Commissario Straordinario
Ricostruzione Sisma 2016
Presidenza del Consiglio dei Ministri

Ufficio Speciale Ricostruzione Marche

REGIONE MARCHE
Provincia di Macerata

COMUNE DI SERRAVALLE DI CHIENTI
Piano Urbanistico Attuativo della frazione di
GELAGNA ALTA

in applicazione dell'Ordinanza nr. 39/ 2017 " Principi di indirizzo per la pianificazione attuativa connessa agli interventi di ricostruzione nei centri storici e nuclei urbani maggiormente colpiti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016.

e coordinato con l'Ordinanza nr. 107/ 2020 del 22 agosto 2020
"Linee Guida sui Programmi Straordinari di Ricostruzione, indirizzi per la pianificazione e ulteriori disposizioni di accelerazione della ricostruzione privata

PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO TECNICO - URBANISTICA
UFFICIO REDAZIONE P.U.A.

Il Sindaco
Emiliano Nardi

Vice-Sindaco
Gabriele Santamarianova

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO (RUP)
Geom. Samanta Maggi

PROGETTISTA INCARICATO
Arch. Roberto Casconi
62012 - Civitanova Marche (MC) - vicolo della Pescheria 7
tel- (+39) 0733 1776032 fax (+39) 0733 444 5145
mail : r.casconi@awn.it pec: r.casconi@pec.archrm.it
P.iva : 09272861007 - cod. destinatario KRRH6B9

GRUPPO DI LAVORO:
Arch. Roberto Casconi
Arch. Andrea Felicioni
Arch. Renata Farina

Studiorocas
00186 - Roma (RM) - Piazza Rondanini, 29
tel (+39) 06 92918231 - fax (+39) 06 92932086
mail : info@studiorocas.it

PUA di Gelagna Alta
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PUA_37

scala :

	31/03/2022						
REV.	30/08/2022	21/11/2022					

COMUNE DI SERRAVALLE DI CHIENTI

PROVINCIA DI MACERATA

P.U.A.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

LOCALITA'

GELAGNA ALTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA

Progettista incaricato
Arch. Roberto Casconi

Gruppo di lavoro
Arch. Roberto Casconi
Arch. Andrea Felicioni
Arch. Renata Farina

INDICE

1 - PREMESSE pag. 05
2 - DISPOSIZIONI GENERALI
2.1 Elenco Elaborati pag. 06
2.2 Sigle, Abbreviazioni e definizioni pag. 08

3 – I CONTENUTI DEL P.U.A.
3.1 Riferimenti normativi pag. 11
3.2 Gli Interventi pubblici previsti nel P.U.A. pag. 11
3.3 Il progetto architettonico e strutturale della ricostruzione privata pag. 17
3.4 Il progetto della zonizzazione e le destinazioni d'uso pag. 18
3.5 Tecnologie e Tipologie di Intervento pag. 19
3.6 Gli Spazi Aperti pag. 19
3.7 Organizzazione Giuridico-Amministrativa pag. 20
3.8 L'organizzazione del Programma di Attuazione pag. 21

4 – FORMAZIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
4.1 La formazione degli aggregati pag. 22
4.2 La costituzione dei consorzi edilizi obbligatori pag. 22
4.3 Le procedure per l'approvazione del P.U.A. pag. 24
4.4 Il P.U.A. e gli interventi diretti pag. 25

5 - ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
5.1 Norme generali pag. 26
5.2 Interventi edilizi e categorie di intervento pag. 28
5.3 Modifiche di unità immobiliari e destinazioni d'uso pag. 33
5.4 Impianti tecnologici, contatori e canalizzazioni pag. 35
5.5 Superamento delle barriere architettoniche pag. 37
5.6 Ascensori pag. 38
5.7 Requisiti energetici, Acustici e di Sostenibilità-Ambientale pag. 38
5.8 Norme di prevenzioni incendi pag. 39
5.9 Superfetazioni, difformità, assenza di autorizzazioni edilizie ed incongruità pag. 39
5.10 Terrazze, altane e abbaini pag. 41

6 - ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI TECNICO-STRUTTURALI
6.1 – Scavi e rinterri pag. 41

6.2 - Interventi sulle fondazioni pag. 41
6.3 - Interventi ipogei: seminterrati, grotte e grottoni, cunicoli e percorsi sotterranei pag. 42
6.4 – Murature in elevazione pag. 44
6.5 – Strutture intelaiate in cemento armato ed acciaio pag. 45
6.6 – Strutture miste in muratura e cemento armato pag. 45
6.7 – Solai di piano pag. 46
6.8 – Volte strutturali, archi interni/esterni alle abitazioni pag. 46
6.9 – Coperture pag. 47
6.10 -Sistemi di protezione di caduta dall'alto pag. 47
6.11 -Opere strutturali su interventi di demolizione e ricostruzione pag. 48

7 –INTERVENTI INTERNI ED ESTERNI AGLI EDIFICI

7.1 – Interventi interni pag. 49
7.2 – Interventi Esterni pag. 51

8 – ALTRI INTERVENTI IN AMBITO URBANO LEGATI AGLI EDIFICI O AGLI AGGREGATI

8.1 - Pavimentazioni di strade, rampe e scalinate urbane pag. 59
8.2 – Elementi architettonici dello spazio urbano pag. 59
8.3 – Recinzioni e muri di confine pag. 60
8.4 – Spazi aperti privati pag. 60
8.5 – Elementi autorizzati con titolo abilitativo e ripristini pag. 63
8.6 – Strutture di arredo: Pergole, gazebi e pensiline pag. 63

9 – ARTICOLAZIONE GIURIDICA, AMMINISTRATIVA E TECNICA DELLA RICOSTRUZIONE

9.1 Costituzione e Funzionamento dei Consorzi, Il Coordinamento Amministrativo e tecnico ed Attività Connesse pag. 64
9.2 Appalto e Lavori pag. 64

10 – INFRASTRUTTURE URBANE DELLE RETI TECNOLOGICHE pag. 65

11 – ADEGUAMENTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE pag. 65

12 – MODALITA' E TEMPI DELLA RICOSTRUZIONE

12.1 Tempi e Fasi dei Cantieri pag. 66

12.2 Organizzazione dei Cantieri pag. 66

13 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

13.1 Strumenti di Attuazione pag. 67

13.2 Sistemazione degli Spazi Aperti Pubblici e/o di uso pubblico (punti di ritrovo o vie prioritarie di accesso e fuga) Sistemazione degli Spazi Pubblici e di Uso Pubblico pag. 68

14 – NORME FINALI – VINCOLI E LIMITAZIONI

14.1 Prescrizioni e Vincoli Territoriali diversi pag. 69

14.2 Norme transitorie pag. 70

14.3 Norme Finali pag. 70

15 – ALLEGATI

15.1 ESEMPIO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREE PRIVATE A TITOLO GRATUITO

1 PREMESSE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA (P.U.A.) DELLA FRAZIONE DI GELAGNA ALTA E COLLE AMICO – COMUNE DI SERRAVALLE DI CHIENTI (MC).

Le seguenti Norme Tecniche di Attuazione relative al P.U.A. si integrano e/o si sostituiscono nella eventualità che risultino maggiormente restrittive nella loro applicazione, a quelle vigenti del Regolamento Edilizio Comunale e del Programma di Fabbricazione (PdF) del Comune di Serravalle di Chienti, ed alle normative di ordine crescente a livello Provinciale, Regionale e Statale. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa pubblica, regolamenta l'attività edificatoria di ricostruzione architettonica, urbanistica ed infrastrutturale, all'interno della perimetrazione approvata con Decreto del Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma del 2016 n.1776 del 10/09/2018, e con Decreto del Vicecommissario delegato n.47/VCOMMS16 del 24.10.2018 nel comune di Serravalle di Chienti, ed in particolare nelle frazioni di Gelagna Alta e Colle Amico. L'approccio e lo spirito che si prefigura come fondamenta del P.U.A., è quello di indirizzare e finalizzare modalità di approccio più coerenti che si concretizzano nel miglioramento di qualità ed efficienza del processo di ricostruzione post terremoto, considerando quindi le opportunità e problemi come occasione di rinnovamento con una prospettiva di recupero e sviluppo dei centri abitati tra i più colpiti dagli eventi sopra menzionati.

2 – DISPOSIZIONI GENERALI

2.1 Elenco Elaborati:

Nr. Elab. Titolo dell'elaborato

1. PUA 00 – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
2. PUA 01 – INQUADRAMENTO NORMATIVO
3. PUA 02 – PIANO DI FABBRICAZIONE
4. PUA 03 – ANALISI MICROZONAZIONE SISMICA
5. PUA 04 – MAPPA DELLE PROPRIETA' CATASTALI
6. PUA 05 – RILIEVO PLANIVOLUMETRICO DELLO STATO DEI LUOGHI [Volo del giorno 11.02.2021]
7. PUA 06 – RILIEVO METRICO DELLE STRADE PUBBLICHE al giorno 11.02.2021
8. PUA 07 – RILIEVO PROSPETTI DELLO STATO DI FATTO
9. PUA 08 – ANALISI DEL TESSUTO URBANO
10. PUA 09 – ANALISI USO IMMOBILI, PROPRIETA' COMUNALI, BENI PATRIMONIO CULTURALE PRE-SISMA;
11. PUA 10 – ANALISI MAPPA DELLE RETI E INFRASTRUTTURE
12. PUA 11 – ASSETTO GENERALE – PLANIVOLUMETRICO
13. PUA 12 – PROPOSTA DI ALLARGAMENTO DELLA PERIMETRAZIONE APPROVATA
14. PUA 13 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO FOGNARIO
15. PUA 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO IDRICO
16. PUA 15 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO ELETTRICO
17. PUA 16 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO GAS
18. PUA 17 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO TELEFONICO E BANDA ULTRALARGA
19. PUA 18 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO TELERISCALDAMENTO
20. PUA 19 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONI STRADE PUBBLICHE
21. PUA 20 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: STRADA, PISTA CICLABILE E PARCHEGGI

22. PUA 21 –EDIFICI DI PROPRIETA' PUBBLICA
23. PUA 22 – ASSETTO PERCORSI E SPAZI STRATEGICI, VIE DI FUGA
24. PUA 23 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AGGREGATI EDILIZI OBBLIGATORI
25. PUA 24 – AGGREGATO EDILIZIO - AE01
26. PUA 25 – AGGREGATO EDILIZIO - AE02
27. PUA 26 – AGGREGATO EDILIZIO - AE03
28. PUA 27 – AGGREGATO EDILIZIO - AE04
29. PUA 28 – AGGREGATO EDILIZIO - AE05
30. PUA 29 – AGGREGATO EDILIZIO - AE06
31. PUA 30 – AGGREGATO EDILIZIO - AE07
32. PUA 31 – AGGREGATO EDILIZIO - AE08
33. PUA 32 – AGGREGATO EDILIZIO - AE09
34. PUA 33 – AGGREGATO EDILIZIO - AE10
35. PUA 34 – AGGREGATO EDILIZIO - AE11
36. PUA 35 – VALUTAZIONE DEI COSTI (Art.6 della L.229/2017 e ss.mm.ii)
37. PUA 36 – PIANO DI CANTIERIZZAZIONE – TEMPI E FASI
38. PUA 37 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE GENERALI
39. PUA 38 – RELAZIONE GEOLOGICA ILLUSTRATIVA E REPORT INDAGINI

2.2 Sigle, Abbreviazioni e definizioni

Elenco di sigle, abbreviazioni e definizioni utilizzate all'interno delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

- P.d.F.: Programma di Fabbricazione generale comunale
- P.U.A.: Piano Urbanistico Attuativo
- D.D.R.: Documento Direttorio per la Ricostruzione
- N.T.A.: Norme Tecniche di Attuazione
- R.E.C.: Regolamento Edilizio Comunale del P.d.F.
- P.R.I.P.: Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica
- U.S.R.: Ufficio Speciale per la Ricostruzione sisma 2016
- T.U.E.: Testo Unico Edilizia delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.
- T.U.(B.B.C.C.A.A.): Testo Unico delle disposizioni legislative in tema di beni culturali e ambientali dal testo vigente D.lgs. 42/2004
- PdC: Permesso di Costruire
- SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- CILA: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata
- CIL: Comunicazione Inizio Lavori
- CIA: Comunicazione di Inizio Attività
- SCA: Segnalazione Certificata di Agibilità
- St: Superficie territoriale
- Sf: Superficie fondiaria

3 – I CONTENUTI DEL P.U.A.

Il P.U.A. del comune di Serravalle di Chienti (Mc) concentra il suo ambito territoriale nella frazione di Gelagna Alta e Colle Amico, e si inserisce nel quadro delle attività indicate dal Commissario Speciale alla Ricostruzione eventi sismici Centro Italia del 2016, allo scopo di promuovere una ricostruzione integrata e sostenibile. Il D.L. 189/2016 e le successive sottoelencate Ordinanze ne hanno definito obiettivi e contenuti. Per rispondere alle sfide della visione di nuovi sviluppi territoriali basati su indirizzi organizzativi adeguati alle attuali e future esigenze del vivere, connesse alle dinamiche di ricostruzione ed alle sollecitazioni verso la conservazione e l'innovazione derivanti dagli obiettivi del Commissario, il Comune di Serravalle di Chienti ha identificato una serie di obiettivi e strumenti per il P.U.A. che vengono risolti anche attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione che vanno a regolamentare gli interventi edificatori racchiusi dall'area di Perimetrazione approvata con Decreto del Vice Commissario delegato n.47/VComms16 del 24.10.2018 e dalla proposta di allargamento della perimetrazione approvata.

