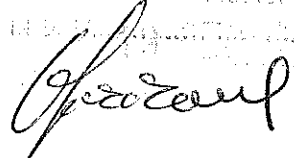


COMUNE DI PEScina

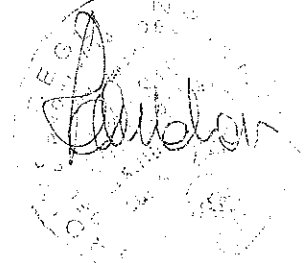
(L'AQUILA)

VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO ANNESSO AL PRG

(Integrazione su parere del servizio urbanistico provinciale, prot. N. 35570 del
4 novembre 1996, ai sensi del D.L. 24.09.1996, n. 495, convertito nella legge
23.12.1996, n. 662 e legge 15.05.1997, n.127)

ESAMINATO E APPROVATO
EDILIZIA IN DATA 14/11/1996


ING. ROBERTO CONFORTINI



con l'indicazione dei rispettivi domicili:

- dal Committente, se è in possesso dei requisiti di legge (proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile);
- dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dai suoi condomini a norma del Codice Civile;
- dal progettista e dal direttore dei lavori, iscritti ai rispettivi albi professionali.

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

L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare il tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative all'esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso Direttore dei lavori.

Il Comune rilascia al richiedente la concessione, ove richiesto una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda.

ART. 10

DOCUMENTI ED ELABORATI TECNICI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA (ART. 1 LEGGE 10/77 E ART. 13 LEGGE 47/85)

I documenti a corredo della domanda di Concessione edilizia sono:

1) elaborati grafici, in tavole formato UNI, in numero di almeno tre copie con:

- stralcio del piano regolatore e, se esistente, del piano attuativo, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno ml. 200; *e ingrandimento ubicazione*
- planimetria catastale, aggiornata, nel rapporto 1:1.000 o 1:2.000 con la esatta ubicazione dell'edificio e delle eventuali altre particelle asservite (ex art. 61 Legge 18/83);
- planimetria 1:200 o 1:500 con riportati:
 - a) l'esatta ubicazione dell'edificio ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti ad almeno 20 ml di distanza dai confini del lotto di pertinenza;
 - b) i distacchi dai confini di proprietà e i relativi confinanti;
 - c) le quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo;
 - d) la larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento;
 - e) i tracciati e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria pubblica esistenti;
 - f) le reti tecnologiche interne all'area e relativi allacci a quelle pubbliche;
 - g) gli accessi pedonali e carrabili;
 - h) eventuali vincoli e servitù pubbliche o private;
 - i) la sistemazione esterna del lotto con l'indicazione delle principali quote altimetriche, l'ubicazione e superficie degli e

ventuali parcheggi esterni, la viabilità interna, se presente, delle alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, le recinzioni e di quanto altro ritenuto necessario per una chiara esposizione progettuale tale da consentire un riscontro agli indici e parametri di zona.

- profili, in scala 1:200, ortogonali fra di loro, dell'intero lotto con evidenziati: strade pubbliche o private esterne all'area, confini di proprietà, recinzioni, andamento del terreno naturale e di progetto, sagoma dell'immobile oggetto dell'intervento progettuale. Se l'edificio insiste su strade pubbliche ed è situato all'interno del centro abitato, uno di tali profili deve essere tracciato riportando gli edifici esistenti sulla strada in modo da permettere l'esatta individuazione degli allineamenti assunti a riferimento.
- planimetria, in scala 1:100, di tutti i piani e fuori terra (comprese fondazioni e copertura), con le relative destinazioni di uso, l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, tutte le quote planimetriche esterne, interne ed altimetriche, le superfici utili nette abitabili di ogni vano, le dimensioni delle aperture di porte e finestre e relativi indici di illuminazione.
- prospetti, in scala 1:100, di tutti i fronti opportunamente quotati;
- minimo due sezioni significative, in scala 1:100, ortogonali fra loro e di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, con l'indicazione delle quote e dell'andamento del terreno naturale ed il profilo del medesimo a sistemazione avvenuta;
- disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;

2) scheda sinottica illustrativa di:

