- campeggi, attrezzature ed impianti sciistici e di balneazione fluviale e lagunare.

4.- OPERE ED ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione le opere che per loro natura non hanno incidenza nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti.

Sono da ricomprendere nelle autorizzazioni:

a) a titolo gratuito

- la costruzione di muri di sostegno e di rilevati;
- la costruzione, la modifica o la demolizione di muri di cinta, cancellate e recinzioni;

b) a titolo oneroso

- l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale e ambientale inserito o meno in parchi e giardini privati;
- l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
- gli allacci alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria;
- l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, indicatori;
- la dislocazione, anche all'esterno di edifici, in aggetto su suolo pubblico, di tettoie, pensiline, verande, tende.

Sono altresì soggette all'autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art. 7 della Legge 23.05.1982 n°94, purché conformi alla disciplina urbanistica e non riguardino immobili vincolati ai sensi

della Legge 1.06.1939 n°1089 e Legge 29.06.1939 n°1497:

- le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti;
- le occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
- le opere di demolizione, scavi reinterri ad esclusione della coltivazione di cave e torbiere soggetta a concessione ed a specifica disciplina regionale.

Per tali interventi, la domanda di autorizzazione, per effetto dell'istituto del silenzio-assenso, è tacitamente accolta decorsi sessanta (60) giorni dalla presentazione al Comune senza che vi sia stato esplicito e motivato diniego.

In questo caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione con lettera raccomandata al Sindaco del loro inizio.

La domanda di autorizzazione in bollo va indirizzata al Sindaco, corredata sia di documentazione tecnica descrittiva e grafica dei lavori da eseguire, sia di provvedimenti abilitativi previsti dalle norme statali, regionali o comunali.

5.- OPERE ED ATTIVITA' NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione del Sindaco, fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica e da leggi sismiche e di pubblica sicurezza, gli interventi inerenti a:

- manutenzione ordinaria;
- opere interne nei limiti e con le procedure dell'articolo 26 della Legge n°47 del 28.02.1985;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico o eseguite in aree esterne al centro edificato;
- opere di assoluta urgenza e di immediata necessità da realizzarsi su

ordinanza del Sindaco.

Per tali opere o attività è necessaria la comunicazione, a mezzo lettera raccomandata da inviare al Sindaco, del loro inizio.

6.- CONCESSIONE EDILIZIA

6.1.- Carattere della Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia è irrevocabile, non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi.

In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" o per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione tra vivi, è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune; quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario o del titolo derivante dal negozio giuridico da parte del nuovo titolare.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione originaria salvo la possibilità di richiedere proroghe nei modi prescritti dalla presente disciplina.

6.2.- Procedure formative

6.2.1- Domanda di concessione

La domanda di concessione edilizia, in bollo, compilata su apposito modello del Comune, completa in ogni parte, va indirizzata al Sindaco, insieme ai documenti ed agli elaborati di progetto, firmati con l'indicazione del domicilio rispettivamente:

- del proprietario dell'area o dell'immobile o dal suo rappresentante

legale o di chi, avendone il titolo, chiede la concessione;

- del progettista e del direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi ordini professionali nei limiti delle proprie competenze.

L'esecutore dei lavori, che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori, deve essere indicato nella domanda di concessione o nella comunicazione di inizio lavori; è tenuto a firmare gli elaborati di progetto se indicato nella domanda di concessione, ovvero a firmare la comunicazione di inizio lavori dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato. L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare il tecnico responsabile del cantiere.

Il Comune rilascia al richiedente la concessione una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione e del numero progressivo che l'Ufficio Tecnico avrà attribuito alla pratica edilizia.

Per le nuove edificazioni, ad intervento diretto, la concessione è subordinata all'esistenza o alla realizzazione contestuale al fabbricato delle opere di urbanizzazione primaria.

6.2.2.- Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione

I documenti a corredo della domanda di Concessione Edilizia sono costituiti da:

a) - elaborati grafici, nel formato UNI 21x31, in numero di almeno tre (3) copie consistenti di:

- stralcio di P.R.E. in scala 1:1000 con l'indicazione dell'area oggetto dell'intervento;
- planimetria in scala almeno di 1:1000 con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) per un raggio di almeno 100 metri;
- planimetria catastale aggiornata in scala di 1:1000 o 1:500

almeno, con l'ubicazione quotata dell'edificio nell'area, quest'ultima quotata sia planimetricamente che altimetricamente, mettendo in relazione anche gli altri edifici e le strade entro 20 metri dai confini del lotto;

- planimetrie, in scala 1:100 almeno, di tutti i piani entro e fuori terra, con le destinazioni d'uso per ogni singolo locale, con l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, con la pianta delle fondazione e della copertura. Se l'edificio è situato in zona residenziale va esattamente indicata la sistemazione esterna del lotto con i percorsi pedonali, carrabili, le alberature esistenti e di progetto, la recinzione. Vanno esattamente indicate le quote altimetriche del lotto esistenti e di progetto;

- prospetti, in scala 1:100 almeno, di tutti i fronti opportunamente quotati;

- sezioni quotate significative, di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, in scala 1:100 almeno, con l'andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;

- disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere con indicazione dell'allaccio alla pubblica fognia, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;

b) - scheda sinottica illustrativa di prescrizioni, indici, Parametri del P.R.E. relativi all'area in oggetto, confrontando i dati del piano con quelli di progetto, superficie effettiva del lotto con i relativi dati catastali, tabelle di computo analitico e riassuntivo dei volumi edificabili e quelli di progetto;

c) - documentazione fotografica chiara e a colori dell'area di insediamento o, se trattasi di interventi su edifici esistenti, di

almeno tutti i prospetti, nel formato non inferiore a 10 cm.x15 cm.;

d) - relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, all'impostazione architettonica, agli elementi costruttivi sia delle fondazione che in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finitura interna ed esterna, gli impianti tecnologici previsti (riscaldamento, scarichi, approvvigionamenti idrici ecc.);

e) - documentazione integrativa concernente i pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'immobile oggetto della richiesta di concessione.

In caso di discordanza tra quote espresse numericamente e dimensioni grafiche fanno fede le prime. Se tali discordanze danno luogo ad incongruenze e ad ambiguità il Comune potrà richiedere ulteriori elaborati grafici ad integrazione e chiarimento di quelli presentati.

6.2.3. - Richiesta di documentazione integrativa

Qualora il Comune, entro il termine di sessanta (60) giorni dalla data di presentazione della domanda, richieda documentazione integrativa degli atti e dei documenti di progetto, la data dell'istanza decorrerà dall'arrivo al protocollo dei documenti richiesti.

6.3. - Prescrizioni particolari

La Concessione Edilizia, a firma del Sindaco o di un suo delegato, deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive anche a parziale modifica del

progetto originale.

Copie della concessione e del progetto vistato dal Comune devono essere custoditi in cantiere ed esibiti all'atto delle visite di controllo o di vigilanza.

6.4.- Oneri concessori

Gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, connessi alla Concessione Edilizia, sono determinati dal Comune e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

Il versamento degli oneri è documentato dal titolo di incasso della Tesoreria Comunale ovvero dalle ricevute di c.c.p. effettuate, su apposito conto corrente, esclusivamente dal titolare della Concessione.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'Ufficio Tecnico preposto al rilascio della Concessione Edilizia.

Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazioni) previste dall'art.11 della Legge n°10/77, dall'art. 47 della Legge n°457/78 e dalla Legge n°25/80, sono determinate dal C.C. con apposita deliberazione.

Il pagamento dell'importo oggetto di rateazione deve essere garantito mediante fidejussione (bancaria o assicurativa) da allegare agli atti depositati in Comune.

6.5.- Rilascio della Concessione Edilizia

Per il rilascio della Concessione Edilizia occorre presentare agli

Uffici Comunali:

- la documentazione relativa ad autorizzazioni, nulla osta, pareri di Enti ed Amministrazioni a cui il progetto e le "relative opere

fossero subordinate;

- ricevuta del versamento alla Tesoreria Comunale o di c.c.p. relativo agli oneri di costruzione nella parte dovuti;
- ricevuta del versamento alla Tesoreria Comunale o di c.c.p. relativo agli oneri di urbanizzazione (se dovuti) o, in caso di dilazione, alla prima rata;
- ricevuta del versamento degli oneri (se dovuti o della prima rata in caso di dilazione) per lo smaltimento ed il trattamento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, in sostituzione del costo di costruzione
- eventuale ricevuta di versamento della quota a favore della Cassa di Previdenza dei professionisti.

Al rilascio della Concessione Edilizia ottempera il Sindaco, o un suo delegato, con provvedimento scritto entro sessanta (60) giorni dalla data della domanda, dopo l'acquisizione dei pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, del Medico della U.L.S.S. e della Commissione Edilizia, previa trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui registri delle proprietà immobiliari, a pagamento, secondo le modalità di legge e dopo il pagamento di quanto dovuto degli oneri concessori di cui alla legge n°10/77.

Il sindaco, entro il termine suddetto, comunica al richiedente con apposita lettera, il parere sul progetto della Commissione Edilizia, l'entità e le modalità di pagamento degli oneri concessori, indicando il termine massimo di centoottanta (180) giorni per il rilascio della Concessione Edilizia, decorsi i quali occorre ripresentare l'istanza. La comunicazione del Sindaco non costituisce autorizzazione ad edificare e non è pertanto assimilabile ad atto amministrativo di concessione.

Nell'atto di Concessione Edilizia vanno indicati i documenti attestanti i requisiti di legge per l'esenzione totale o parziale del

pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo del costo di costruzione.

Entro sessanta (60) giorni il Sindaco è tenuto a comunicare all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della Concessione Edilizia.

Nel caso di silenzio dell'Amministrazione oltre il termine di sessanta giorni l'interessato può avvalersi delle disposizioni della Legge n°94/82, (silenzio-assenso) nei limiti della Legge stessa, ovvero della Legge Regionale n°18/83 (ricorso amministrativo e/o giurisdizionale - silenzio - rifiuto).

6.6.- Ritiro della Concessione Edilizia

Dalla data di ricevimento della comunicazione, trasmessa con raccomandata A.R. o a mezzo messo comunale, entro centottanta (180) giorni il richiedente, dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori dovuti e presentato gli atti e gli elaborati progettuali integrativi richiesti, deve provvedere al ritiro della Concessione Edilizia.

Il mancato ritiro dell'atto di concessione, entro tale termine, viene inteso come rinuncia esplicita con conseguente archiviazione della domanda.

6.7.- Pubblicità della Concessione Edilizia

L'avvenuto rilascio della concessione e la comunicazione di inizio lavori vengono resi pubblici con l'affissione all'Albo Pretorio per quindici (15) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio e al ricevimento della lettera raccomandata di cui al 12° comma dell'art. 60 della Legge Regionale n°18/83.

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Copia del progetto con attestazione dell'approvazione, corredata, nei

casi previsti, da copia della Convenzione o dell'Atto d'Obbligo Unilaterale, viene allegata alla concessione e restituita all'interessato.

Chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli Uffici Comunali della Concessione Edilizia e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

Il Sindaco, nel caso esprima avviso diverso dalla Commissione Edilizia, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

6.8.- Formazione della Concessione Edilizia per silenzio-assenso

Le domande di Concessione Edilizia per la realizzazione di abitazioni ed il recupero del patrimonio edilizio esistente s'intendono accolte limitatamente al periodo di validità dell'istituto del silenzio-assenso, secondo quanto disposto dalla Legge n°94 del 25.03.1982 e successive modificazioni ed integrazioni, qualora entro novanta (90) giorni dalla presentazione della domanda non sia stato comunicato il provvedimento di diniego della Concessione Edilizia.

Il richiedente può dare inizio ai lavori previa comunicazione e pagamento degli oneri concessori, calcolati direttamente ed in via provvisoria, salvo conguaglio sulla base di verifiche operate dal Comune.

Ai sensi e nei limiti della citata Legge n°94/82, le autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed ogni altro atto, previsti da disposizioni legislative o regolamentari, ai fini della concessione ad edificare si intendono assentiti qualora non vengano rilasciati entro sessanta (60) giorni dalla presentazione, alla Autorità competente, della domanda che, in tal caso, va esibita al Comune a corredo dell'istanza di concessione.

6.9.- Intervento sostitutivo per il rilascio della Concessione

Edilizia

L'interessato, tuttavia, decorsi i termini dell'art.31 della Legge n°1150 del 17.08.1942, può, ai sensi dell'art.63 della Legge regionale n°18/83, richiedere l'intervento sostitutivo per il mancato rilascio della concessione.

6.10.- Certificato di uso urbanistico

Il Comune è tenuto a rilasciare, a richiesta documentata dagli interessati, ai fini dell'edificabilità, un certificato di uso urbanistico di una area o di un immobile esattamente identificato con gli estremi catastali, indicando destinazioni d'uso, volumi edificabili massimi, altezze, distacchi dagli edifici, dai confini, da spazi pubblici, prescrizioni particolari degli strumenti urbanistici.

Il certificato ha la validità di un anno dal rilascio se non viene modificata la disciplina urbanistica e le previsioni di piano inerenti l'area o l'immobile in oggetto.

6.11.- Comunicazioni di inizio lavori

Con la comunicazione di inizio lavori fatta al Sindaco con lettera raccomandata, come stabilito al punto 9.2., il concessionario richiede il verbale di linee e quote a firma del tecnico comunale se l'edificio sorge a confine con aree di proprietà o di uso pubblico.

6.12.- Diritti di terzi

La Concessione Edilizia costituisce semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che agli edifici limitrofi.

Essa non esime, pertanto, il concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare leggi e regolamenti in vigore.

Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

6.13.- Concessione Edilizia in deroga

Le disposizioni delle presenti norme possono essere derogate solo nel caso di edifici, di opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi gli alberghi e gli edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo quanto disposto dall'art. 81 del D.P.R. n° 616 del 24.01.1977.

Per edifici ed impianti pubblici, indipendentemente dalla proprietà degli stessi, si intendono soltanto quelli destinati alle opere, alle attrezzature pubbliche ed ai servizi sociali di interesse generale.

La Commissione Edilizia deve specificare nel proprio parere se ritiene opportuno ed indispensabile il rilascio della Concessione Edilizia in deroga.

Acquisiti tutti i pareri degli organi tecnici ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale n° 18/83, la domanda di Concessione Edilizia in deroga viene deliberata dal Consiglio Comunale, il quale, nel caso decida favorevolmente, dà mandato al Sindaco per gli adempimenti necessari.