Si tratta di misure che ambiscono a contribuire a ricostruire una politica urbana comunale costituita da strategie ed obiettivi multisettoriali, in grado di condizionare positivamente l'azione di una pluralità di soggetti posti a vari livelli nella gerarchia istituzionale, e che vengono articolate attraverso indicazioni, prescrizioni, linee guida esecutive da applicare alle previsioni progettuali oggetto di questo P.U.A. , e che possiamo sintetizzare in:

- Interventi unitari di edilizia privata, o di proprietà mista pubblico-privato che abbia in oggetto immobili anche di destinazione non abitativa;
- Interventi in Autonomia Attuativa;
- Interventi svincolati da una norma speciale in materia di ricostruzione post evento sismico, che comprendano anche gli interventi sul verde pubblico e privato e per l'arredo urbano;

- Interventi che riguardano Opere Pubbliche necessarie di urbanizzazione primaria e secondaria;

L'articolazione delle qui presenti NTA consiste nel suddividerle in due sezioni: la prima riguarda le "DISPOSIZIONI GENERALI" elencate nel corrente documento che analizzano le tipologie e le categorie d' intervento ammesse nell'area oggetto di perimetrazione; la seconda invece le "NORME SPECIFICHE" riferite alle precedenti ed articolate in Schede elaborate per ciascuno dei singoli aggregati individuati, che sono riportate nelle tavole grafiche del Piano. Entrambe hanno valore prescrittivo e costituiscono un riferimento per ciò che concerne gli interventi locali, di miglioramento e di adeguamento sismico ai sensi dell'art. 5 del DL 189/2016 e s.m.i. per quegli edifici ricompresi nella perimetrazione del Piano di Attuazione, fatta salva la facoltà della verifica finale effettuata a seguito del rilievo, delle analisi e degli studi che saranno effettuati in occasione della redazione del progetto esecutivo e/o di adeguamento alle prescrizioni provenienti dagli enti sovraordinati. La progettazione del seguente piano urbanistico attuativo trae spunto da una pianificazione eseguita a scala urbana ed extraurbana contenuta nel Documento Direttore per la Ricostruzione (D.D.R.), che è parte integrante del presente P.U.A. , con riferimento ai "*Criteri di indirizzo per la pianificazione finalizzata alla progettazione e realizzazione degli interventi di ricostruzione*", Ordinanza nr. 39 del 08/09/2017.

Il DDR è stato già dettagliatamente presentato sia all'amministrazione comunale che alla cittadinanza ed in particolare dagli abitanti della frazione di Gelagna Alta intervenuti nella seduta pubblica del giorno 17 luglio 2021, dove si sono diffusamente illustrati i concetti e gli interventi urbanistici e di ricostruzione proposti che sono stati molto apprezzati dagli intervenuti.

Obiettivo generale del P.U.A. è quello di fornire l'amministrazione pubblica di uno strumento adeguato per riqualificare la frazione, partendo dall'aspetto storico che la contraddistingue che sarà alla base della ripresa socio-economica, la riqualificazione dell'abitato e la ricostruzione del tessuto urbano abitativo e del borgo storico della frazione nell'area perimetrata. Disciplinando la ricostruzione del nucleo

storico di Gelagna Alta e Colle Amico, promuove altresì la riqualificazione ambientale e architettonica mediante la definizione di interventi idonei a garantire la sicurezza delle costruzioni e favorire il reinsediamento delle attività agricole e produttive già in passato esistenti, prevederne di nuove a carattere ricettivo con "albergo diffuso", un recupero degli spazi pubblici legati alla socialità e alla condivisione, ed il rientro dei cittadini nelle abitazioni recuperate.

Seguendo quanto stabilito dall'art.11 del DL 189/2016, il presente P.U.A. oltre alla definizione del nuovo assetto planivolumetrico degli insediamenti interessati, indica i danni subiti dagli immobili e dalle opere, propone sia una sintesi degli interventi per la ricostruzione privata e pubblica e sia una riqualificazione urbanistica oltre ad una prima valutazione dei costi. Sono inoltre individuati tempi, procedure e criteri per l'attuazione del Piano stesso.

3.1 Riferimenti normativi

Per la redazione del P.U.A. e delle Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento alla seguente normativa specifica del Sisma 2016:

• DL n. 189 del 17 ottobre 2016, "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016";
• DL n. 24 ottobre 2019, n. 123 "Disposizioni urgenti per l'accelerazione e il completamento delle ricostruzioni in corso nei territori colpiti da eventi sismici.";
• Ordinanza n.4 del 17 novembre 2016, "Riparazione immediata di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi, temporaneamente inagibili.";
• Ordinanza n.8 del 14 dicembre 2016, "Determinazione del contributo concedibile per gli interventi immediati di riparazione e rafforzamento locale su edifici che hanno subito danni lievi a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi";

• Ordinanza n.19 del 7 aprile 2017, "Misure per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
• Ordinanza n.25 del 23 maggio 2017, "Criteri per la perimetrazione dei centri e nuclei di particolare interesse che risultano maggiormente colpiti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
• Ordinanza n.39 dell'8 settembre 2017, "Principi di indirizzo per la pianificazione attuativa connessa agli interventi di ricostruzione nei centri storici e nuclei urbani maggiormente colpiti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
• Ordinanza n.90 del 24 gennaio 2020, "Ruderi ed edifici collabenti: criteri per l'individuazione – modalità di ammissione a contributo dei collabenti vincolati in attuazione dell'Art. 10 del D.L. n. 189/2016 e ss.mm.ii. e dell'art. 18 Ordinanza n. 19/2017– Approvazione delle Linee Guida e modifica della tabella allegata alla circolare CGRTS 713 del 23 maggio 2018";
• Ordinanza n. 101 del 30 aprile 2020, "Individuazione dei Comuni maggiormente colpiti dagli eventi sismici del 2016 ai sensi dell'art. 3 bis del decreto legge 123 del 2016";
• Ordinanza n. 107 del 22 agosto 2020, "Linee Guida sui Programmi Straordinari di Ricostruzione, indirizzi per la pianificazione e ulteriori disposizioni di accelerazione della ricostruzione privata";
• Ordinanza n. 111 del 23 dicembre 2020, "Norme di completamento ed integrazione della disciplina sulla ricostruzione privata";
• Ordinanza n. 123 del 31 dicembre 2021, "Armonizzazione delle scadenze relative ai danni gravi, ulteriori disposizioni in materia di proroga dei termini, di revisione dei prezzi e dei costi parametrici, di cui all'ordinanze commissariali n.118 del 7 settembre 2021 e n.121 del 22 ottobre 2021, nonché disposizioni integrative, modificative e correttive delle ordinanze n. 8 del 14 dicembre 2016, n. 13 del 9 gennaio 2017, n. 19 del 7 aprile 2017, n. 61 del 1^ agosto 2018, n.110 del 21 novembre 2020, n.119 del 8 settembre 2021, n.116 del 13 agosto 2021";

In aggiunta a quanto non specificato, si applicano anche altre Ordinanze speciali emanate dal Commissario Straordinario Ricostruzione Sisma 2016 che per brevità non sono state menzionate e le leggi statali, regionali e comunali nei testi vigenti, e segnatamente:

- Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i.;
- Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge Urbanistica";
- Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio";
- D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975;
- Legge Regionale 20 aprile 2015, n. 17 "Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia";
- PdF e REC del Comune di Serravalle di Chienti;
- Codice di prevenzione incendi (DM 3 agosto 2015) e relative Regole Tecniche Verticali (RTV) emanate per i diversi settori interessati dal presente PUA;

3.2 Gli interventi pubblici previsti nel P.U.A

Il Piano Urbanistico Attuativo fornisce indicazioni progettuali e normative di carattere generale ed attuativo circa la gli interventi pubblici di ricostruzione e riqualificazione con individuazione delle aree pubbliche interessate.

3.2.1 VIABILITA' PUBBLICA

Nelle aree destinate dal PUA alla viabilità carrabile e pedonale è istituito, il vincolo di inedificabilità assoluta. All'interno di tali aree, le indicazioni grafiche contenute nelle tavole di PUA, relativamente alle strade, ai vicoli carrabili e pedonali e alla nuova strada - bretella, assumono un valore di indicazione puntuale minima delle relative dimensioni. Nelle singole tavole degli aggregati obbligatori (AE) sono indicate le prescrizioni per gli spostamenti traslazioni e/o ridimensionamenti dei medesimi aggregati per il miglioramento della viabilità pubblica ai fini di una maggiore accessibilità dei mezzi di sicurezza.

Le strade e i vicoli carrabili possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati anche con sensi unici che verranno realizzati sulla base di progetti esecutivi e determine dirigenziali amministrative; nell'ambito delle aree destinate alla viabilità pubblica potranno anche essere attuati per fasi che prevedano in un primo momento la semaforizzazione e successivamente l'immissione a regime normale.

REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRADA CARRABILE / BRETELLA: La nuova strada carrabile verrà realizzata con giacitura e curvature come da prescrizioni progettuali grafiche del presente PUA; eventuali modeste modifiche, rispetto a quanto prescritto, potranno essere attuate in fase definitiva e/o esecutiva esclusivamente per eventuale allineamento alle normative di settore. Si prescrive una progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva particolarmente attenta all'aspetto naturalistico con integrale inserimento nel territorio; la strada dovrà prevedere il passaggio, nel proprio sottosuolo con adeguate ed innovative soluzioni tecniche, delle nuove dorsali delle infrastrutture impiantistiche (sottoservizi) previste dal PUA.

L'amministrazione provvederà ad effettuare eventuali espropri delle aree interessate ovvero siglare accordi/convenzioni per l'acquisizione bonaria delle particelle/volumi o porzioni di essi, direttamente con i proprietari interessati e ricompresi nelle aree interessate dal passaggio della nuova viabilità (nuova strada, pista ciclabili e distacchi. Solo e solamente nell'eventualità della presenza di volumi già costruiti, legittimamente realizzati, o anche porzioni di essi, anche se nello stato collabente, l'amministrazione comunale potrà siglare accordi diretti / convenzioni con i proprietari che lo richiedano per delocalizzare/spostare la volumetria assentita in altra area indicata dall'amministrazione o trovare soluzioni alternative di fusione in unica volumetria intestata allo stesso proprietario anche in altro aggregato obbligatorio costituito, il tutto se consentito dalle prescrizioni particolari del PUA, senza la possibilità di cessione a terzi a fini di lucro; sarà fatto obbligo, inoltre, al proprietario richiedente, nel caso di nuovo titolo abilitativo

finalizzato alla costruzione in altra area, ricostruire esclusivamente la stessa volumetria, stessa sagoma, stessa tipologia edilizia e caratteristiche tipologiche, nel rispetto dei nuovi sistemi costruttivi, normativi ed impiantistici vigenti al momento del rilascio dell'autorizzazione edificatorie e relativa realizzazione.

MIGLIORAMENTO DEI VICOLI CARRABILI E PEDONALI: i vicoli carrabili e pedonali verranno allargati e riqualificati, ove possibile e ove indicato nelle tavole prescrittive del piano, per il miglioramento dell'accessibilità carrabile e pedonale con adeguato ridimensionamento degli aggregati. Nel caso, a seguito del miglioramento delle dimensioni dei vicoli, la realizzazione delle nuove sagome degli aggregati obbligatori non consentisse di recuperare, rimodulare i volumi e/o superfici nette, l'amministrazione comunale potrà eventualmente espropriare quanto necessario ovvero eventualmente siglare accordi/convenzioni bonarie direttamente con i proprietari che intendessero delocalizzare/spostare tale volumi in altre proprie proprietà, senza cessione a terzi a fine di lucro, e ricomprese nel perimetro approvato con Decreto del Vicecommissario delegato n.47/VCOMMS16 del 24.10.2018.

PARCHEGGI A RASO: Il PUA prevede la realizzazione di tre aree di parcheggi a raso in aree confinate per scoraggiare la sosta prolungata di autovetture lungo i vicoli carrabili interni al centro abitato, usanza che in caso di emergenza immediata scatenerebbe intralci alla fuga dei cittadini e alla sicurezza dei medesimi. L' unica area a parcheggio a raso prevista all'interno del centro abitato prevederà la realizzazione di tre stalli per parcheggi riservati esclusivamente ai disabili. Le altre due aeree comprenderanno rispettivamente: area individuata in prossimità del centro abitato / rotatoria costituito da nr. 6 stalli di cui nr. 1 per riservato a disabili; area individuata in prossimità di Colle Amico da nr. 7 stalli di cui nr. 2 riservato a disabili;

PISTA CICLABILE: Il PUA prevede la realizzazione di una pista ciclabile che si sviluppa in aderenza alla nuova strada e poi alla strada principale (vecchia strada) a valle delle medesime raccordando il sentiero ciclabile proveniente dalla frazione

di Bavareto (con saliscendi e giacitura anche diversa dalla strada) in funzione del pendio alla strada verso Colle amico (antica Via Lauretana). Al fine di un minor consumo del suolo si prevede che la dimensione della pista ciclabile possa ricavarsi a valle della carreggiata esistente in conseguenza di un miglior utilizzo degli spazi già attualmente esistenti (o anche in previsione di nuove strutture di sostegno, gabbioni o quant'altro necessario al mantenimento in efficienza della strada medesima) a salvaguardia della struttura pubblica anche per il corretto convogliamento delle acque meteoriche o da scioglimento a seguito di caduta neve.