- prescrizioni, indici, parametri del Piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
- confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
- superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
- tabelle di computo analitico e riassuntivo di tutti i dati plano-volumetrici (superfici edificabili lorde, volumi lordi, entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, altezze, etc.);

3) esaustiva documentazione fotografica dell'area di insediamento almeno da tre punti di visuale diversi i cui riferimenti vanno riportati nella planimetria in scala 1:200 o 1:500;

4) relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento, di finiture esterne ed interne e di tinteggiature, le caratteristiche degli impianti e servizi tecnologici previsti (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas, etc.);

5) documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile; ove gli interventi ricadano all'interno delle zone agricole in cui è ammessa la edificazione occorrerà produrre l'ulteriore documentazione che viene differenziata a seconda che il richiedente sia o no imprenditore agricolo a titolo principale e che la richiesta di concessione si riferisca alla residenza o ad altri manufatti

ti diversi dalla residenza:

5-A) Documentazione integrativa richiesta per esame progetto di fabbricato ad uso residenziale in zona agricola:

5-A-1) Richiedenti aventi requisito di imprenditore agricolo a titolo principale:

Il richiedente dovrà produrre idonea certificazione, rilasciata dalla Regione Abruzzo, comprovante il requisito di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'articolo 4 Legge 02/03/1979 n. 12 e certificazione anagrafica del nucleo familiare (per concessione residenziale); certificazione comprovante la proprietà e la dimensione aziendale, nonché, del fondo su cui realizzare l'intervento; dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in carta semplice, dalla quale risulti se il richiedente e i componenti il nucleo familiare non siano in possesso di un altro edificio ad uso abitativo adeguato alle esigenze familiari nell'ambito della zona omogenea E, come stabilito nelle norme di attuazione delle varie sottozone (cfr. allegato A); dichiarazione di asservimento dei terreni per la realizzazione dell'intervento in progetto (cfr. allegato B) e dichiarazione liberatoria da cui risulti che i terreni non siano già asserviti da altre edificazioni.

Per edificio ad uso abitativo adeguato alle esigenze familiari si intende un fabbricato, in qualsiasi condizioni di manutenzione o stato, purché abitabile, con volumetria lorda maggiore o uguale a quella di cui alla Tab. A di cui agli articoli 26b-1-A-1 punto 21, nella zona E del Comune di Pescara.

Nel caso in cui parte dei terreni asserviti siano in fitto, oltre al contratto pubblico di fitto va presentato il consenso del proprietario, per atto pubblico, all'asservimento dei terreni finalizzati all'edificazione.

5-A-2) Richiedenti non aventi il requisito di imprenditore agricolo a titolo principale (concessione per fabbricato residenziale):

Il richiedente dovrà produrre idonea certificazione da cui risulti la proprietà e dimensione del fondo; certificazione anagrafica del nucleo familiare; dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risulti se egli o i componenti del nucleo familiare siano proprietari di un altro fabbricato ad uso abitativo adeguato alle esigenze familiari (secondo Tabella A art. 26b-1A1 capoverso 21), nella zona E del comune di Pescara e produrre dichiarazione di asservimento dei terreni per la realizzazione dell'intervento di progetto (cfr. allegato B) e certificazione liberatoria da cui risulti che i terreni non siano già asserviti da altre edificazioni.

5-B) Documentazione integrativa richiesta per esame progetto di manufatti agricoli:

Il richiedente la concessione edilizia in zona agricola deve compilare e allegare alla richiesta di concessione gli stampati, che l'Amministrazione comunale predisporrà ad hoc, sia inerenti i terreni soggetti ad asservimento, che inerenti la dimensione dell'azienda, sia che certifichino l'entità degli immobili, di tipo residenziale e/o non, presenti nell'azienda agricola.

6) schede, secondo i modelli predisposti dal Comune, compilati in ogni loro parte, al fine della determinazione delle superfici e volumi da computare per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione (ex art. nn. 5 e 6 L.10/1977);

7) ricevuta del versamento della tassa comunale, nella misura fissata con apposita deliberazione del consiglio comunale, per spese di istruttoria e generali.