Non possono essere rilasciate Concessioni Edilizie in deroga alla destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici, né ai rapporti di edificabilità, salvo il caso di edifici ed impianti di proprietà pubblica.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, gli indici di occupazione del suolo, i distacchi da i confini e tra gli edifici.

7.- AUTORIZZAZIONI

L'autorizzazione può essere richiesta dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto avente titolo.

La richiesta di autorizzazione, indirizzata al Sindaco, in carta da bollo, deve contenere le generalità del richiedente, del progettista e del direttore dei lavori ed eventualmente dell'assuntore dei lavori.

Alla domanda vanno allegati i documenti comprovanti il titolo, gli elaborati progettuali in relazione al tipo di intervento richiesto in triplice copia.

Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, nel caso di modifica degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art.9 della Legge n°319/76 e dell'art.13 della Legge n°650/79.

Per l'abbattimento di alberi in territorio soggetto a vincolo idrogeologico e forestale, va richiesta l'autorizzazione degli Uffici competenti.

Sulle domande di autorizzazione il Sindaco, oltre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, deve acquisire:

- il parere della Commissione Edilizia;
- il parere dell'Ufficio Prevenzione e Igiene Ambientale dell'U.L.S.S., limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, in caso di ammodernamento di impianti tecnologici.

Il documento di rilascio dell'autorizzazione deve contenere:

- il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero d'ordine progressivo attribuito dall'Ufficio Tecnico Comunale;

Comunale;

- le generalità del richiedente;
- una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione con riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto;
- l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile;
- gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di

inediabile, che non modifichino altezze e numero di piani, che rispettino, in osservanza dei parametri degli indici edilizi urbanistici, l'entità delle superfici e dei volumi edificabili, possono essere rappresentate al Comune anche a fine lavori, prima della presentazione della domanda di abitabilità o agibilità, attraverso progetto definitivo quotato da riportare conclusivamente sulla mappa comunale degli asservimenti, ai sensi dell'art.61 della Legge Regionale n°18/83.

Non sono considerate varianti le variazioni metriche, sia lineari che di superficie e di volume, rientranti nella tolleranza del 2% in più o in meno.

8.1.- Varianti parziali al progetto approvato

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti parziali al progetto approvato, il titolare della Concessione può presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già approvati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante non debbono essere ripresentati; la documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida.

L'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare tuttavia che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla osta da parte delle autorità competenti ai sensi della legge.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza.

Ai sensi della Legge n°10/77 modificata dalla Legge n°47/85, non si applicano sanzioni né si procede a demolizioni nel caso in cui il

Comune riscontri la realizzazione di opere parzialmente difformi dalla Concessione rilasciata, identificabili con varianti al progetto approvato, purchè siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né aumenti delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di quest'ultime, sempre che non si tratti di immobili vincolati.

Resta comunque, al titolare della Concessione, l'obbligo di richiedere l'approvazione della variante prima della dichiarazione della ultimazione dei lavori; la mancata richiesta comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle citate Leggi.

8.1.1.- Conguaglio oneri concessori

In caso di varianti di cui ai punti 8. e 8.1. gli oneri concessori vanno così conteggiati:

- nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare, ovvero il Comune dovrà restituire, la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello relativo alla nuova destinazione, secondo le tabelle parametriche vigenti;
- nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile, il concessionario dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie aumentata, oppure il Comune dovrà restituire la quota di contributo corrispondente alla superficie diminuita.

8.2.- Inizio e ultimazione dei lavori

L'opera deve essere ultimata entro il termine stabilito nell'atto di concessione. Per ultimazione si intende il completamento integrale

di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di abitabilità o agibilità, secondo quanto disposto dall'art.60 della Legge Regionale n°18/83.

Se i lavori non sono ultimati entro il termine stabilito, il concessionario deve presentare domanda di nuova Concessione Edilizia relativamente alla parte non ancora realizzata.

La Concessione Edilizia è trasferibile ai successori aventi causa su domanda documentata del titolare o del soggetto legittimato ai sensi dell'art.4 della Legge n°10/77.

9. - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

9.1. - Validità della Concessione Edilizia

Decorso un anno dal rilascio della Concessione Edilizia senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere una nuova concessione su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di nuova concessione.

Le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni. Nel caso di edifici residenziali mono o bi-familiari costruiti in economia dal concessionario per uso proprio, è consentito portare il termine a cinque anni dall'inizio dei lavori.

Per le opere pubbliche e per fabbricati che richiedono particolari sistemi costruttivi, la Concessione Edilizia può prevedere una durata maggiore di tre anni.

Per i lavori non ultimati entro la data stabilita occorre presentare istanza di nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

9.2. - Inizio lavori

Prima dei lavori deve essere chiesto, per iscritto, al Comune che

siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione ed i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e di presa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro quindici (15) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

Della determinazione dei punti di linea e di livello si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti, che costituisce anche inizio dei lavori.

In difetto l'interessato può iniziare i lavori stessi previa comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata costituente inizio lavori.

9.3.- Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della Concessione Edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore.

Tale comunicazione deve essere firmata dal Direttore dei lavori e dal costruttore per accettazione. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il titolare della Concessione Edilizia, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili nei termini di legge.

9.4.- Ordine di cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori (R.D. 14.04.1927 n°530; D.P.R. 27.04.1955 n°547; D.P.R. 7.01.1956 n°164; nonché altre disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti

all'epoca dell'esecuzione dei lavori).

I ponteggi, i cavalletti, le scale di servizio e tutte le opere provvisionali debbono essere posti a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni e modalità prescritte dalle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Gli attrezzi di sollevamento dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei contenitori.

Dai ponteggi, dai tetti e dagli interni delle case è vietato gettare materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori o incassolati in condotti chiusi devono essere ammuchiati all'interno dei cantieri per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile di cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere e, soprattutto nel caso di demolizioni, deve assicurare la nettezza delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e, nelle immediate vicinanze, è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifiche autorizzazioni del Sindaco per l'occupazione temporanea di suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero di materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

Nel cantiere e per il cantiere stesso deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti ed in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvista di tabella decorosa e visibile con la indicazione dell'opera, dei nomi del proprietario, del

Direttore dei lavori, del progettista, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente di cantiere. Deve altresì riportare gli estremi della Concessione o autorizzazione e di altri eventuali nulla osta o autorizzazione da parte di altri Enti.

9.5.- Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nei caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta domanda, in competente bollo, al Sindaco fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale a garanzia della rimessa in pristino dell'area allo scadere della autorizzazione.

Trascorsi centoottanta (180) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

9.6.- Visite di controllo, termini e modalità

L'autorizzazione, la concessione ed i disegni di progetto approvato devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune incaricati della vigilanza.

Il Comune esercita il controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengano rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

9.7.- Norme particolari per i cantieri edili

Si richiamano espressamente

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisionali, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
 - le norme riguardanti la prevenzione incendi;
 - l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di ritrovamento di resti umani;
 - la responsabilità relativa a danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.
- I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

10.- VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

10.1.- Competenze ed attributi

Ai sensi dell'art.32 della Legge Urbanistica n°1150/1942, dell'art.2 della Legge n°47/1985, il Sindaco esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale.

Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive stabilite nella concessione.