3.2.2 AREA VERDE PUBBLICO – PARCO GIOCHI

L'area individuata negli elaborati del PUA è esterna al perimetro già approvato con Decreto del Vicecommissario delegato n.47/VCOMMS16 del 24.10.2018 ma è compresa nel perimetro proposto e approvato dal Consiglio Comunale CC nr.45 / 29.11.2021. Attualmente, benché costituita da due particelle di proprietà privata, è utilizzata a parco ricreativo e parco giochi con presenza di arredi fissi pubblici (panchine e giochi). Verrà adeguatamente riqualificata migliorando anche l'accessibilità per mantenerne lo scopo pubblico e continuare ad essere un punto di ritrovo e di interesse per bambini ed adulti.

3.2.3 AREA NUOVE INFRASTRUTTURE: Nel PUA è prevista la realizzazione di tutte quelle infrastrutture pubbliche di urbanizzazione primaria necessarie e che dovranno raggiungere ogni singolo aggregato obbligatorio. Nel merito sono state fornite indicazioni con schemi progettuali preliminari per l'adeguamento e realizzazione dei nuovi impianti fognari, impianti idrici, impianti elettrici pubblici e privati, impianti di telecomunicazioni (telefonia e banda ultralarga) e impianto di Teleriscaldamento che, singolarmente, dovranno prevedere successivi fasi di approvazione, progettuali definitive ed esecutive. Tali nuove impiantistiche necessitano di aree di prossimità al centro abitato, obbligatorie per poter collocare spazi tecnici e centrali di smistamento, tralicci, centrali di cogenerazione, ecc. L'area individuata, come indicata nelle tavole del PUA, risulta collocata nella

posizione più idonea e dovrà essere opportunamente progettata e realizzata; si rimanda, pertanto, a studi di fattibilità specifici l'opportunità o meno della scelta degli impianti di produzione del calore più idonei (impianti di cogenerazione, a pompa di calore con energia rinnovabile idrotermica, geotermica, aeraulica o solare termico oppure, se indotti dalle esigue esigenze territoriali, a scegliere centrali a caldaia (combustibile fossile, biomassa o da termovalorizzazione RSU);

3.3 Il progetto architettonico e strutturale della ricostruzione privata

Il Piano Urbanistico Attuativo fornisce indicazioni tecniche operative per i progetti architettonico-strutturali della ricostruzione per tutti quegli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione definitiva approvata.

Seguendo quanto stabilito dall'ordinanza nr. 39 dell'8 settembre 2017, a seguito dell'approvazione del perimetro, mirato alla realizzazione unitaria di interventi diretti, in fase di progettazione si è proceduto ad una prima individuazione degli *aggregati edilizi* (da definizione presente al comma 1, articolo 3, dell'ordinanza n.19 del 7 aprile 2017), al fine avere una più immediata e strutturata gestione delle fasi di ripresa.

Congiuntamente alle indicazioni del P.U.A. , in fase di attuazione sarà tuttavia necessario definire anche una corretta valutazione del comportamento meccanico degli aggregati attraverso la lettura dei sistemi costruttivi, l'interpretazione delle cause di danno, l'individuazione di anomalie e precarietà strutturali che inficiano la risposta sismica, al fine di formulare le più idonee modalità di intervento per conseguire un adeguato grado di miglioramento del comportamento sismico delle strutture.

3.4 - Il progetto della zonizzazione e le destinazioni d'uso

Il P.U.A. individua le varie destinazioni d'uso delle aree dei centri urbani di Gelagna Alta e Colle Amico, proponendo un ampliamento della stessa perimetrazione con motivazioni che si fondano nella progettazione della ricostruzione, ed assegnandogli funzioni appropriate come:

- Verde pubblico: sono le aree con destinazione a verde custodito come giardini pubblici, aiuole eventualmente attrezzate con arredi urbani e attività ludiche
- Verde privato: sono le aree con destinazione a verde custodite dai singoli cittadini-proprietari come corti, giardini e aiuole private eventualmente attrezzate con arredi privati;
- Viabilità carrabile: sono le strade carrabili destinate alla percorrenza di mezzi pubblici e/o privati; le tavole di progetto indicano i sensi di marcia e gli accessi alle zone destinate a parcheggio per residenti e per i disabili;
- Viabilità carrabile (nuova via o bretella): sono le aree carrabili in cui si propone una viabilità di collegamento carrabile appunto bretella, con funzione di ricucitura e miglioramento della percorrenza del centro abitato;
- Viabilità pedonale e piazze: sono le aree che individuano i percorsi/vicoli e le zone di sosta/piazze esclusivamente pedonali;
- Viabilità su pista ciclabile: sono le aree che individuano i percorsi ciclabili in affiancamento alla viabilità carrabile;
- Area edificio pubblico: area destinata alla realizzazione di un edificio pubblico per l'esercizio di una attività ricettiva;
- Area edificio pubblico gestione emergenze: area destinata alla realizzazione di edilizia pubblica multifunzione, per la gestione di eventi emergenziali;
- Area attrezzata sosta camper: area individuata a seguito dell'Ordinanza n.77/2019 con Decreto n.444/19 del Commissario Straordinario
- Area nuove infrastrutture pubbliche: area che localizza le dotazioni infrastrutturali di telecomunicazione e di un impianto pubblico di teleriscaldamento;
- Area residenziale di espansione: area di localizzazione dell'espansione residenziale (C1), come da previsione di PdF vigente;

3.5 Tecnologie e Tipologie di Intervento

Gli interventi consentiti, di adeguamento o miglioramento sismico, dovranno essere eseguiti nel rispetto dei limiti stabiliti decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 27 dicembre 2016, e dovranno altresì essere in conformità alle norme tecniche sulle costruzioni di cui al d.m. 17 gennaio 2018. Nelle opere di riparazione, recupero strutturale ed architettonico, miglioramento ed adeguamento sismico, sono ammesse tecniche e strategie d'intervento individuate dalla normativa Nazionale, Regionale e Locale, ritenute idonee al raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Le opere di riparazione, recupero strutturale ed architettonico, miglioramento ed adeguamento sismico, hanno il compito di comprendere anche un corretto ed equilibrato rapporto delle strutture edilizie con i suoli e sottosuoli sui quali poggiano gli edifici sui quali si interviene. Sono di supporto a tali valutazioni tutti gli studi generali di microzonazione sismica, geologici e geomorfologici prodotti per l'area sulla quali insiste il Piano Urbanistico di Attuazione.

Con particolare riferimento alla relazione geologica e alle conclusioni tratte da questa, è prescritta, per ogni progetto d'intervento, sia esso di consolidamento o ricostruzione, l'esecuzione di un'analisi della Risposta Sismica Locale, in quanto l'intera area perimetrata risulta edificabile ma presenta differenti livelli di pericolosità.

3.6 – Gli Spazi Aperti

<u>Spazi aperti pubblici</u> - Il Piano Urbanistico di Attuazione fornisce indicazioni progettuali anche per gli spazi aperti pubblici indicando opere ed interventi che hanno come fine il recupero e la valorizzazione degli spazi pubblici urbani, la cui

gestione ed intervento sono attuati dalla pubblica amministrazione o delegati a privati secondo le regole che la normativa vigente mette a disposizione.

Spazi aperti privati - Il Piano Urbanistico Attuativo, nella consapevolezza che il recupero edilizio legato alla ricostruzione sia legato anche e soprattutto alla valorizzazione dei siti, nonostante il ridotto numero di edifici urbani strettamente connessi con aree private (cortili, orti, giardini, aiuole, etc), fornisce attraverso le Norme Tecniche di Attuazione indicazioni e prescrizioni il cui scopo è quello di salvaguardare e valorizzare i sistemi ambientali locali e la memoria dei luoghi.

3.7 - Organizzazione Giuridico-Amministrativa

Il recupero e la ricostruzione del patrimonio edilizio privato all'interno dell'area perimetrata passano normalmente attraverso la *costituzione di consorzi obbligatori* istituiti da cittadini proprietari aventi titolo, secondo quanto stabilito all'articolo 11, comma 9 del Decreto Legge 17 ottobre 2016, n. 189 "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016", convertito con modificazioni in Legge 15 dicembre 2016, n. 229, descritti al successivo art. 12.

3.8 - L'organizzazione del Programma di Attuazione

Da un punto di vista organizzativo e di coordinamento, il P.U.A. , redatto sulla base del Documento Direttore per la Ricostruzione (D.D.R.), si pone il fine di fornire indicazioni sull'organizzazione plano-volumetrica del tessuto e delle infrastrutture urbane, sugli elementi di finitura ed arredo dello spazio urbano.

Le ipotesi progettuali hanno una categoria di approfondimento definita come preliminare, sono state redatte sulla base delle indicazioni fornite dalle Ordinanze n.39, n.25 e n.19. In fase esecutiva, in accordo con i professionisti dei privati, costituiti in consorzio obbligatorio, tali scelte verranno messe a punto in fase esecutiva con tempi e modi da definire in ragione dei tempi previsti da legge.

In accordo con quanto previsto dall'Ordinanza n.39 dell'8 settembre 2017, il P.U.A. fornisce un cronoprogramma attuativo del processo di ricostruzione dando indicazioni sui modi, tempi e sulle priorità della ricostruzione, e indica in via sommaria, a soli fini statistici, i costi della ricostruzione.

Il crono programma proposto ha valore indicativo ed è aggiornabile nel tempo nelle modalità operative ed esecutive, nella tempistica, fornendo altresì le priorità attuative delle diverse fasi del recupero secondo le esigenze pubbliche e private che si manifesteranno.

4 – FORMAZIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

4.1 - La formazione degli aggregati

Ai sensi del comma 1 lettera b art. 3 Ordinanza n.19 del Commissario Speciale per la ricostruzione, all'interno della perimetrazione sono stati individuati degli aggregati edilizi obbligatori definiti come un "*insieme di almeno tre edifici strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, o derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, che interagiscono sotto un'azione sismica"*.
Nella formazione degli aggregati vale quanto definito nell'Ordinanza n.19 con tutte le maggiorazioni previste al comma 1 dell'art. 15 e all'Ordinanza n.80 art. 16 relativa al concorso di risorse.

4.2 - La costituzione dei consorzi edilizi obbligatori

Per la costituzione dei consorzi edilizi si rimanda alle Linee Guida emanate dalla Struttura Commissariale che comunque vengono di seguito sintetizzate:
Il consorzio obbligatorio si attua una qual volta che si verifica un intervento unitario in presenza di più edifici, tra loro strutturalmente interconnessi, costituenti una UMI o un aggregato edilizio e cioè ogni qualvolta l'intervento unitario avvenga in conseguenza di un provvedimento del Comune; la differenza con quello volontario è che esso viene costituito in conseguenza ad un accordo tra proprietari.
Il consorzio obbligatorio è costituito per l'esecuzione degli interventi unitari sugli edifici privati o di proprietà mista pubblica e privata, anche non abitativi, di cui ai commi 1 e 8 dell'art.11 del D.L. n.189 del 17/10/2016. L'unitarietà dell'intervento sull'aggregato edilizio viene garantita dalla redazione di un unico progetto per tutti gli edifici e dall'affidamento dell'esecuzione dei lavori ad un'unica impresa appaltatrice selezionata con le modalità indicate all'articolo 12, comma 4bis, lettera a) dell'O.C. n. 19/2017. Il consorzio è costituito dai soggetti titolari del diritto di proprietà e, previa concessione di delega da parte dei proprietari ai sensi e per gli effetti dell'art.6 c. 2, del decreto legge n. 189/2016, dagli usufruttuari, locatari o dai titolari di diritti reali di godimento sugli

immobili danneggiati compresi negli aggregati edilizi, individuati ai sensi dell'articolo 11, comma 8 del Decreto Legge n. 189/2016 e dagli articoli 15 e 16 dell'O. C. n.19 del 07/04/2017.

- Il consorzio obbligatorio è un soggetto privato che agisce in base alla normativa di diritto privato, ancorché ne facciano parte enti pubblici;
- Il consorzio deve essere costituito entro trenta giorni dal ricevimento dell'invito da parte dell'Ufficio Speciale Ricostruzione. Qualora il consorzio non si costituisca entro tale termine il Comune si sostituisce ai proprietari che non hanno aderito al consorzio, per l'esecuzione degli interventi mediante l'occupazione temporanea degli immobili, che non può avere durata superiore a tre anni e per la quale non è dovuto alcun indennizzo. Per l'effettuazione degli interventi sostitutivi, i Comuni utilizzano i contributi di cui all'articolo 6 dell'Ordinanza n. 19/2017 che sarebbero stati assegnati ai predetti proprietari.

- La durata del consorzio è indicata nello statuto in relazione alle finalità del consorzio stesso. La proroga del termine di durata del consorzio e lo scioglimento dello stesso, in caso di anticipato raggiungimento dello scopo, sono deliberati dall'Assemblea.
- La costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà, usufruttuari o dei titolari di diritti reali di godimento, qualora delegati dagli stessi proprietari ai sensi del punto 3.2, che rappresentino almeno il 51% della superficie utile complessiva dell'aggregato edilizio o della UMI, secondo quanto disposto dall'articolo 11, comma 9 del D.L. n. 189/2016. La superficie utile complessiva dell'intervento unitario è data dalla somma della superficie utile complessiva degli immobili compresi nell'aggregato o nell'unità minima di intervento determinata secondo quanto previsto, dall'articolo 11, comma 9 del D.L. n. 189/2016 ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Ministro dei lavori pubblici in data 5 agosto 1994, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 194 del 20 agosto 1994, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo;

4.3 - Le procedure per l'approvazione del P.U.A.

Il presente P.U.A. a norma dell'articolo 11 del decreto legge n. 189 del 2016 assume la valenza di Piano Attuativo corredato dal Piano Finanziario; esso viene adottato dal Comune con atto consiliare e pubblicato all'albo pretorio per un periodo pari a quindici giorni dall' adozione.