In caso di discordanza tra dati quotati e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

ART. 11

DOCUMENTI ED ELABORATI TECNICI A CORREDO DELLA DOMANDA

DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE A SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 28/02/1985 N. 47

A corredo della domanda di concessione o autorizzazione a sanatoria ai sensi dell'art. 35 L. 47/85 il richiedente deve allegare, oltre quanto previsto all'art. 19 del presente testo:

- una descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria;
- una apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi;
- certificato di idoneità sismica, se dovuto, a firma di tecnico abilitato;
- prova, se dovuta, dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento.

ART. 12

RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Qualora il Comune, entro il termine di cui alla legge n. 493/93, a partire dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, richieda documentazione integrativa degli atti e dei documenti di progetto, la data dell'istanza decorrerà dall'arrivo al protocollo dei documenti richiesti.

ART. 13

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 alla tesoreria Comunale è documentato mediante titolo di incasso rilasciato al Concessionario. Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazioni), nel rispetto di quanto previsto all'art. 11 della Legge 10/1977, all'art. 47 della Legge 457/1978 e nella Legge 25/1980, sono quelle determinate dal Consiglio comunale previa specifica deliberazione. Il pagamento dell'importo oggetto di eventuale rateizzazione deve essere garantito mediante fidejussione (bancaria o assicurativa) da allegare agli atti depositati in Comune e gli estremi della stessa vanno riportati sulla Concessione. Il mancato o ritardato pagamento degli oneri di urbanizzazione e/o del contributo sul costo di costruzione di cui agli art. nn. 3,5, 6 e 10 della Legge 28/01/1977 n. 10, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 3 della Legge 28/02/1985 n. 47, nel testo in vigore. Nei casi di intervento edilizio diretto, previsto dallo strumento urbanistico, la concessione è subordinata all'esistenza o alla realizzazione contestuale al fabbricato delle opere di urbanizzazione primaria. A scomputo totale o parziale della quota dovuta afferente gli oneri di cui all'art. 5 della legge 10/77 e limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente al costo di costruzione di cui all'articolo 6 della legge stessa,

ART. 40

RILEVAMENTO ED UTILIZZAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI EDIFICATE PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

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

Il tecnico comunale, ove necessario, verifica lo stato di fatto in sede di istruttoria tecnica della pratica.

Al computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative.

È consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

Gli effetti della determinazione della superficie edificabile e del volume, i bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza così come fissati nelle N.T.A.

I bow-windows sono vietati verso i confini interni, se a distanze inferiori dai minimi prescritti, salvo il caso di specifiche indicazioni contenute in previsioni planovolumetriche di dettaglio del P.R.G. o dei piani attuativi pubblici o privati.

ART. 41

DIMENSIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Gli spazi coperti, delimitati in ogni lato da pareti, sono da considerare:

- a) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere, scale ed accessori);
- 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 ed ascensori);
- 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 artigiani ed officine, 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:

- soggiorni, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici, assimilabili nella conformazione tipologica agli alloggi;

sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, 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 lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;

aule e ambienti scolastici, paletre, ospedali, cliniche, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

ART. 42

REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

superficie utile abitabile minima di mq. 45,00;

superficie utile abitabile per ogni abitante non inferiore a mq. 14,00.

Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello Stato (legge 5/08/1978 n. 457 e altre disposizioni in materia) la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq. 18 per autorimessa o posto macchina, salvo eventuali modificazioni previste da nuove leggi in materia.

Gli alloggi a residenza temporanea e ad uso turistico non possono avere superficie inferiore a mq. 28,00 se dotati di un solo posto letto, ed a mq. 38,00 se dotati di due posti letto.

La "superficie" di cui ai precedenti commi va intesa quale superficie netta interna all'alloggio (compresi eventuali spazi destinati ad armadi a muro), ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio come logge e balconi, nonché cantine, autorimesse e simili.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14,00.

Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti 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 D.M. 5 luglio 1975.

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

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00, se ad un letto 14,00 se a due letti.

I corridoi ed i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml. 1,10 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00.

ART. 43

PARAMETRI E STANDARDS

Altezze dei vani (misurate da pavimenti a soffitto): locali ad uso abitativo, studi professionali, uffici, altezza minima ml.