10.2.- Opere realizzate senza concessione o in totale difformità

dalla stessa

Per le opere eseguite, o in corso di costruzione, in totale difformità o in assenza di concessione o con variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si applicano le procedure previste e contenute nell'art.7 della Legge n°47 del 28.02.1985, ed in generale tutte le norme del Capo I della medesima legge.

10.3.- Decadenza della Concessione Edilizia, proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

La concessione decade se entro un anno dal rilascio non siano iniziati i lavori. Essa decade, inoltre, qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine fissato.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità della concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà durante il corso dei lavori. La proroga è concessa dal Sindaco con un provvedimento motivato.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto di inizio dei lavori, indipendentemente dalla applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione allegata, comporta la necessità di richiedere una nuova concessione.

Il Sindaco può rilasciarla solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio della nuova concessione lo consentano, subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

Nel caso di decadenza della concessione per mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, a meno che non sia stata richiesta la proroga, il titolare è tenuto a richiedere nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite.

10.4.- Sospensione dei lavori, ordinanza di demolizione, sanzioni in caso di accertamento, ai sensi del Capo I della Legge n°47/1985, di opere realizzate in assenza di concessione o in difformità da esse o con varianti essenziali, per i provvedimenti di sospensione dei lavori, di ordinanza di demolizione e le sanzioni da irrogare, si fa riferimento alla legislazione vigente ed in particolare alla Legge n°1150/1942, alla Legge n°10/1977, alla Legge n°47/1985, alla Legge Regionale n°18/1983.

10.5.- Variazioni essenziali, parziali difformità dalla concessione Per la determinazione delle variazioni essenziali si fa riferimento all'art.8 della Legge n°47/1985 ed alle disposizioni regionali in materia.

in caso di opere eseguite in parziale o totale difformità dall' Concessione, ovvero in assenza di essa il titolare dell'opera può far richiesta di concessione in sanatoria se l'opera risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della richiesta.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione, relativo alla parte abusiva, in misura doppia ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista agli articoli 3, 5, 6 e 10 della Legge n°10/1977.

In caso di autorizzazione in sanatoria l'oblazione è determinata dal Sindaco e va da un minimo di £ 500.000 ad un massimo di £ 2.000.000.

Per i termini di presentazione della richiesta, per le procedure di approvazione e per quanto non esplicitamente contemplato, si fa riferimento a quanto stabilito nel Capo I della Legge n°47/1985.

10.6.- Annullamento della concessione

Entro dieci (10) anni dalla data di rilascio, le Concessioni Edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni edilizie ed agli strumenti urbanistici possono essere annullate, ai sensi dell'art.6 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale approvato con R.D. 3.03.1934 n°383 e dell'art.27 della Legge 1150/1942.

L'annullamento della Concessione Edilizia può essere dichiarato:

- se gli atti ed i documenti a presupposto sono falsi;
- per violazioni di legge e di regolamento o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto di concessione;
- se il tecnico designato non abbia assunto la Direzione dei lavori o avendola abbandonata non sia stato sostituito;
- se le opere, in contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche o edilizie, non siano state ancora iniziate o, se iniziate, non vengano completate entro il termine stabilito nella concessione;
- per effetto di leggi speciali che ne determinano la decadenza.

L'annullamento può essere disposto:

- dal Presidente della Giunta Regionale o dal Presidente dell'Ente delegato. Accertate le presunte violazioni di leggi o degli strumenti urbanistici, il Presidente della Giunta Regionale le contesta al titolare della concessione, al progettista ed all'Amministrazione comunale, con l'invito a presentare le proprie controdeduzioni entro congruo termine. Il provvedimento di annullamento è emesso, sentito il parere degli organi tecnico-consultivi dell'Ente, entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni stesse. La data dell'accertamento è quella della comunicazione per le controdeduzioni;
- in pendenza delle procedure di annullamento, il Presidente della

Giunta Regionale, può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di Ufficiale Giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di Procedura Civile, al titolare della Concessione edilizia ed al progettista. La sospensione dei lavori deve essere comunicata anche alla Amministrazione comunale. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento.

L'ordinanza di annullamento deve contenere:

- la contestazione delle violazioni e delle irregolarità;
- la notifica agli interessati;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- le sanzioni.

IL rinnovo della Concessione Edilizia potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato all'ordinanza di annullamento.

Se l'annullamento è connesso a vizi procedurali che possono essere rimossi, il Sindaco può rilasciare una nuova concessione.

Nel caso invece che non possa essere rilasciata una nuova concessione, il Sindaco, con ordinanza, ingiunge la demolizione delle opere costruite e la rimessa in pristino dei luoghi, da eseguirsi entro sei (6) mesi dalla data dell'annullamento della concessione.

Scaduto inutilmente tale termine il Sindaco può disporre l'esecuzione della demolizione e della rimessa in pristino in danno.

Le spese per la esecuzione dei lavori in danno sono esigibili nelle forme stabilite nel T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 639/1910.

Al pagamento delle spese di demolizione e di rimessa in pristino sono solidamente obbligati il titolare della concessione annullata ed il progettista delle opere.

Qualora non sia possibile eseguire la demolizione e la rimessa in

pristino, il Sindaco applica le sanzioni nella entità stabilita dalla vigente legislazione.

10.7.- Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitino o usino, ovvero consentano ad altri di abitare o usare unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità incorrono nella denuncia del Sindaco all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Se detto edificio non possiede i requisiti per ottenere l'abitabilità o agibilità in tutto o in parte, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile. Decorso infruttuosamente tale termine il Sindaco è tenuto a presentare ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e della autorità sanitaria, nei limiti delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdirla l'utilizzazione.

In assenza di certificato di abitabilità o agibilità è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, gas, energia elettrica ecc. di effettuare le relative forniture.

10.8.- Annullamento di autorizzazioni comunali, revoca

I provvedimenti autorizzativi di opere e le autorizzazioni di abitabilità e agibilità possono essere annullati d'ufficio dal Sindaco, in sede di autotutela, dalla Giunta Regionale ovvero dal Tribunale Amministrativo Regionale.

I termini per la presentazione dei ricorsi al Tribunale Amministrativo Regionale, nel caso di autorizzazioni, decorrono dalla

data di rilascio o comunque dalla data in cui l'interessato ne abbia conoscenza.

I provvedimenti autorizzativi, diversamente dalla concessione che è irrevocabile a norma dell'art.4 della Legge n°10/1977, possono essere revocati dal Sindaco per motivi di interesse pubblico.

11.-ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni, non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art.221 del T.U. sulle leggi sanitarie di cui al R.D. 1256/1934.