I soggetti interessati possono presentare osservazioni e opposizioni entro il termine di trenta giorni dalla data di pubblicazione. Decorso tale termine, il Comune trasmette gli strumenti urbanistici adottati, unitamente alle osservazioni e opposizioni ricevute, al Commissario Straordinario per l'acquisizione del parere espresso attraverso la Conferenza permanente per poi essere adottato definitivamente e nuovamente dal Comune.

Concluso questo iter procedurale lo strumento attuativo risultante (Il Piano Urbanistico Attuativo di Gelagna Alta e Colle Amico) innova e si integra con tutti gli strumenti urbanistici vigenti.

Si fa presente come nel caso specifico non è stata riscontrata la dichiarazione di "notevole interesse pubblico "per il nucleo storico oggetto di perimetrazione così come espressamente indicato all'art. 137 del medesimo D.lgs 42/2004.

Contenendo il presente P.U.A. previsioni e prescrizioni di dettaglio, con particolare riferimento alla conservazione degli aspetti e dei caratteri peculiari degli immobili e delle aree interessate dagli eventi sismici, nonché alle specifiche normative d'uso preordinate alla conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni immobili, delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, la realizzazione degli interventi avviene mediante segnalazione certificata di inizia attività (SCIA), prodotta dall'interessato, con la quale si attestano la conformità degli interventi medesimi alle previsioni dello strumento urbanistico attuativo.

4.4 - Il P.U.A. e gli interventi diretti

Fino all'approvazione del presente P.U.A. non è autorizzata la realizzazione di alcun intervento diretto su edifici, aggregati o infrastrutture ubicati all'interno del perimetro di cui al Decreto del Vice Commissario delegato approvato per gli interventi di ricostruzione post Sisma 2016 nr. 39 del 09.07.2018.

Gli interventi diretti possono comunque riguardare successivamente i singoli edifici, gli aggregati edilizi, UMI o interi isolati, in coerenza con quanto previsto dalle norme tecniche sulle costruzioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 17 gennaio 2018 e dalle ordinanze del Commissario straordinario n. 4 del 17 novembre 2016, n. 13 del 9 gennaio 2017 e n. 19 del 7 aprile 2017 e s.m.i.

5 – ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

5.1 - Norme generali

In fase di presentazione del progetto di ricostruzione lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico, è quello esistente alla data di adozione del presente P.U.A. come ricavato dai rilievi di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata unitamente alla richiesta dell'atto autorizzativo, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva. Resta inteso che vanno comunque verificate in fase di presentazione del progetto le difformità edilizie ai sensi del DPR 380/2001.

La destinazione d'uso dell'immobile è quella stabilita dalla concessione/licenza edilizia ovvero quella rilasciata ai sensi di legge o in assenza di tali atti è quella attribuita dalla documentazione catastale. Non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso ad eccezione di quelli palesemente espressi dal presente P.U.A. o compatibili a favorire la nascita di nuovi servizi e attività produttive e commerciali riconducibili alla categoria dell'esercizio di vicinato, nonché di attività ristorative o ricettive.

Nell'intento di promuovere il riuso edilizio e l'insediamento di attività commerciali, turistico-ricettive e di servizi, si favoriscono i mutamenti di destinazioni d'uso nell'ambito delle categorie funzionali previste dall'art. 23 ter del d.P.R. n. 380/2001, da realizzarsi tramite S.c.i.a. ai sensi dell'art.19 legge 241/1990.

Dovranno invece essere eliminati gli usi esistenti non compatibili con le destinazioni ammesse nel centro storico come di seguito elencate art. 17.

Gli spazi liberi individuati come tali nelle tavole del P.U.A. non possono essere invasi da strutture edilizie, anche leggere, ad eccezione che questa sia totalmente interrata, nel rispetto ovviamente della salvaguardia dell'ambiente naturale esistente e nell'ottica della valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante o che si tratti di elementi di arredo in armonia con il circondario.

Il rilascio del titolo edilizio autorizzativo, ad eccezione di quelli concernenti la manutenzione ordinaria, nonché nei casi specificatamente previsti dalle presenti norme saranno vincolati alla rimozione di superfetazioni o corpi estranei al tessuto edilizio originario individuato in sede di approvazione del progetto, al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del presente P.U.A. .

In caso di ristrutturazione edilizia, meglio definita successivamente, è consentito l'aumento di "Su" nei limiti del volume e della sagoma esistenti anche con demolizione e ricostruzione e quote differenti dei piani di calpestio orizzontali solo quando tale intervento non comporti la demolizione di volte in muratura e di altri elementi architettonici di pregio ovvero vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004.

Nel caso di edifici in tutto o in parte crollati, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti o desunti per allineamento delle linee di gronda con edifici contigui o porzioni di essi; potranno essere consentite variazioni di altezza non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

Qualora, nel corso di interventi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo Permesso di Costruire o S.C.I.A. e relativo nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Gli interventi edilizi descritti a seguito sono attuati mediante la S.c.i.a. edilizia, mentre gli interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero di delocalizzazione di quelli esistenti o di ristrutturazione con aumento di volumetrie rispetto a quelle preesistenti, sono realizzati previo rilascio del permesso di costruire ai sensi del D.lgs 123/2019. Il principio su cui tale decreto fonda la semplificazione del processo della ricostruzione è la conformità. La realizzazione di edifici conformi ai preesistenti, legittimi o legittimati ai sensi delle vigenti

ordinanze, determina una semplificazione sia del regime autorizzatorio (S.c.i.a. edilizia) che di realizzazione degli interventi (il rispetto dei soli limiti del citato art. 3-bis del decreto legge n. 123/2019).

Modeste traslazioni dell'ingombro volumetrico, della sagoma o del sedime, possono essere giustificate anche da necessità di carattere pubblico quali l'allargamento delle strade, la realizzazione di piccoli spazi pubblici di relazione che vengono classificate come "aree sicure" da utilizzare da parte della popolazione in caso di eventi calamitosi.

Sono escluse dai P.U.A. le costruzioni interessate da interventi edilizi abusivi "gravi", ossia quelli previsti dall'art.31 del D.p.r.6 giugno 2001, n.380, che non siano compresi nelle ipotesi di cui all'art.1 sexies, comma 1, del decreto legge 29 maggio 2018, n.55, convertito con modificazioni nella legge 24 luglio 2018, n.89, ovvero per i quali siano stati emessi i relativi ordini di demolizione.

5.2 - Interventi edilizi e categorie di intervento

Tutti i nuovi interventi e quelli sul patrimonio edilizio esistente devono essere assoggettati alla disciplina contenuta nel Capo IV della Parte II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. Con riferimento alle definizioni degli interventi edilizi di cui al TU, sono considerate tipologie d'intervento applicabili nelle aree dei centri storici sugli edifici che hanno subito danni a seguito degli eventi sismici sono le seguenti:

1) La Manutenzione Ordinaria (MO): Sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria quelli riconducibili alla lettera a) dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono da ricomprendersi in questa fattispecie gli interventi di rafforzamento locale (livello operativo = L0) esplicitati nell'Ordinanza 4 del Commissario speciale per la ricostruzione e cioè quelli definiti al punto 8.4.1 delle norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture

17 gennaio 2018 e quelli che riguardano esclusivamente singole parti della struttura e interessano porzioni limitate della costruzione non producendo sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme pur migliorando le condizioni di sicurezza preesistenti .

A queste si aggiungono le opere di finiture connesse agli interventi strutturali e nello specifico sono:

- Opere interne:

  a. pulitura e sostituzione di intonaci e rivestimenti;
  b. tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi e di serramenti e riparazione di controsoffittature;
  c. riparazione e sostituzione di pavimenti;
  d. riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento e ventilazione) purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e di superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

- Opere esterne:

  a. pulitura degli intonaci e dei rivestimenti purché eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;
  b. ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
  c. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifica dei materiali e delle partiture;
  d. riparazione e sostituzione anche parziale dei manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;

e. riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti;
f. riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
g. installazione di pompe di calore, destinate alla produzione di acqua e di aria calda ed ogni altro intervento inteso come estensione dell'impianto idro-termo-sanitario già in opera, finalizzati a migliorare il rendimento energetico dell'edificio, a condizione che questi non implichino la creazione di volumi esterni incongrui né l'evidenziazione esterna di elementi tecnologici;

2) La Manutenzione Straordinaria (MS): Sono da considerare interventi di manutenzione straordinaria quelli che, riconducibili alla definizione di cui all'art.3, comma 1 lett.b) del D.P.R. 380/2001.

Sono da ricomprendersi in questa fattispecie gli interventi di rafforzamento locale (livello operativo = L0) esplicitati nell'Ordinanza 4 del Commissario speciale per la ricostruzione e cioè quelli definiti al punto 8.4.1 delle norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 17 gennaio 2018 e quelli che riguardano esclusivamente singole parti della struttura e interessano porzioni limitate della costruzione non producendo sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme pur migliorando le condizioni di sicurezza preesistenti.

A queste si aggiungono le opere di finiture connesse agli interventi strutturali e nello specifico sono:

- rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali a quelli esistenti;
- inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni
- realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio, e non comportino la creazione di volumi esterni incongrui né l'evidenziazione esterna di elementi tecnologici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono realizzabili, attraverso strumenti progettuali consentiti dalla normativa sismiche e/o da comunicazione di cui all'art.6 comma 2 del D.P.R. 380/2001 ovvero mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o dal Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 mediante Comunicazione di Inizio Attività asseverata (CILA). La realizzazione degli interventi che riguardino ambiti sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata alla preventiva acquisizione del parere o dell'autorizzazione, prescritti dalle relative previsioni normative, rilasciati dall'Ente competente alla gestione del vincolo.

3) Il Restauro ed il Risanamento Conservativo (RC, RC1, RC2): Sono da considerare interventi di restauro e risanamento conservativo quelli che, riconducibili alla definizione di cui all'art.3, comma 1 lett.c) del D.P.R. 380/2001.

Sono da ricomprendersi in questa fattispecie di norma gli interventi di miglioramento sismico (livello operativo = L1, L2, L3) o di rafforzamento locale (livello operativo = L0) esplicitati nelle Ordinanze 4 e 19 del Commissario speciale per la ricostruzione; in quest'ultimo caso vedere quanto esplicitato all'art. 16b, nell'ambito della manutenzione straordinaria/ordinaria.

Nell'ambito del miglioramento sismico invece abbiamo edifici con classe d'uso II e definiti al punto 8.4.2 delle norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 17 gennaio 2018 cioè finalizzati a raggiungere una capacità di resistenza alle azioni sismiche ricompresa entro i valori minimi e massimi del 60% ed 80% di quelli previsti per le nuove costruzioni, ai sensi del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 477 del 27 dicembre 2016.

Per gli edifici dichiarati di interesse culturale, ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), fermo restando il conseguimento della massima sicurezza possibile compatibilmente con l'interesse culturale dell'edificio, il raggiungimento del livello compreso tra il 60% e l'80% non ha valore cogente, potendo per essi riferirsi alle

indicazioni contenute nel d.P.C.M. del 9 febbraio 2011 ("Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008).

A queste si aggiungono le opere di finiture connesse agli interventi strutturali e nello specifico sono:

- fruibilità, che siano comunque dissonanti rispetto all'assetto architettonico generale e si configurino come superfetazioni deturpanti;
- il ripristino ed eliminazione di parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali (costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini ed orti);
- l'installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili), purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio, la creazione di volumi esterni incongrui né l'evidenziazione esterna di elementi tecnologici;
- l'inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio, la creazione di volumi esterni incongrui né l'evidenziazione esterna di elementi tecnologici;
- E' ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di aperture esistenti, esclusivamente per consentire l'accesso ai diversi livelli del vano ascensore e limitatamente alla porzione di muratura posta a contatto con la struttura del vano stesso.

  Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono realizzabili attraverso strumenti progettuali consentiti dalla normativa sismiche e/o mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o Permesso di Costruire. La realizzazione degli interventi che riguardino ambiti sottoposti a tutela storicoartistica o paesaggistico-ambientale è subordinata alla preventiva acquisizione del parere o dell'autorizzazione, prescritti dalle relative previsioni normative, rilasciati dall'Ente competente alla gestione del vincolo.

4) La Ristrutturazione Edilizia (RE): Sono da considerare interventi di ristrutturazione edilizia quelli che, riconducibili alla definizione di cui all'art.3, comma 1 lett.d) del D.P.R. 380/2001.

Sono da ricomprendersi in questa fattispecie di norma gli interventi di miglioramento sismico (livello operativo = L1, L2, L3) o ricostruzione o adeguamento sismico (livello operativo = L4) esplicitati nell' Ordinanza 19 del Commissario speciale per la ricostruzione. Nella casistica di miglioramento sismico vedere quanto esplicitato nell'articolo precedente, mentre per i livelli operativi L4 vedere quanto riportato Norme Tecniche sulle Costruzioni del 17 gennaio 2018.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono realizzabili attraverso strumenti progettuali consentiti dalla normativa sismiche e/o mediante la formale presentazione del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). La realizzazione degli interventi che riguardino ambiti sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico ambientale è subordinata alla preventiva acquisizione del parere o dell'autorizzazione, prescritti dalle relative previsioni normative, rilasciati dall'Ente competente alla gestione del vincolo.

5) La Ristrutturazione Urbanistica (RU): Sono da considerare interventi di ristrutturazione urbanistica quelli che sono riconducibili alla definizione di cui all'art.3, comma 1 lett.f) del D.P.R. 380/2001.