La domanda di autorizzazione di abitabilità o agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultano ultimati.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- estremi della concessione o autorizzazione;
- esatta ubicazione ed individuazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

Alla domanda vanno allegati:

- certificato di collaudo statico delle strutture in c.a. normate o precompreso e delle strutture metalliche, soggette alle disposizioni della legge n°1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli artt. 7 e 8 della citata Legge n°1086/1971;
- per gli edifici soggetti alle disposizioni della Legge n°373/1976 e

dotati di impianti termici con potenza superiore a 100.000 Kcal/h, copia della lettera con la quale il committente dell'edificio nomina il collaudatore dell'impianto termico, ai sensi dell'art.10 della suindicata Legge e dell'art.15 del D.P.R. 1052/1977;

- per gli edifici soggetti alle disposizioni della Legge 373/1976 e dotati di impianti con potenza termica inferiore di 500.000 Kcal/h, dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori con la quale ciascuno, per gli obblighi loro derivanti, certifica, sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio presentata in Comune congiuntamente alla domanda o al ritiro della Concessione Edilizia;
- certificato rilasciato dal Genio Civile competente per territorio attestante ai sensi della Legge n°64/1974, la rispondenza delle opere eseguite alle norme di costruzioni antisismiche;
- nulla-osta dei Vigili del Fuoco per le aziende e le attività soggette al controllo per la prevenzione incendi in base al D.P.R. 26.05.1959 n°986 e D.M. 27.09.1975 e successive modificazioni ed integrazioni, per i locali di pubblico spettacolo, biblioteche, archivi, musei, gallerie, alberghi, scuole, ospedali, collegi ed in genere tutti gli edifici soggetti alle norme di prevenzione incendi;
- certificati di autorità esterne all'Amministrazione comunale, necessari, ai sensi delle vigenti leggi, per l'abitabilità o l'uso delle costruzioni ivi compresi le attestazioni dell'osservanza delle norme di sicurezza dei fabbricati;
- ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per la visita del servizio prevenzione igiene ambientale della U.L.S.S.;
- ricevuta della tassa di concessione governativa.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è subordinato:

- all'esistenza di concessione o autorizzazione;
 - all'accertamento di conformità della costruzione al progetto approvato e alle prescrizioni della concessione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale Per la quale si ammette una tolleranza del 2% in più o in meno sulle misure lineari, di superficie e di volume;
 - alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni sia di carattere igienico-sanitario sia di carattere urbanistico edilizio;
 - alla conformità della destinazione d'uso dei locali a quelle stabilite nel progetto approvato;
 - al rispetto delle disposizioni della Legge n°373/1976 e del relativo regolamento approvato con D.P.R. n°1052/1977;
 - alla inesistenza di fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno.
- L'accertamento è effettuato dall'ufficio prevenzione igiene ambientale della U.L.S.S. che tra l'altro è tenuto a verificare attraverso sopralluogo che:
- i muri risultino convenientemente prosciugati;
 - non sussistano cause di insalubrità (aria, luce, acqua ecc.);
 - siano rispettate le prescrizioni del locale regolamento di igiene;
 - risultino osservate le disposizioni di cui alle leggi 319/1976 e 650/1979.

L'Ufficio Tecnico Comunale e il servizio prevenzione igiene ambientale della U.L.S.S. debbono effettuare le visite di controllo entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della richiesta di abitabilità. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il costruttore debbono essere preavvisati delle visite mediante lettera raccomandata e potranno essere presenti al sopralluogo.

E' consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite e sia stata espressamente richiesta dall'interessato l'abitabilità o l'agibilità parziale.

Il certificato di abitabilità o agibilità deve contenere:

- la generalità del richiedente;
 - l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
 - gli estremi della concessione o autorizzazione;
 - gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne alla Amministrazione Comunale presenti a corredo della domanda;
 - il riferimento ad eventuali ulteriori obblighi del concessionario in merito al pagamento del contributo di cui all'art.3 della Legge n°10/1977;
 - la data della visita effettuata dal Servizio Igiene Ambientale della U.L.S.S.;
 - la data delle visite effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'accertamento di conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico;
 - la destinazione o le destinazioni alle quali viene rilasciata l'abitabilità;
 - il riferimento all'autorizzazione per l'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici.
- Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere rilasciato dal Sindaco entro novanta (90) giorni dalla richiesta.
- In caso di diniego dell'abitabilità, il Sindaco deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

12.- INABITABILITA' E INAGIBILITA'

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Sindaco può dichiararli inabitabili e inagibili, in tutto o in parte, a norma dell'art.222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/1934.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati né dati in affitto.

PRESCRIZIONI TECNICO-EDILIZIE

13.- DEFINIZIONI GENERALI

-SUPERFICIE FONDARIA (Sf): Superficie individuata dalle opere di recinzione o dai confini del lotto stabilito nel piano urbanistico.

-INDICE DI FABBRICABILITA' (I.f.): Esprime la volumetria edificabile in mc complessiva per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

-INDICE DI COPERTURA (Ic): E' il rapporto in percentuale tra l'area occupata e la superficie fondiaria (Ao/Sf).

-VOLUME EDIFICABILE (Ve): E' il volume complessivo che si può edificare su un lotto edificabile calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso, rispettando però tutti gli altri indici di edificazione. Il volume edificabile deve comprendere la parte fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto ed i fabbricati accessori per la sola parte fuori terra, comprendendo anche il volume del sottotetto quando questo è o risulta abitabile ai sensi del punto

16.6. delle presenti norme. Si escludono dal computo i "Volumi tecnici" nella misura massima del 5% conteggiando per volume utile la parte eccedente.

Per "Volumi tecnici" si intendono i volumi destinati ad impianti tecnologici nonché i volumi esterni alle coperture (piane o a falde) dell'edificio cioè il vano scala, il vano ascensore, gabbine idriche ecc.

-AREA OCCUPATA (Ao): Denominata anche Superficie Lorda Coperta. Superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro della proiezione verticale del fabbricato con esclusione dei soli sporti quali cornicioni, balconi aperti ecc..

-AREA D'INVILUPPO (Si): Superficie ottenuta dall'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione.

-AREA INSEDIABILE (Ai): Superficie data dall'area d'inviluppo ampliata nel suo perimetro per la larghezza di un metro. Serve per consentire in corso d'opera la più idonea dislocazione dell'edificio senza la necessità delle varianti di ubicazione.

SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO (Smi): Area entro il cui perimetro deve essere contenuta l'area d'inviluppo (Si). Le sagome di massimo ingombro sono riportate negli elaborati di Piano Regolatore Esecutivo.

-SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Sua): Superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, misurate al

netto di muri, pilastri, tramezzi, squinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi. La superficie utile così definita serve per determinare gli oneri concessori relativi alle specifiche destinazioni d'uso.

-SUPERFICIE UTILE DI SERVIZI ED ACCESSORI (Susa): Nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, squinci, vani porte e finestre.

Sono servizi accessori:

- cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

14.- IDENTIFICAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

14.1.- Identificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi possibili sul patrimonio edilizio esistente si identificano con la seguente classificazione:

- Lavori di ordinaria manutenzione
- Lavori di straordinaria manutenzione
- Ristrutturazione di tipo "A"
- Ristrutturazione di tipo "B"
- Demolizione
- Ricostruzione

- Completamento funzionale

Tali categorie di lavori sono normate nella Disciplina Urbanistica rispettivamente ai punti 6.4 - 6.5 - 6.6 - 6.7 - 6.8 - 6.9 - 6.10

15.- DIMENSIONAMENTO E CONFORMAZIONE DEGLI EDIFICI

15.1.- Volume edificabile

Le volumetrie realizzabili su lotti edificabili sono calcolati prendendo come parametro l'indice di fabbricabilità ammesso dalle norme urbanistiche come specificato nel punto 13. delle presenti norme.

15.2.- Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi su edifici esistenti

Nel caso di interventi in edifici esistenti con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti, la Concessione Edilizia è subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

Il Tecnico comunale è tenuto a verificare, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e ad attestare la conformità della documentazione presentata.

Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti, vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto a suo tempo autorizzato o quelli recuperati in base a provvedimenti amministrativi o giurisdizionali ovvero in base a disposizioni legislative.