All'interno dell'area oggetto di perimetrazione approvata con Decreto del Vicecommissario delegato n.47/VCOMMS16 del 24.10.2018, il Piano Urbanistico Attuativo ammette gli interventi di demolizione di interi fabbricati e la loro ricostruzione in seguito a demolizione causata da sisma o messa in sicurezza.

5.3 Modifiche di unità immobiliari e destinazioni d'uso

Nello scopo di rifunzionalizzare gli edifici, pur mantenendo i caratteri tipologici, strutturali e formali degli stessi e nel rispetto della specifica normativa sisma, possono essere realizzati interventi che comportino ***l'aggregazione e/il***

frazionamento di unità immobiliari, purché queste operazioni rispondano a precise esigenze funzionali e non snaturino la configurazione dei corpi di fabbrica.

All'interno del perimetro di P.U.A. e comunque non in contrasto con tutta la compagine sisma sono consentiti interventi di ***cambio di destinazione d'uso*** riferiti a porzioni di edifici o di aggregati purché l'intervento non contrasti con le destinazioni d'uso ammesse che sono:

- Residenziale;
- Commerciale
- Direzionale
- Turistico-ricettivo
- Artigianato e di servizio

I locali interrati e seminterrati esistenti che comunicano con le relative unità immobiliari collocate al piano terra degli edifici, o ad esse esternamente collegati, destinati agli usi commerciale, direzionale e artigianale di servizi, potranno essere utilizzati nel rispetto dei seguenti requisiti:

- deve essere assicurato il rispetto integrale delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con esclusione degli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della parte seconda del D.Lvo n.42/2004 – dell'applicazione delle deroghe previste in tema di accessibilità condizionata;
- per l'altezza media minima dei locali interrati o seminterrati si rimanda a quanto indicato all'art. 15 della Legge Regionale 20 aprile 2015, n. 17;
- deve essere garantito un idoneo sistema di areazione artificiale la cui efficacia, in relazione alla tipologia di attività, deve essere oggetto di specifico parere da parte della competente competente Azienda Sanitaria Territoriale;
- deve essere garantito un idoneo isolamento dall'umidità e impermeabilizzazione secondo le indicazioni di norme e regolamenti comunali vigenti.

5.4 - Impianti tecnologici, contatori e canalizzazioni

Sono consentiti il ripristino o la realizzazione di impianti a servizio degli edifici, nel rispetto delle funzioni attuali o programmate. L'impiantistica igienico-sanitaria, termica, elettrica e di sicurezza (se necessaria) andrà realizzata con particolare riferimento al risparmio energetico ed all'adeguamento degli ambienti alle norme acustiche, e con attenzione particolare a non intaccare la consistenza strutturale delle murature con tracce o demolizioni.

In particolar modo, nel caso si renda necessario l'inserimento di vani tecnici per nuovi contatori, dovranno essere installati all'esterno, possibilmente non su strade principali e posizionati all'interno di apposite nicchie ricavate all'interno del filo esterno della muratura. Le nicchie per i contatori non dovranno in alcun modo indebolire il comportamento statico dell'edificio e pertanto saranno dotate di apposite cerchiature in acciaio o soluzioni similari adeguatamente dimensionate e se alloggiati su facciata principale dovranno avere obbligatoriamente chiusure in linea con il decoro urbano da concordare con gli Enti preposti.

Le conchiglie di distribuzione della rete a banda larga saranno in materiale plastico di color neutro, possibilmente verniciabili dello stesso colore della muratura, ed installate, dove possibile, sulle facciate secondarie degli edifici preservando i prospetti principali. La distribuzione di utenza, a partire dalle conchiglie principali, potrà avvenire, laddove possibile, sotto traccia e negli altri casi, in esterno, seguendo le linee predominanti delle facciate, evitando, in ogni caso, attraversamenti aerei, per garantirne un effetto mascherato.

Dove possibile dovrà essere privilegiata la distribuzione secondaria dei sotto servizi (rete elettrica, telefonica, gas e etc.) sotto traccia in luogo degli ancoraggi in facciata, sempre nel rispetto della staticità delle murature.

In sede di demolizione e ricostruzione si dovrà recuperare l'impianto fognario esistente o meglio si dovrà recuperare dove possibile il punto di innesto della pubblica fognatura e predisporre la revisione dell'allaccio esistente.

Se ci dovesse essere la necessità di proporre un nuovo allaccio alla pubblica fognatura è necessario concordarne le modalità con l'Ente competente.

Gli scarichi devono essere separati per acque nere e chiare ed eventualmente connessi appena prima dell'immissione in pubblica fognatura, qualora non esistesse un doppio collettore di ricezione.

Il diametro della condotta privata non dovrà eccedere il diametro degli imbocchi predisposti e se non presenti dovrà essere indicato dagli Enti competenti.

L'allaccio alla pubblica fognatura degli scarichi domestici dovrà essere munito, prima dell'innesto nella fognatura, di un sifone con esalatore a sezione agevolmente controllabile.

Tutte le opere fognarie da eseguirsi in sede stradale o in spazio pubblico sono compiute esclusivamente dal Comune.

Interventi non consentiti:

1. Antenne e parabole: E' vietata l'installazione, sulle pareti degli edifici, di antenne e parabole per la trasmissione e ricezione di segnali per telefonia cellulare o televisivi. E' ammessa l'installazione di tali apparati sulle coperture degli edifici a condizione che, nel caso di ricezione di segnali televisivi, gli stessi siano centralizzati e posti a servizio di tutte le unità immobiliari presenti all'interno dell'aggregato. Tali impianti tecnologici, dovranno essere distanziati ad almeno ml. 3,00 dalla linea di gronda della copertura.

2. Condizionatori e canne fumarie: È vietata l'installazione, all'esterno degli edifici, di impianti e parti di essi finalizzati al trattamento dell'aria. Tali impianti potranno essere inseriti all'interno delle aperture esistenti o nei sopraluce delle stesse e schermati con griglie metalliche tinteggiate secondo coloriture neutre e dovranno inoltre essere poste in posizione arretrata rispetto al filo esterno dell'apertura.

È prescritto il recupero e la rifunzionalizzazione delle canne fumarie esistenti. Quando tale operazione non può essere tecnicamente realizzata è ammessa la realizzazione di canne fumarie esterne. Tali nuove canne non potranno essere realizzate sul prospetto principale dell'edificio né sui prospetti antistanti le vie

principali. In tal caso gli elementi tecnologici dovranno essere rivestiti in rame o con paramenti in pietra a faccia vista o intonaci a calce, impiegando nelle tinteggiature tonalità simili a quelle dell'edificio principale. Per gli elementi terminali di esalazione è prescritto, in ogni caso, il rispetto delle distanze di cui alla legislazione vigente. o nei casi espressamente previsti dalle norme di settore è ammessa la possibilità di scaricare a parete i prodotti di combustione, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) i terminali a parete non potranno sporgere dalla facciata e dovranno essere muniti di apposita griglia in rame;

b) tali terminali di esalazione potranno essere realizzati nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di distanze da edifici, finestre ed aperture in genere

Ai fini del contenimento e del risparmio energetico l'illuminazione esterna privata dovrà essere del tipo LED, con tecnologia anti inquinamento luminoso e con gradazione di colore compresa tra 2700K e 3500K.

5.5 - Superamento delle barriere architettoniche

Gli interventi edilizi, da realizzare negli edifici sia pubblici che privati, devono essere eseguiti in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. e al D.M. LL.PP. 14 giugno 1989 n. 236 e s.m.i.

La dichiarazione (di conformità) di cui all'art.1 c.4 della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 deve essere accompagnata da una relazione, corredata dai grafici necessari, nella quale vengono illustrati i principi della legge. L'idoneità di quanto proposto deve essere certificata dal progettista e verificata in sede di approvazione del progetto.

Ne consegue l'importanza, soprattutto nel caso di immobili d'interesse culturale, in cui non è possibile perseguire quanto sopra stabilito, che in sede di progetto si propongano soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche, purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione.

5.6 - Ascensori

È ammessa la realizzazione di ascensori all'interno degli edifici situati nelle aree storiche sottoposte a Piano di Ricostruzione laddove esistano condizioni di spazio e funzionalità e laddove il loro inserimento non contrasti con le caratteristiche storico - architettoniche dell'edificio e/o non comporti mutamenti strutturali. In tali casi è vietata comunque ed in qualsiasi caso l'evidenziazione di elementi tecnologici all'esterno, compresi gli elementi tecnologici, oltre la quota d'imposta delle falde di copertura interessate dal posizionamento e l'uso di materiali incongrui rispetto al contesto storico - architettonico in cui l'ascensore va ad inserirsi.

Nel caso dell'istallazione è ammessa la realizzazione di nuove aperture o la modifica di aperture esistenti, esclusivamente per consentire l'accesso ai diversi livelli e limitatamente alla porzione di muratura posta a contatto con la struttura del vano ascensore. Quando gli interventi di cui al comma precedente contrastino con le caratteristiche storico - architettoniche dell'edificio e comportino mutamenti strutturali che risultino in contrasto con le presenti norme, è ammessa la realizzazione di ascensori esterni, nelle aree di pertinenza degli edifici, fatte salve le norme civilistiche in materia di distacchi dai confini di proprietà ed a condizione che non siano visibili sui fronti principali degli edifici e nel rispetto di quanto previsto all'art. 9 del D.M. n.1444/68, fatti salvi i casi di cui agli artt.78 e 79 del D.P.R. n.380/01 e con l'attenzione della qualità architettonica del contorno.

5.7 - REQUISITI ENERGETICI, ACUSTICI E DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

In relazione alle varie tipologie di intervento previste dal P.d.R. è necessario verificare il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici secondo quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nonché dai decreti attuativi. Sono privilegiati gli interventi di efficienza energetica, confort acustico e

sostenibilità conseguiti tramite l'utilizzo di sistemi e processi che rispettano i Criteri Ambientali Minimi di cui al DM 11 gennaio 2017.

Per il rendimento energetico degli edifici situati nelle aree storiche sottoposte a Piano di Ricostruzione sono privilegiati tutti quegli espedienti che tendono a realizzare un comportamento energeticamente passivo dell'edificio. È vietata l'installazione, sulle pareti e sui tetti degli edifici, di pannelli solari e fotovoltaici, nonché di sistemi di generazione eolica. E' consentita la possibilità di connettere l'utenza all'anello di teleriscaldamento freddo potendo così sfruttarne i benefici in termini di efficienza energetica previa presentazione di apposita richiesta all' Ente competente.

5.8 - Norme di prevenzioni incendi

Qualora si rendesse necessario adeguare o migliorare un edificio civile sottoposto alle norme di prevenzione incendi attraverso la creazione di nuovi elementi di collegamento, gli stessi devono essere posizionati preferibilmente all'interno dei fabbricati; se, viceversa, per esclusive esigenze strutturali o nei casi in cui sia riscontrata l'impossibilità di una realizzazione interna debitamente motivata, devono essere posizionati in zone scoperte localizzate esclusivamente nelle aree esterne di pertinenza, fermo il rispetto delle Norme del Codice Civile in materia di distacchi e con l'utilizzo di materiali congrui.

5.9 – Superfetazioni, difformità, assenza di autorizzazioni edilizie ed incongruità

Al momento di presentazione del progetto di riparazione o miglioramento/adeguamento sismico è prescritta l'analisi e l'individuazione di quegli elementi non conformi alla compagine edilizia ovvero realizzati in assenza di regolari permessi ed autorizzazioni urbanistico-edilizie e di quegli elementi comunemente definiti come "superfetazioni", perché costruite in epoche differenti

rispetto al corpo principale e soprattutto con materiali non consoni alla tradizione storica locale e all'ambiente storico urbano.

Il rilascio dei permessi di legge, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria per opere interne è generalmente subordinato all'avvenuta sanatoria dell'abuso e alla demolizione e adeguamento estetico/funzionale delle superfetazioni.

Per quanto riguarda gli elementi identificati come abusivi invece si rimanda all'Ordinanza 100 del C.S. per la Ricostruzione dove all'art. 9 si occupa di chiarificare il rapporto tra abusi edilizi dichiarati o in via di accertamento, quelli eventualmente sussistenti ma non accertati, e i procedimenti di concessione del contributo e di rilascio o formazione del titolo edilizio. Si rimanda innanzi tutto a due definizioni di abuso: quelli gravi e quelli relativi alle parziali difformità.

Nella prima categoria, gli abusi eventualmente riscontrati sull'edificio esistente anche in procedure pendenti, realizzati in assenza di permesso di costruire, totale difformità o variazione essenziale, ai sensi dell'art.31 del testo unico dell'edilizia, devono essere valutati ai fini di dell'adozione di una misura di sanatoria o delle sanzioni previste, anteriormente e preliminarmente alla concessione del contributo e al rilascio del titolo edilizio. Le difformità parziali, invece, che determinano una eventuale sanzione pecuniaria, ai sensi del vigente testo unico dell'edilizia, sono oggetto di sanatoria ai sensi dell'art.1 sexies del decreto legge 55/2018 ovvero degli articoli 36 o 37 del D.P.R. 380/2001 e nei modi ordinari richiamati dall'ordinanza, ma non impediscono il rilascio del contributo e del titolo edilizio ai fini della ricostruzione.

È in particolare vietata la realizzazione di coperture o tettoie sugli ingressi o sopra le finestre. Laddove già realizzate con materiali incongrui (plastica, pvc, eternit, ecc.), in concomitanza degli interventi edilizi ne è obbligatoria la rimozione, se abusive o l'adeguamento secondo quanto stabilito all'art. 47. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso.

Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il P.U.A.