15.3.- Volumi in oggetto

- soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto, camere di alloggi, uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici, assimilabili nella conformazione tipologica agli alloggi;

- sale da lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale riunioni, sale da gioco, laboratori scientifici-tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, clubs, alberghi, pensioni, residences, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;

- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;

- aule ed ambienti scolastici, palestre, ospedali, cliniche, case di cura, edifici di interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

16.2. - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere la superficie utile abitabile minima di mq.45.

Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello Stato (Legge n°457/78 e altre in materia), la superficie utile massima di ogni alloggio, misurata al netto delle murature perimetrali e di quelli interni non può superare mq.95 e mq.18 di autorimesse o posto macchina.

Gli alloggi a residenza temporanea e ad uso turistico non possono avere la superficie minore di mq.25.

La superficie utile va intesa quale superficie netta interna all'alloggio con esclusione di ogni altro spazio esterno all'alloggio

Agli effetti della determinazione del volume edificabile (Ve), i bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari devono essere considerati nel loro effettivo sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza. Pertanto, nelle zone ove è prevista la sagoma di massimo ingombro tali volumi debbono essere contenuti entro la sagoma stessa.

16.- DIMENSIONI ED UTILIZZAZIONI DEGLI SPAZI INTERNI

16.1.- Classificazione dei locali

Gli spazi coperti delimitati da ogni parte da pareti sono da considerare:

- a- locali abitati (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitati in genere);
 - b- vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere);
 - c- vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala esterni);
 - d- locali a destinazione terziaria inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigianali, magazzini, depositi ed archivi); uffici studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori.
- I locali di abitazione che consentano la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività sono costituiti da:

vero e proprio come loggie e balconi, cantine, autorimesse e simili.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq.14. Tutti i locali ad uso abitativo devono essere muniti di finestra apribile.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia), costruito a norma dell'art.7 del D.M. 5.07.1975.

Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunicino con quest'ultimo e siano fornite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq.9.

I corridoi debbono avere una larghezza minima di cm.100 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq.15.

16.3.- Parametri e standards

- Altezza dei vani (misurata da pavimenti a soffitto)

Locali ad uso abitativo, studi professionali ed uffici: altezza minima metri 2,70. In edifici posti oltre i 1000 metri di altitudine l'altezza minima è ridotta a metri 2,55.

Nel caso di soffitti inclinati l'altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere al minimo di metri 2,70 o metri 2,55 con altezza minima, nel punto più basso, di metri 1,60; per i locali accessori interni l'altezza media minima di metri 2,40.

Locali accessori altezza minima netta pari a metri 2,40 esclusi androni e vani scala e salvo quanto disposto da regolamenti specifici.

Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc.) altezza minima netta pari a metri 3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiori.

Fer i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un

numero di persone superiori a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a metri 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti che assicurino un sufficiente ricambio d'aria.

Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciale, le dimensioni minime possono essere diversamente definite dal piano commerciale.

16.4.- Piani interrati

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna del terreno attorno all'edificio. I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori a condizione che, fatte salve le eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio di aria.

16.5.- Piani seminterrati

Sono quelli che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

I seminterrati possono essere abitabili quando non meno della metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno. E' ammessa una parete completamente interrata a condizione che per le restanti pareti siano soddisfatte le prescrizioni di cui sopra.

Per i locali seminterrati abitabili, inoltre, occorre rispettare le seguenti condizioni specifiche:

- pavimento costantemente più alto di almeno un metro dal livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti convenientemente protetti mediante impiego di materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo.

Per l'abitabilità devono essere, inoltre, soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni.

16.6.- Sottotetti

I locali ricavati sotto le falde dei tetti sono di norma da utilizzare come locali di deposito ed accessori.

L'areazione e l'illuminazione dei sottotetti non abitabili deve essere garantita da aperture aventi singolarmente dimensione massima di mq.0,40 e con un rapporto massimo di 1/20 della superficie calpestabile sia di ogni locale e sia del sottotetto complessivamente.

L'uso di lucernai fissi o apribili per ispezioni alla copertura è ammesso e, per quanto riguarda le loro dimensioni, vanno considerati come aperture per l'illuminazione e l'areazione.

Nel caso di locali destinati a lavatoio e standitoio o per realizzare passaggi su terrazzi praticabili, sono ammesse aperture di dimensioni maggiori, fermo restando il rapporto complessivo massimo di 1/20 della superficie calpestabile del sottotetto.

Si possono realizzare sottotetti abitabili se l'altezza media dei singoli vani non sia inferiore a quella prescritta (metri 2,70 o metri 2,55 per i vani abitabili e metri 2,40 per gli accessori) con un minimo assoluto di metri 1,60 sempre che siano rispettate tutte le condizioni generali per i locali abitabili.

I sottotetti abitabili, oltre alle dimensioni, volume di aria disponibile, illuminazione ed areazione, debbono avere i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente per realizzare l'isolamento termico previsto dalle norme sul contenimento dei consumi energetici.

In caso di sottotetto abitabile il volume lordo dello stesso verrà computato ai fini della volumetria edificabile.

I sottotetti, anche se non dichiarati abitabili, verranno computati

nella volumetria edificabile se l'altezza media netta, misurata a partire dal perimetro esterno delle murature perimetrali (escludendo cioè le aree ricadenti sui cornicioni a sbalzo), determinata punderalmente con metodi geometrici esatti, risulta maggiore di metri 2,40.

17.- REQUISITI DI ABITABILITA'

17.1.- Illuminazione e ventilazione

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi con finestre, apribili sull'esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore al rapporto di $1/8$ della superficie del pavimento, e comunque mai inferiore a mq.1,5 nel caso che un locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

I locali accessori interni alle abitazioni devono avere un rapporto non inferiore a $1/12$ della superficie del pavimento e comunque aperture non inferiori a mq.0,80.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno a condizione che siano installati idonei sistemi di ventilazione forzata che assicurino un ricambio di aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi e che in tali ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali ad uso abitativo se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di una unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale ecc.) dotato di più servizi igienici di cui almeno

uno con accesso dotato di disimpegno.

18.- DETERMINAZIONE DELLE DISTANZE E DELLE ALTEZZE DEGLI EDIFICI

18.1.- Distanze

Le distanze intercorrenti tra i fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dal ciglio stradale, dai limiti di zona, si misurano a partire dal filo del fabbricato e, nel caso di volumi aggettanti (bow-windows, balconi chiusi ecc.) dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine, la distanza va misurata dai punti più vicini.

18.3.- Altezze degli edifici

La altezza degli edifici, considerata come media ponderale delle altezze delle fronti, non deve superare il massimo assoluto prescritto dalle norme del Piano Regolatore Esecutivo per ciascuna zona.

Eventuali deroghe per edifici pubblici o di interesse pubblico (con esclusione di alberghi ed edifici di uso pubblico di tipo residenziale), sono ammesse nel rispetto dell'art.64 della Legge Regionale n°18/1983.

Le altezze per ciascuna fronte dell'edificio sono misurate a partire dalla quota del marciapiede latistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta.

In presenza di rampe di accesso al piano interrato o seminterrato l'altezza si misura dalla quota ideale della sistemazione del terreno o dei marciapiedi limitrofi

Per gli edifici con copertura piana o a terrazzo, le altezze si misurano all'estradosso della copertura o dal piano di calpestio del terrazzo di copertura.

Nel caso di solaio piano con camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza.

Non si considerano nel computo delle altezze i volumi tecnici strettamente indispensabili quali cabine idriche, torrini per ascensori, torrino del vano scala per l'accesso al terrazzo ecc..

I parapetti di protezione delle coperture a terrazzo non possono avere altezza maggiore di metri 1,20.

Per gli edifici coperti a falde inclinate le altezze si misurano alla quota più alta tra:

- l'estradosso dell'ultimo solaio piano;
- la linea di intersezione tra la faccia inferiore del cornicione (piano o inclinato) e il perimetro esterno delle pareti verticali della fronte.

Negli edifici su terreni in pendio o per fronti con diverse altezze di copertura, l'altezza massima per ogni fronte viene calcolata facendo la media ponderale delle altezze.

In ogni caso la altezza massima assoluta non potrà superare 1,5 volte il valore di quella massima consentita dalle norme del P.R.E..

19.- NORME PARTICOLARI DI IGIENE EDILIZIA

19.1.- Isolamento termico

Gli edifici di cui all'art.3 del D.F.R. 1052/1977, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento, sono soggetti alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di insediamento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Sindaco può chiedere, su parere della Commissione Edilizia, la adozione di misure per garantire un adeguato isolamento termico.

Prima del ritiro della concessione, il titolare della stessa e l'impresa, devono provvedere alla presentazione al Comune del progetto dell'isolamento e del relativo impianto termico a firma di un tecnico abilitato iscritto al relativo Ordine Professionale.

Per quanto di competenza si fa riferimento alle vigenti disposizioni legislative ed in particolare alla Legge n°373/1976 ed al relativo regolamento approvato con D.P.R. n°1052/1977.

19.2.- Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

- rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianti e di apparecchi installati nel fabbricato;
 - rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni;
 - rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.
- I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell'isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la circolare 30.04.1966 n°1769 parte IV del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei Lavori Pubblici.

19.3.- Isolamento dall'umidità

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili a piano terra o seminterrato, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine areata o vespaio areato.

Se locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine areata lungo tutto il perimetro che circoscrive la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio e larghezza pari a non meno di $1/3$ della sua altezza con un minimo di cm.25 ed un massimo (facoltativo) di cm.60.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature poste al di sotto del piano di calpestio più basso devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, le terrazze, i giardini pensili, le coperture piane ecc. vanno impermeabilizzate con materiali in strati continui e devono essere realizzate con la massima cura.

Nel caso di risanamento e di ristrutturazione di costruzioni esistenti, la protezione contro l'umidità ascendente potrà realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuri interni, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazione elettro-osmotica.

20.- NORME DI SICUREZZA

20.1.- Prescrizioni antisismiche

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica di seconda categoria.

Tutte le costruzioni, sia pubbliche che private o lavori su essi ed ogni intervento di qualsiasi genere, la cui sicurezza possa comunque

interessare la pubblica incolumità, sono soggette alla normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica ed in particolare alla Legge n°1684 del 25.11.1962, alla Legge n° 64 del 2.02.1974 ed ai Decreti Ministeriali emanati in forza dell'art.1 della medesima legge.

20.2.- Prescrizioni antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito riportate:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere comunicanti direttamente con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazioni ed uffici;
- la struttura portante della scala ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di due o più piani non può essere inferiore a metri 1,10. Tale larghezza va aumentata di cm.10 per ogni due piani serviti oltre ai primi due;
- ogni scala può servire fino a 400 mq. di superficie coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- le pareti dei vani scala ed ascensore devono essere realizzati in cemento armato dello spessore minimo di cm.15 o con altre strutture analogamente resistenti al fuoco;
- scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni areati direttamente dall'esterno e provvisti di porta metallica;
- gli edifici di nuova costruzione dovranno di norma avere strutture (sia orizzontali che verticali) in materiale incombustibile. I solai e le coperture sopra garages, magazzini, depositi di

materiali combustibili ecc. dovranno essere in cemento armato o, se in laterizio, avere una soletta superiore in cemento armato di almeno cm.4 di spessore;

- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

Sono in ogni caso da rispettare tutte le norme, leggi, prescrizioni ed obblighi specifici in materia di prevenzione incendi vigenti.

21.-IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE

21.1.- Salubrità del suolo

E' possibile edificare su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre, solo dopo il completo ed integrale risanamento del sottosuolo.

-Le aree cimiteriali dismesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazione se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione. Il terreno, prima di essere utilizzato, deve essere dissodato per la profondità di almeno metri 2 ed i resti umani eventualmente rinvenuti debbono essere disposti in altro cimitero.

Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all'invasione di acque, superficiali o sotterranee, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.

In caso di realizzazione di colmate o rilevati, è vietato fare uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

Per tutte le costruzioni è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità risalga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

21.2.- Costruzioni rurali

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo identificato dal Piano Regolatore Esecutivo e sono soggette a tutte le prescrizioni e norme sopra indicate valide per le costruzioni residenziali.

Le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se attraverso scale o passaggi chiusi con infissi, sono vietate.

Ogni edificio rurale deve essere fornito di acqua potabile, munito di canali di gronda e pluviali, deve essere circondato su tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte, largo non meno di cm.80.

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognanti disposti ad idonea distanza dalle coltivazioni e realizzati in modo da impedire la dispersione del liquame.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.

Le stalle, le concimaie, i ricoveri di animali ed i loro annessi, devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a metri 20 da esse e dalla viabilità di uso pubblico.

Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguata, una altezza minima di metri 3 da pavimento a soffitto, una superficie utile non inferiore a mq.10 per ogni capo grosso di bestiame e di mq.5 per ogni capo minuto. Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli, le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile fino ad una altezza di metri 2, le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

Le deiezioni ed il letame prodotto deve essere giornalmente portato

alle apposite concimaie.

21.3.- Scarichi e classificazione delle acque

Le acque vanno classificate in:

- Acque bianche (piovane o derivanti dallo scioglimento delle nevi);
- Acque nere (derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili);
- Acque trattate (provenienti da lavorazioni industriali).

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti e indiretti, acque superficiali e sotterranee, nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla legge n°319 del 10.05.1976, agli allegati applicativi e alle successive modificazioni ed integrazioni.

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campionamenti da parte della autorità competente preposta al controllo.

In nessun caso potranno conseguirsi i limiti di accettabilità mediante diluizione con acque appositamente prelevate.

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati.

L'autorizzazione è rilasciata dalla Autorità competente ai sensi della Legge n°319/76 e della Legge 650/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Per cambiamenti di destinazione d'uso, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere chiesta alle Autorità competenti, tramite l'Amministrazione comunale, nuova autorizzazione allo scarico.

Le Autorità preposte sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati, le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi, ponendole a confronto con quelle dello scarico

precedente.

Gli scarichi di insediamenti civili nelle pubbliche fognature sono sempre consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati dalla Autorità locale.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura.

Le acque nere devono essere convogliate all'innesto della fognatura ad esse riservate.

Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere: impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami; di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che non siano giudicati compatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

21.4.- Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere

Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune.

La domanda di autorizzazione in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava (proprietario o altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione) e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autentica dello stesso.