5.10 - Terrazze, altane e abbaini

È consentito il recupero di terrazze, altane e abbaini esistenti con titolo urbanistico già preesistente, opportunamente documentato dal punto di vista storico-architettonico, mediante l'esclusivo utilizzo di materiali della tradizione storico-architettonica locale quali: pietra locale, muratura e ferro battuto purché non creino disturbo visivo agli edifici vicini e siano consolidati nell'assetto dell'edificio. E' vietata invece la realizzazione di nuove terrazze, altane e abbaini all'interno della perimetrazione approvata.

6 – ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI TECNICO-STRUTTURALI

6.1 – Scavi e rinterri

Si ritiene ammessa la realizzazione di scavi nei suoli pubblici e privati. Qualora durante lo scavo siano rinvenuti reperti di interesse archeologico o resti di costruzione di valore storico-artistico e documentale, è prescritta la segnalazione alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, ai sensi dell'art.90 comma 1 del D.L.vo 42/2004.

6.2 - Interventi sulle fondazioni

Gli interventi sulle fondazioni delle costruzioni esistenti vanno comprovati con apposita valutazione della sicurezza secondo il DM 17/01/2018 cap. 8.3 e relativa circolare 21/01/2019 n.7/C.S.LL.PP. o con l'analisi delle variazioni di carico gravanti sulle stesse prima dell'avvio di qualsiasi iniziativa edilizia.

Qualora si rendesse necessario il consolidamento delle fondazioni è ammessa la realizzazione di opere di sottofondazione in rispetto delle Normative Tecniche per le Costruzioni (NTC vigenti), mediante interventi di allargamento e

rafforzamento delle strutture murarie; questi ultimi possono essere sia di tipo superficiale che profondo.

Gli eventuali allargamenti fondali verso l'esterno possono essere eseguiti previa dimostrazione di impossibilità di raggiungimento delle condizioni di sicurezza necessarie con l'intervento fondale interno e comunque fino ad un massimo di 40 cm dal filo esterno della parete esistente. Ogni e qualsiasi intervento è sempre da collegarsi con le caratteristiche dei terreni di fondazione.

6.3 - Interventi ipogei: seminterrati, grotte e grottoni, cunicoli e percorsi sotterranei

Si prescrive in fase di presentazione del progetto di miglioramento o adeguamento sismico uno studio preliminare nell'area di sedime dell'edificio e nelle porzioni strettamente interferenti con i terreni interessati dal carico delle fondazioni, volta all'individuazione di cavità artificiali e non.

Le cavità (grotte, grottoni, percorsi e cunicoli sotterranei) sono da conservare e salvaguardare attraverso una serie sistematica di interventi strutturali e morfologico-ambientali in quanto derivati dalla tradizione storico-sociale dei luoghi. E' prescritta l'analisi strutturale degli elementi costitutivi degli ambienti sotterranei, lo studio della consistenza geologica delle strutture verticali e delle volte, il degrado dei terreni e la simulazione degli effetti che gli eventi sismici possono produrre a questi ambienti.

Sono ammessi i seguenti interventi:

A. strutturali:

- a1. il prolungamento nell'ambiente sotterraneo delle murature che costituiscono il sistema strutturale dell'edificio sovrastante con strutture della stessa tipologia strutturale e natura;
- a2. la realizzazione di sistemi di fondazione che permettano lo scarico dei carichi delle strutture degli edifici sovrastanti e delle strutture portanti sotterranee di scarico, anche attraverso la realizzazione di cordoli continui;

- a3. la realizzazione di solette estradossate all'interno dei piani superiori la volta delle grotte al fine di ridurre i carichi sulla grotta e rendere portanti solo del proprio peso le volte naturali dei terreni;
- a4. il consolidamento interno delle volte e pareti in terra delle grotte, nel caso in cui gli interventi sopra indicati non consentano il raggiungimento della sicurezza strutturale, attraverso la posa di conci in pietra naturale sbozzati e/o laterizi, posati a seguire la volta o parete in terra;

B. morfologico-ambientali:

- b1. la conservazione delle pareti e delle volte in terra naturale qualora gli interventi strutturali programmati non ne trasformino l'aspetto esteriore;
- b2. il rivestimento con conci in pietra naturale sbozzati e/o laterizi qualora necessari per strutture ed altri elementi di consolidamento realizzati;
- b3. la realizzazione di sistemi di fondazione, come sopra indicati, interrati e successivamente ricoperti con lo stesso terreno di scavo a che non si abbiano a percepire le strutture sotterranee aggiuntive;
- b4. il restauro e ripristino degli elementi presenti quali consolidamenti strutturali realizzati nel tempo e ogni altro elemento facente parte della tradizione storica locale;
- b.5 l'illuminazione realizzata con cavidotti ed apparecchi a vista con disegno adeguato all'ambiente da conservare;
- b.6 porte e cancelli realizzati con materiali facenti parte della tradizione storica locale con disegno adeguato all'ambiente da conservare;
- b.7 pavimentazioni e rampe di discesa, qualora esistenti e rilevabili realizzate in pietra naturale sbozzata e/o laterizio;
- b.8 è ammessa la riapertura di cunicoli sotterranei chiusi con terra, roccia o laterizi e la sostituzione degli elementi di chiusura con porte e cancelli realizzati con materiale facenti parte della tradizione storica locale con disegno adeguato all'ambiente da conservare;

- b.9 è espressamente vietata l'introduzione e messa in vista di ogni materiale moderno (quale cemento, metallo, etc.) non facente parte nelle forme e negli usi della tradizione storica locale.
- b.10 interventi di tombazione per grotte che non hanno alcuna rilevanza dimostrabile tramite attenta analisi storico-critica e comprovate esigenze strutturali.

L'elenco degli interventi suddetto deve essere inteso in via puramente indicativa e non esaustiva, poiché in generale sono ammessi tutti quegli interventi atti a mantenere e tutelare gli ambienti sotterranei con l'uso di tecniche strutturali e di salvaguardia ambientale che non deturpino l'aspetto visivo degli stessi.

6.4 – Murature in elevazione

Gli interventi sulle murature in elevazione sono sempre legati a necessità strutturali derivanti da verifiche globali o da riparazioni/consolidamenti locali dovuti a danneggiamento, deterioramento delle strutture o insufficienza di portanza rispetto ai carichi cui sono soggette.

Qualora fosse necessario provvedere al consolidamento delle murature verticali è prescritto il riferimento alle Normative Tecniche per le Costruzioni vigenti; sono ammessi tutti gli interventi e materiali che non alterano la natura storica delle strutture verticali, in particolare sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

1. interventi volti ad incrementare la resistenza dei maschi murari mediante opere di "scuci e cuci" di muratura, ripresa dei collegamenti tra maschi murari portanti, risarcitura di lesioni e ristilatura dei giunti, intonaci armati interni a basso spessore;
2. interventi di intasamento dei sacchi murari attraverso l'immissione di malte consolidanti, inserimento di diatoni;
3. interventi volti a ridurre le carenze dei collegamenti mediante incatenamenti costituiti da tiranti e/o catene, o mediante collegamento dei solai esistenti o ripristinati ai paramenti murari; Nel caso di inserimento di tiranti e capochiave in

metallo, è consigliabile l'utilizzo del capochiave a paletto perché consona al tessuto storico in cui si inserisce; possono essere valutate altre soluzioni purché in sede di progettazione definitiva se ne dimostri l'effettiva necessità. E' ammessa l'installazione di tiranti in fibra o similari nello spessore dell'intonaco solo nel caso di edifici intonacati esternamente.

4. interventi volti a ripristinare/incrementare il numero di setti portanti tramite l'utilizzo di materiali similari (mattoni e pietre) a quelli utilizzati per l'edificio oggetto di intervento.

5. Non sono ammessi interventi generalizzati di consolidamento murario mediante l'utilizzo di intonaco armato tradizionale (acciaio-calcestruzzo).

L'utilizzo dell'intonaco armato può essere consentito solo nel caso di interventi locali, finalizzato all'ispessimento di tratti di muratura interna sottile, non altrimenti realizzabile e comunque previa dimostrazione di non possibilità di intervento diverso.

6.5 – Strutture intelaiate in cemento armato ed acciaio

L'intervento strutturale di riparazione, recupero, miglioramento o adeguamento sismico deve avvenire per le strutture intelaiate in cemento armato o acciaio secondo le prescrizioni delle Normative Tecniche per le Costruzioni vigenti.

Qualora siano presenti elementi in acciaio e/o cemento armato a vista, si prescrive la realizzazione di un rivestimento/finitura superficiale in armonia con il contesto circostante.

6.6 – Strutture miste in muratura e cemento armato

L'intervento strutturale di riparazione, recupero, miglioramento o adeguamento sismico deve avvenire per le strutture miste in muratura e cemento armato secondo le prescrizioni delle Normative Tecniche per le Costruzioni vigenti. In merito alle murature esterne si rimanda agli interventi descritti nell'art. 28.

Qualora siano presenti elementi in cemento armato a vista, si prescrive la realizzazione di un rivestimento/finitura superficiale in armonia con il contesto circostante.

6.7 – Solai di piano

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro è prescritta la Conservazione dei solai esistenti mediante consolidamento e, se necessario, il ripristino delle strutture lignee, riparando le parti ammalorate con elementi simili ed effettuando i necessari miglioramenti. E' consigliato il consolidamento e ripristino dei solai esistenti anche nei casi di ristrutturazione edilizia qualora gli stessi non sia stati già rimossi. Per i vecchi solai in legno sono ammessi consolidamenti, ripristini parziali o totali nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale.

Nel caso di solai che hanno subito trasformazioni nel tempo e sono stati sostituiti con solai più recenti (laterocemento, travetti tipo "Varese" e tavelloni, etc.), nel caso di intervento strutturale sull'elemento, si prescrive lo smontaggio e la sostituzione con solai in legno o più consoni alla tradizione locale.

Per i collegamenti tra solai e murature è da prediligere l'utilizzo di materiali leggeri (metalli, fibre, etc.), mentre è sconsigliato l'utilizzo di cordolature in cemento armato.

6.8 – Volte strutturali, archi interni/esterni alle abitazioni

È espressamente vietato effettuare demolizioni e tagli di volte strutturali portanti sia esterne che interne agli edifici, è prescritta invece la riparazione, conservazione ed il consolidamento atto a migliorare dal punto di vista sismico la struttura in tutti i casi di volte strutturali ed archi esistenti anche attraverso il ripristino degli stessi mediante l'utilizzo di tecniche conservative che la produzione edilizia e tecnologica del restauro mettono a disposizione. Nel caso fossero necessari

consolidamenti per contrastare cedimenti o spinte eccessive, è consigliato l'uso di catene e tiranti o in alternativa è possibile intervenire mediante lo svuotamento della volta ed il suo consolidamento in estradosso con cappe armate cementizie o l'utilizzo di fibre di vetro e carbonio o altre tecnologie evolutive che la produzione edilizia mette a disposizione. Infine è consentita la riduzione del carico sulla volta tramite l'inserimento e l'irrigidimento di solette soprastanti. È altresì obbligatorio il ripristino delle finiture esteriori degli archi e delle volte nel rispetto delle tradizioni storiche locali, mediante ripristini di intonaci o trattamento di murature a faccia vista in mattone o pietra.

6.9 – Coperture

È prescritta la conservazione dei solai esistenti mediante consolidamento e, se necessario, il ripristino delle strutture lignee esistenti, ripristinando le parti ammalorate con elementi simili ed effettuando i necessari miglioramenti. Per i vecchi solai di copertura in legno sono ammessi consolidamenti, ripristini parziali o totali nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale.

Nel caso di coperture che hanno subito trasformazioni nel tempo e sono state sostituite con solai più recenti (laterocemento, travetti tipo "Varese" e tavelloni, etc.), nel caso di necessità di intervento strutturale sull'elemento, si prescrive lo smontaggio e la sostituzione con solai in legno o più consoni alla tradizione locale.

Per i collegamenti tra solai e murature è da prediligere l'utilizzo di materiali leggeri (metalli, fibre, etc.), mentre è sconsigliato l'utilizzo di cordolature in cemento armato.

6.10 – Sistemi di protezione di caduta dall'alto "linea vita"

Nel caso l'intervento in copertura sia tra quelli previsti dalla normativa regionale in vigore sulla prevenzione della caduta dall'alto, deve essere installato un apposito sistema di protezione. In tutta la zona oggetto di Piano Attuativo

Urbanistico, dove la normativa ne obbliga l'installazione, si dovrà prediligere l'installazione di dispositivi puntuali (torrette, sottocoppo, etc.).

Nel caso di comprovata impossibilità potranno essere installati dispositivi lineari con altezza massima di 20 cm sopra il manto di copertura e comunque nel rispetto della LEGGE REGIONALE 22 aprile 2014, n. 7 e s.m.i.

6.11 – Opere strutturali su interventi di demolizione e ricostruzione

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la realizzazione di strutture intelaiate solo in caso di edifici singoli e/o interventi su edifici ad oggi già con struttura similare, purché esse siano opportunamente mitigate con finiture consone al contesto. Nel caso di edifici in aggregato edilizio e/o strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, ovvero derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, che possono interagire sotto l'azione sismica, si prescrive la ricostruzione tramite l'utilizzo di muratura portante in modo tale da ripristinare le connessioni originarie.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione tramite l'utilizzo di strutture intelaiate nel caso di edificio in aggregato edilizio, solo nel caso di edificio d'estremità previa dimostrazione di sicurezza strutturale statica e sismica della porzione a contatto, purché esse siano opportunamente mitigate con finiture consone al contesto.

Casi specifici verranno valutati sulla base delle norme tecniche di dettaglio, specificate nelle apposite schede di analisi degli aggregati.