I documenti da presentare al Comune sono i seguenti:

- domanda di autorizzazione rivolta, tramite il Sindaco, all'Autorità

competente per territorio, nel caso in cui la cava si trovi in zona soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n°3267;

- eventuale copia della denuncia di esercizio presentata a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art.28 del D.P.R. 9.04.1959 n°128;

- copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria qualora l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;

- ricevuta della domanda di autorizzazione presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi dell'art.25 della Legge n°1648/1962 e dell'art.17 della Legge n°64/1974.

Gli elaborati tecnici a corredo della domanda sono costituiti da:

a- estratto di mappa catastale in data non anteriore a mesi sei (6);
b- planimetria in scala 1:25.000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione del vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico, ambientale, di consolidamento degli abitati, demaniale, di rispetto dei corsi d'acqua;

c- relazione geologica costituita da elaborati cartografici estesi a tutta la zona di influenza della cava, in scala non inferiore a 1.10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geo-morfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni) idrogeologiche, idrologiche e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;

d- piano di coltivazione costituito da:1)-relazione tecnico illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e discarico; 2)-rilievo piano-altimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500; 3)-colonne stratigrafiche in scala non

inferiori a 1:100;

e- progetto di sistemazione di paesaggistica, costituita da:

1)-relazione tecnica dalla quale risultino le opere ed i lavori da compiere, la morfologia che assumeranno i terreni coltivati, la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni, il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione, i tempi, le modalità, ed il costo delle opere di sistemazione al fine della determinazione delle garanzie finanziarie; 2)-carta d'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2000 estesa a tutta l'area di influenza della cava; 3)-carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto precedente, in scala non inferiore a 1:2000 con sviluppi in scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione;

f- programma economico finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate ecc. Il programma economico finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;

g- documentazione fotografica panoramica e di dettaglio, oltre a fotografie aeree tali da consentire la visione stereoscopica dell'area di influenza della cava.

La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, rilascia apposita ricevuta separatamente per la domanda di autorizzazione dell'esercizio dell'attività estrattiva e per le eventuali domande di autorizzazione.

Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria, il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative

documentazioni:

- Alla Regione Abruzzo, assessorato competente;
- all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Il Consiglio Comunale, accertata l'esistenza delle autorizzazioni di cui al precedente comma, deve rilasciare l'autorizzazione alla coltivazione oppure negarla entro trenta (30) giorni dal ricevimento del parere degli organi regionali.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula della convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava sia dal proprietario del terreno, che viene registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune ed a spese dell'esercente della cava.

L'autorizzazione alla coltivazione è personale e non può essere ceduta a terzi pena la revoca.

Le procedure per il rinnovo della autorizzazioni sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

22. - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dal D.P.R. 384/1978 si da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli indicati come "Barriere Architettoniche" e facilitare la vita in relazione di persone con ridotte capacità motorie.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi interni e degli accessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti.

Negli altri casi di intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

Gli interventi diretti all'eliminazione delle barriere

architettoniche riguardano le strutture esterne connesse agli edifici.

Percorsi pedonali: larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli;

Il manufatto edilizio è segnato da:

- accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione agli agenti atmosferici, infissi);
- piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni);
- scale (andamento, pendenza, caratteristica dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano);
- rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione);
- corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni);
- porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie);
- pavimenti (caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello);
- locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici);
- ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani);
- apparecchi elettrici di comando e di segnalazione (altezza dal pavimento e visibilità).

I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie di fruire del servizio.

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli, almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

L'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di

carrozzele e da garantire una buona visibilità dello spettacolo dagli spazi di sosta.

23.- ORGANISMI TECNICO-CONSULTIVI

23.1.- Commissione Edilizia, composizione

Esprime pareri obbligatori, non vincolanti in materia edilizia e urbanistica. E' formata da:

- componenti di diritto:
 - .- Sindaco o Assessore delegato che la presiede
 - .- Capo Ufficio Tecnico comunale
 - .- Delegato della Struttura Sanitaria Pubblica
- componenti elettivi:

- .- due (2) consiglieri comunali di cui uno di minoranza
- .- quattro esperti in materia edilizia-urbanistica designati dal Consiglio Comunale di cui almeno uno è designato su terne proposte dagli Ordini Professionali degli Architetti, degli Ingegneri, dei Geometri.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune designato dal Sindaco.

La Commissione Edilizia dura in carica una legislatura, sino al rinnovo del Consiglio Comunale. I componenti di nomina consigliere possono essere rieletti.

Il componente che si dimetta o sia dichiarato decaduto prima della scadenza del mandato, viene sostituito da altro componente eletto dal Consiglio e resta in carica per la durata dello stesso.

I componenti di nomina consigliere decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione al partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati o quando

siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali ovvero per reati contro la Pubblica Amministrazione.

La decadenza è declinata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai componenti la Commissione Edilizia viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità analoga a quello previsto per le Commissioni dello Stato, stabilita dal Consiglio Comunale con il provvedimento di nomina.

Ai componenti residenti fuori del territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

23.2.- Attribuzioni

La Commissione Edilizia esprime pareri:

- sulla disciplina edilizia ed urbanistica;
- sui progetti dei Piani Regolatori Generali ed Esecutivi, sui programmi pluriennali di attuazione, su piani attuativi di piani regolatori generali sia pubblici che privati;
- sui Piani Territoriali delle Province, sui progetti speciali e Piani di Settore della Regione;
- sulla trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale;
- sul rilascio delle Concessioni Edilizie, della Autorizzazioni e delle relative varianti;
- su qualsiasi opera di trasformazione dello stato del territorio;
- sulle Opere Pubbliche del Comune;
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, pubblici o privati, qualunque sia la destinazione;
- sull'annullamento, sulla revoca, la decadenza delle concessioni e sulle demolizioni di opere abusive

La Commissione valuta la legittimità delle opere proposte, il valore architettonico, la loro ambientazione nel contesto urbano o

naturale, la rispondenza del patrimonio edilizio, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

23.3.-Funzionamento

La Commissione Edilizia si riunisce nella sede del Comune di norma mensilmente ed ogni volta che il presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto a mezzo raccomandata o telegramma, inviato a tutti i componenti almeno cinque (5) giorni prima della seduta.

La seduta è validamente costituita se sono presenti almeno 2/5 dei componenti.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

La commissione ha facoltà di sentire per chiarimenti, durante la seduta, i redattori dei progetti edilizi o urbanistici, esperti, tecnici o funzionari di Amministrazioni Pubbliche, per problemi particolari.

I commissari che abbiano redatto progetti o alla cui realizzazione siano comunque interessati, non possono partecipare alle sedute nelle quali gli stessi siano esaminati, discussi o votati. Dell'osservanza dell'astensione dalla seduta deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali delle sedute sono redatti su apposito registro di "raccolta ufficiale delle delibere della Commissione Edilizia" da tenere a libera visione del pubblico.

I verbali debbono riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni e le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i commissari intendono far risultare agli atti, il dispositivo di parere.

Una copia del dispositivo di parere va trascritta ed inserita nel fascicolo della pratica edilizia in oggetto.

I verbali sono firmati a fine seduta dal presidente e dai componenti la Commissione.

Sulle copie del progetto esaminato va riportata l'annotazione dell'avvenuto esame da parte della Commissione Edilizia, regolarmente datata, con l'esito (favorevole o sfavorevole) ed infine viene apposta la firma del Presidente e dei Commissari.