7 –INTERVENTI INTERNI ED ESTERNI AGLI EDIFICI

7.1 – Interventi interni

a. Scale interne ed esterne

È prevista la conservazione ed il ripristino di eventuali scale esterne per l'accesso al livello superiore dell'edificato rispetto alla quota strada, attraverso interventi strutturali di manutenzione e rafforzamento con restauro di materiali e finiture tipiche della locale tradizione; è inoltre vietata la copertura e chiusura delle scale esterne soprattutto con strutture e materiali avulsi dalla tradizione storica locale.

I vani scala interni degli edifici di pregio devono essere conservati nelle tipologie e caratteristiche distributive esistenti, mantenendone le finiture tradizionali; qualora si ha la presenza di un collegamento verticale interno privo di qualsiasi valore o valenza storica è possibile demolirlo e ricostruirlo in una collocazione che si ritiene consona al fine di migliorare la capacità distributiva dell'abitato. Le prime invece devono essere consolidate mediante l'utilizzo delle stesse tecniche e gli stessi materiali di quelle originarie o, comunque con tecniche e materiali in uso nella tradizione locale.

Nel secondo caso, qualora il collegamento venisse demolito è possibile anche la ricostruzioni con materiali leggeri (quali corten e acciaio) per far si che esso si uniformi al design dell'edificio ristrutturato.

b. Sottotetti

È consentita la conservazione dei sottotetti esistenti anche mediante recupero a fini abitativi degli ambienti, purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare il rispetto dei requisiti della Legge Regionale 15/2017, il tutto senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. E' possibile modificare la quota di imposta dei solai degli edifici e pertanto realizzare sottotetti calpestabili e/o abitabili da ricavarsi all'interno della sagoma edilizia esistente, eventualmente con la possibilità di

demolire i controsoffitti sottostanti purchè non siano di pregio e quindi con la disposizione di fare preventivamente delle indagini di laboratorio per escludere la presenza di qualsiasi elemento decorativo.

c. Soppalchi

È consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici purché realizzati con strutture in legno o metalliche/leggere. La realizzazione dei soppalchi deve dare luogo a spazi rispondenti alle caratteristiche di abitabilità dettate dal vigente regolamento edilizio e di igiene. Nel caso di realizzazione di nuovi soppalchi è prescritta la verifica tecnico-strutturale generale dell'edificio e l'ammissibilità della nuova struttura rispetto ai nuovi carichi trasmessi sulle fondazioni.

d. Elementi di qualità edilizio/architettonica

È prescritta la conservazione di tutti gli elementi strutturali e non quali architravi, lesene, soglie, capitelli, mensole, cornici, zoccoli, decorazioni etc., nonché di tutti gli elementi architettonici di finitura esistenti. Qualora detti elementi non siano recuperabili in ragione della deperibilità e deterioramento dei materiali costitutivi (es. pietra, cotto o legno) possono essere ripristinati e/o sostituiti solo con altri realizzati con le stesse tecniche e materiali, purché siano eliminati quelli incongrui realizzati in epoche successive e purché non ne vengano contraffatto o imitato la natura di quelli originari.

e. Elementi artistici interni ed esterni di decoro come volte o murature affrescate, dipinte, controsoffitti lignei o in canna

Per gli elementi artistici particolari interni o esterni agli edifici quali: superfici verticali e volte intonacate, decorate o dipinte, edicole affrescate, controsoffitti a cassettone ligneo, in canna e gesso o ogni altro elemento di valore storico-artistico di cui al presente articolo esistenti o rinvenuti all'interno degli aggregati o delle unità edilizie, è prescritta la conservazione, il restauro o il ripristino di parti eventualmente perdute in ragione degli eventi sismici e del degrado subito.

Per gli elementi artistici particolari esistenti o rinvenuti all'interno degli aggregati o delle unità edilizie, indicate nella normativa specifica come sottoposti a ristrutturazione devono essere privilegiati gli interventi di conservazione dei materiali, delle tecnologie e delle coloriture originarie e deve essere messa a punto ogni azione tecnica tesa alla conservazione degli elementi di pregio rinvenuti.

Qualora nelle operazioni di riparazione e recupero degli edifici venga accertata la presenza di pareti e/o volte affrescate sia in muratura portante che in struttura leggera di carmocanna o canniccio, cassettoni lignei o finiture pittoriche di particolare pregio o ogni altro elemento di valore storico-artistico, dovrà esserne fatta segnalazione alla competente Soprintendenza che potrà fornire indicazioni sui metodi di restauro e conservazione ed approvare i relativi progetti d'intervento.

7.2 – INTERVENTI ESTERNI

Interventi di finitura delle coperture

a. Manti di copertura

Per i manti di copertura è prescritta la conservazione ed il ripristino, in caso di sostituzione avvenuta nel tempo, attraverso l'utilizzo di coppi e/o tegole facenti parte della tradizione locale, il riutilizzo di quelli di antica fattura ancora in buone condizioni e la loro integrazione con nuovi elementi sempreché questi siano simili in forme e fatture agli originali. È prescritta l'eliminazione di materiale inquinante e/o dissonante quale eternit o similare, plastica e fibre plastiche o sintetiche e similari ed altro. Sono ammessi interventi di coibentazione e impermeabilizzazione delle coperture, tetti ventilati e quant'altro possa dare un contributo energetico passivo all'edificio, realizzabili sia al di sotto che al di sopra dell'orditura, purché non alterino né l'immagine né la sagoma della copertura stessa. Sono ammesse modifiche migliorative del sistema di canalizzazione o scolo delle acque sempre nel rispetto della sagoma e della struttura del tetto. Sono ammesse, ove sia

dimostrata la necessità, piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda allo scopo di aerare e di illuminare spazi di sottotetto non abitabili purché rimanga nel limite del 2% della superfice coperta. È vietata la realizzazione di serbatoi o altri volumi che nella forma e materiale modifichino la sagoma d'ingombro della copertura originaria.

b. Sporti di gronda

È prescritta la conservazione ed il ripristino, in caso di sostituzione avvenuta nel tempo, degli sporti di gronda e dei cornicioni secondo tipologie, forme e materiali facenti parte della tradizione locale, anche in caso di cedimenti e crolli che hanno portato ad una perdita totale o parziale degli elementi originali, garantendo la solida e portanza strutturale degli aggetti.

c. Canali di gronda

È prescritta la conservazione ed il ripristino, in caso di sostituzione avvenuta nel tempo, dei canali di gronda e dei discendenti secondo tipologie, forme e materiali facenti parte della tradizione locale. È ammessa la realizzazione delle gronde e discendenti realizzati in rame ed i terminali in ghisa, è vietata la realizzazione di tracce murarie che possano indebolire le murature portanti verticali, realizzate al fine di nascondere discendenti e terminali, e che vengano danneggiati sporti di gronda, cornicioni ed altre finiture di facciata nell'opera di inserimento di nuove gronde, discendenti o terminali.

d. Canne fumarie e comignoli

È prescritta la conservazione ed il ripristino, in caso di sostituzione avvenuta nel tempo, di canne fumarie e comignoli secondo tipologie, forme e materiali facenti parte della tradizione locale. È ammesso l'utilizzo di canne fumarie prefabbricate con tecnologie differenti dalla tradizione locale a condizione che queste vengano rivestite con murature, intonaci e materiali facenti parte della tradizione costruttiva storica studiati nell'ambito di una risistemazione generale delle pareti esterne. È ammesso l'utilizzo di elementi in rame. È vietata la realizzazione di tracce murarie che possano indebolire le murature portanti

verticali, realizzate al fine di alloggiare canne fumarie. È altresì vietatala realizzazione o il posizionamento di canne fumarie applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere prese in esame soluzioni esterne purché inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

e. Altri elementi delle coperture: altane, torrette, abbaini e terrazze

È ammessa la conservazione ed il ripristino in modi, forme e materiali di altri elementi posti sulle coperture quali altane, torrette, abbaini, terrazze esistenti, la loro riparazione, consolidamento e miglioramento sismico, in forme, tipologie e materiali della tradizione storica locale. È ammesso altresì il ripristino di elementi originariamente esistenti a condizione che venga dimostrata la loro conformità e venga dimostrata la necessità degli stessi e salvaguardata l'unitarietà e sicurezza delle coperture nell'ambito di un progetto di sistemazione generale.

f. Interventi di pulitura dei paramenti murari

Sono espressamente vietati tutti gli interventi corrosivi o che possano in qualche modo intaccare la patina storica superficiale dei paramenti murari a vista; è infatti vietato sottoporre le superfici lapidee e/o in mattoni a faccia vista ad una pulitura con spazzole metalliche e con sostanze chimiche acide e sabbiature realizzate con getti di elevata intensità che alterano il paramento murario.

È ammessa invece la pulizia con acqua tipi idrolavaggio o similari. Nella protezione dei paramenti lapidei si deve intervenire nel modo meno invasivo e più reversibile possibile, facendo uso di prodotti che mantengano inalterate le caratteristiche chimiche e fisiche del materiale trattato. Nel caso di incrostazioni è ammesso l'uso di vibroscalpelli usati in modo mirato e puntuale, atti ad eliminare le croste salvaguardando le patine storiche sottostanti.

g. Paramenti murari intonacati: intonaci e coloriture

È prescritta la conservazione degli intonaci presenti sui paramenti murari e il reintegro con nuovi qualora questi siano stati arbitrariamente rimossi e

comunque secondo quanto dettato dalle Norme Specifiche di Piano. Se necessario è consigliata la proposizione di studi generali che confermino la natura storica degli intonaci e la loro riproposizione. La composizione e la qualità delle malte costitutive gli intonaci va programmata secondo le qualità murarie (a base di calce naturale o a base cementizia, traspirante e/o deumidificante) e secondo i risultati legati alle resistenze, traspirazione muraria che si vuole ottenere.

È vietata in generale la stonacatura delle pareti originariamente intonacate se non dietro dimostrata scelta derivata da articolate ed approfondite considerazioni storiche ed artistiche tese a manifestare la crescita dell'edificio nel tempo.

È' prescritta la conservazione dei decori e delle pitture realizzate sulle superfici intonacate attraverso opere di restauro e ripristino se necessario confermando le caratteristiche generali e le coloriture delle preesistenze

Per il tipo di colorazione è ipotizzabile uno studio all'interno di un progetto generale per gruppi di unità edilizie, aggregati ed ambiti urbani e comunque approvato dal competente Ufficio Edilizia privata.

Sono in generale vietate colorazioni mediante utilizzo di materie pittoriche sintetiche che sigillerebbero le pareti murarie impedendo la traspirazione naturale delle stesse (materie sintetiche a pellicola, tempere, ducotoni e graffiati in genere, etc.). Sono altresì vietate tutte le materie pittoriche che conferiscono alle pareti colorazioni forti e brillanti diverse dalle storiche originarie basate invece su calci naturali. È ammesso invece l'utilizzo di materie naturali del tipo calci, prodotti silossanici o similari. È consigliato in generale colorare gli edifici con toni di colore del tipo pastello onde evitare colorazioni estremamente pesanti ed invadenti l'immagine dei centri storici urbani.

h. Balconi, balconate e logge

Per i balconi, le balconate e le logge esistenti è prescritta la conservazione e l'eventuale ripristino comprese le finiture (ringhiere, parapetti, pavimentazioni,

scoli, gocciolatoi, etc) di carattere storico attraverso interventi strutturali sistematici di riparazione, consolidamento e rafforzamento strutturale ed opere di conservazione e restauro delle finiture tipiche della tradizione locale secondo quanto detto all'art. 24.

È consigliata la valutazione architettonica e strutturale dei balconi e delle balconate realizzati in tempi recenti con nuovi materiali e/o materiali dissonanti rispetto all'ambiente storico nell'ambito di un progetto generale che preveda la loro conferma o la loro eventuale rimozione.

È espressamente vietata la realizzazione di nuovi balconi e balconate aggettanti o prospettanti sia su spazi privati che su vie e spazi pubblici e/o da questa visibili sia in edifici storici.

i. Porte, finestre, serramenti e inferiate

Le porte e le finestre devono essere generalmente mantenute nella loro posizione, dimensioni e caratteristiche se non è espressamente consentito nella norma specifica dell'aggregato la possibilità della loro modifica. Non è quindi ammessa la riorganizzazione in allineamenti orizzontali o verticali nel tentativo di costituire un "fronte unitario". Si vuole insomma preservare la caratteristica intrinseca della facciata: qualora essa sia simmetrica e ordinata si intende salvaguardare questa peculiarità. Diversamente, nell'edificato minore ci si trova spesso nella condizione di fronti disomogei e disallineati pertanto in questo caso è vietata l'assoluto allineamento delle aperture.

Sono altresì da conservare tutte le aperture esistenti, comprese quelle del sopraluce dei portali e/o portoni e quelle per l'illuminazione e l'areazione dei sottotetti a meno che non se ne dimostri la realizzazione in epoca recente e decontestualizzata rispetto al tessuto storico.

È ammessa la riapertura di porte e finestre murate nel tempo a condizione che venga dimostrata l'integrità degli elementi costitutivi (cornici, architravi, stipiti, finiture varie, ecc.) dell'antico vano, che non incida negativamente sulle

stratificazioni storiche, che non si creino sovrapposizioni e non si deteriori il valore storico - artistico generale dell'edificio.

È vietata l'apertura o la chiusura di accessi al piano terra e finestrature che possano snaturare i fronti degli aggregati e delle unità edilizie se non espressamente previsto dalle normative specifiche di aggregato. È altresì vietato l'allargamento degli accessi esistenti al piano terra e delle finestrature se non espressamente previsto dalle normative specifiche di aggregato.

I nuovi infissi dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- la conservazione delle caratteristiche architettoniche e geometrico-dimensionali caratteristiche dell'edilizia esistente;
- I serramenti dovranno essere obbligatoriamente in legno in armonia con la tinteggiatura del manufatto (è vietato l'uso del pvc, alluminio e comunque qualsiasi materiale che scimmiotti il legno etc..) e comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico;
- la durevolezza e la resistenza meccanica dei suoi componenti;
- la tenuta all'acqua e all'aria.

È prescritta la conservazione per forma e tipologia di tutti i serramenti esterni che fanno parte della tradizione locale (finestre, porte, portoni, persiane, sportelloni) consigliandone pertanto il restauro di tutto l'esistente.

Qualora i serramenti non siano recuperabili in ragione del deterioramento dei materiali costitutivi possono essere ripristinati e sostituiti con altri realizzati analoghi a quelli originari; appare chiaro che, pur mantenendo il carattere della storicità, si possono realizzare infissi con tipologie costruttive avanzate per consentire una maggiore illuminazione e areosità all'ambiente.

La sostituzione delle parti ammalorate (gocciolatoi, ferrature, finiture varie, etc.) va effettuata nel rispetto dei tipi e dei colori esistenti.

È espressamente vietato realizzare serramenti, sportelloni o persiane, con materiali avulsi dai contesti storici locali quali alluminio, plastica, p.v.c. e similari, mentre è consentito l'uso del ferro battuto e materiali metallici.

È consentito l'utilizzo di infissi in ferro battuto o lavorato e vetro nelle vetrine di attività commerciali e terziarie al piano terra e su piccole finestre, al fine di ottenere spessori limitati che non invadano eccessivamente la luce delle aperture. È vietato l'uso di serrande e saracinesche metalliche e si privilegia la cancellata come chiusura di vetrine di negozi, garages, ecc.
È prescritto l'utilizzo di chiusure, ferramenta, cerniere e finiture (battenti, chiodature, borchie, maniglie maniglioni e quant'altro), tutti da realizzarsi in metallo secondo forme, tipologie e materiali tipici della tradizione storica locale.
È prescritta la conservazione delle inferriate di carattere storico. È ammesso il ripristino e la sostituzione di inferriate mediante utilizzo di stesse tipologie, tecniche e materiali. È altresì ammessa l'integrazione di parti mancanti con elementi simili per forma e dimensione.
In fase di progetto esecutivo si potrebbe valutare la possibilità di inserire le inferiate anche negli edifici ove non sono esistenti purché si propongano con un disegno stilistico adeguato.
È possibile usare trattamenti antiruggine o procedimenti di eliminazione delle ossidazioni del metallo che potrebbero verificarsi nel tempo.

j. Elementi decorativi di facciata: architravi, cornici, fasce marcapiano

È prescritta la conservazione ed il reintegro di tutti quegli elementi architettonici decorativi che caratterizzano i fronti degli edifici. In questa fattispecie sono ricompresi cornici presenti nelle facciate, mostre esterne ai vani in mattoni o piedritti in pietra, marcapiani, paraste e architravi lignei o in mattone.

Si prescrive la sostituzione di quelli in cemento a vista con altri che si uniformano alla caratterizzazione stilistica della facciata.

k. Campanelli, citofoni, cassette postali e insegne pubblicitarie

I campanelli, i citofoni e le cassette postali devono essere posizionati ad incasso sui portoni evitando ogni sporgenza, se tale soluzione non risulta

praticabile, dovranno essere incassati, entro i vani delle porte esistenti. I materiali con cui dovranno essere realizzati sono il rame, il ferro battuto e l'ottone con finitura opaca. E' vietato l'impiego di altri metalli e di materie plastiche.

In tutto il tessuto storico è fatto divieto di apporre cartelli, manifesti e segnali pubblicitari, lungo le vie. In deroga a quanto sopra disposto, è consentita la sola apposizione di segnaletica che indichi attività turistiche, commerciali ed artigianali. In particolare, è possibile collocare le scritte e le insegne all'interno del borgo, entro i vani delle porte esistenti, nel sopraluce e, comunque, in modo compatibile con le linee architettoniche dei prospetti. È possibile installare sul prospetto degli edifici, insegne solo se realizzate in lamiera metalliche, (finiture simil ferromicaceo e corten) o in legno, dipinti o pantografati, di dimensioni contenute e di adeguate proporzioni. Le insegne esistenti, non conformi per caratteristiche e posizione a quelle ammesse, in caso di intervento devono essere sostituite ed uniformarsi alle presenti norme. È allo stesso modo consentita la realizzazione di insegne luminose con tubi fluorescenti a condizione che questi siano realizzati in aderenza alla muratura, nel sopraluce delle porte o in bussole interne.

8 – ALTRI INTERVENTI IN AMBITO URBANO LEGATI AGLI EDIFICI O AGLI AGGREGATI

8.1 Pavimentazioni di strade, rampe e scalinate urbane

È prescritta la conservazione o la sostituzione delle pavimentazioni di strade, rampe e scalinate urbane secondo le tipologie costruttive indicate in codesto P.U.A. ; qualora nello stato di fatto il disegno compositivo, i materiali e le finiture contrastino con le previsioni si deve avviare un processo di sostituzioni qualora ci si appresti a lavori esterni del manufatto.

Lo smontaggio e la messa in opera delle pavimentazioni devono altresì avvenire nel rispetto delle orditure, dei materiali e delle pendenze esistenti. La qualità, la dimensione e la quantità di nuove pietre poste in opera deve ricostruire la tessitura della tradizione storica locale.

Le pavimentazioni di percorsi esclusivamente pedonali possono essere posate su fondo di ghiaietto e sabbia senza legante, saldando i giunti unicamente con sabbia fine.

Non è consentito contraffare tali materiali limitandone le caratteristiche esteriori, come ad esempio avviene con il calcestruzzo trattato in modo da imitare il travertino.

Le pavimentazioni di percorsi carrabili devono essere posate su fondo preparato con solette in c.a. al fine di reggere pesi e spinte di automezzi anche di stazza elevate senza che si verifichino degradi e deterioramenti vari. Per le giunture tra gli elementi in pietra, per le cunette e per i raccordi impermeabili alla base dei muri esterni dei fabbricati, può essere utilizzata la malta cementizia ed additivi di diversa natura.

8.2 – Elementi architettonici dello spazio urbano

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici dello spazio urbano aventi caratteristiche di pregio nonché interesse di testimonianza storica, quali fontanili, lapidi, lavatoi, abbeveratoi, pozzi, esedre, edicole religiose e non, monumenti in genere ed ogni altro elemento similare qui non citato ma presente nello spazio urbano attraverso la conservazione di tutti gli elementi costruttivi e decorativi che li caratterizzano; se

degradati, vanno ripristinati con materiali e tecniche uguali alle originarie o, comunque, in uso nella tradizione storica locale.

8.3 – Recinzioni e muri di confine

È prescritta la conservazione di muri di recinzione presenti nell'area storica urbana ed è prescritto il loro ripristino, consolidamento e miglioramento strutturale mediante conservazione delle tipologie, tecnologie e materiali della tradizione storica locale.

È consentito il mantenimento delle aperture esistenti o la predisposizione di nuove attraverso un intervento unitario di miglioramento delle stesse o a scapito di una progettazione avente valenza estetica migliore.

Il progetto di sistemazione delle aperture dovrà specificare i materiali utilizzati per ogni elemento strutturale e di chiusura. È consentito l'uso di passi carrai secondo la vigente normativa in materia. È esclusa la realizzazione di recinzioni con paletti in ferro e rete metallica di qualsiasi tipologia o colorazione.

8.4 – Spazi aperti privati – verde privato

Si definiscono spazi aperti privati o verde privato tutti quei luoghi annessi catastalmente e fisicamente agli edifici e ricompresi all'interno di proprietà private o degli aggregati edilizi quali: corti esclusive, cortili e chiostrine pavimentati e non, giardini, aiuole ed orti urbani etc…

Le destinazioni d'uso degli spazi aperti privati o verde privato sono quelle dello stato attuale e dovranno essere conservate tali ad eccezione di quanto individuate nel PUA; al contrario le destinazioni d'uso pubblico e collettivo degli spazi aperti pubblici o a verde pubblico sono definite nel P.U.A. . (Tav: PUA_11)

Si nota che sono presenti spazi urbani privati che da anni sono destinati all'utilizzo della collettività; per essi l'amministrazione comunale potrà attivare tutte le procedure necessarie per l'eventuale acquisizione.

I proprietari sono obbligati ad effettuare periodicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che mirano a conservare e ad assicurare la

funzionalità mediante un insieme sistematico di opere manutentive, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali del territorio.

Lo stesso concetto essere esteso anche ai chiostri, patii e cortili e si autorizzano i seguenti interventi:

• il mantenimento delle aree a verde privato secondo quanto individuato nel PUA e il ripristino dei percorsi all'interno degli stessi spazi verdi o a verde privato incluse l'obbligo di periodica manutenzione e custodia della vegetazione presente ovvero della nuova messa a dimora di vegetazione autoctona o consolidata nel tempo;

• il mantenimento delle aree già pavimentate secondo quanto individuato nel PUA all'interno degli spazi verdi o a verde privato incluso mantenimento o sostituzione delle vecchie pavimentazioni con materiale, tipologia, dimensioni e colori simili a quelli da sostituire ovvero nel rispetto dei nuovi materiali in commercio;

• il consolidamento delle strutture di sostegno presenti all'interno dell'area e al suo perimetro (muri di sostegno o di confine, scale, gradini, cordoli, ecc) a condizione che siano mantenute o reintegrate le caratteristiche storiche, architettoniche, formali e i materiali costitutivi;

• la razionalizzazione distributiva mediante la conservazione degli elementi costitutivi dell'assetto tipologico, il ripristino di quelli alterati nel massimo rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle finiture;

• la demolizione delle superfetazioni (baracche, strutture precarie, etc.) che non formano elemento consolidato nella stratificazione storica degli edifici contermini o nell'occupazione dello spazio aperto (vedi catasto storico) e il restauro di piccoli organismi, finiture e oggetti di qualsiasi tipo derivati dalla stratificazione storica o comunque integrati all'interno dello spazio aperto in esame;

• la riapertura di antichi accessi o porte, di antiche finestre e quanto altro possa rendere "permeabile visivamente" lo spazio aperto interno al tessuto edilizio, sempre che tali varchi si configurino come ripristino di elementi originali che siano documentati storicamente, architettonicamente e fotograficamente, purché l'apertura non snaturi la struttura architettonica assunta nel tempo dall'edificio

oggetto dell'intervento. Tali operazioni, sono da valutare attentamente volta per volta.

Oltre al restauro sono consentiti anche interventi di manutenzione riconducibili alle lettere a e b ell'art.3 del D.P.R. 380/2001, cioè riparazione, rinnovamento e sostituzione sia delle parti strutturali che delle finiture degli spazi aperti purché sia mantenuta la vocazione tradizionale dell'ambiente.

È possibile eseguire questi interventi negli spazi aperti o a verde privato anche quando l'unità strutturale pertinente è sottoposta ad interventi di ristrutturazione.

Nell'ambito della manutenzione sono tra l'altro consentite opere che riguardino:

- la riparazione delle finiture dello spazio inedificato, di intonaci, di impianti e condutture tecnologiche;
- il restauro di piccoli organismi e costruzioni di elevato valore storico e ambientale, quali pozzi e cisterne, fontanili, lavatoi, ecc.;
- il ripristino di pavimentazioni esistenti mediante l'utilizzo di materiali originali, della vegetazione autoctona originale o la sostituzione di parte della vegetazione senza che ciò comporti mutamenti dell'assetto generale dello spazio aperto oggetto di intervento;
- la sostituzione parziale della pavimentazione di parti comuni utilizzando materiali preesistenti o tradizionali, ferma restando l'eliminazione di materiali incongrui;
- il parziale consolidamento del terreno senza variazioni delle quote originali;
- la demolizione di superfetazioni o costruzioni precarie non inserite ambientalmente o comunque dissonanti dallo spazio oggetto dell'intervento;

Per questo tipo di interventi dovranno essere utilizzati materiali della tradizione locale quali: la pietra locale, il mattone o il ferro battuto per le strutture verticali portanti e di sostegno, o per le strutture portanti degli oggetti architettonici presenti (fontane, esedre) eventualmente compresi entro gli spazi aperti, il legno per gli orizzontamenti e le strutture portanti delle loro coperture, i coppi di recupero per le coperture, il rame per le gronde e i discendenti.

Sono comunque vietati:

- gli interventi di sostituzione degli spazi in terra con pavimentazioni impermeabili;
- l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;
- la modifica dei paramenti dei muri di recinzione ed il loro rivestimento con materiali incongrui;
- la realizzazione di spazi coperti di qualsiasi tipo.

8.5 – Elementi autorizzati con titolo abilitativo e ripristini

Le tettoie e le verande esistenti che non sono autorizzate o condonate e comunque prive di adeguato titolo abilitativo devono essere rimosse ripristinando il sito nello stato precedente la costruzione dell'abuso.

Per gli elementi invece autorizzati o condonati ne è prescritta la riqualificazione, nel caso siano state realizzate, con finiture in materiali consoni, valutandone singolarmente gli interventi da apportare per il decoro complessivo dell'aggregato.

8.6 – Strutture di arredo: Pergole, gazebi e pensiline

Negli spazi aperti o a verde privato degli edifici privati del centro storico, con esclusione dei balconi in aggetto, dove è vietata qualsiasi copertura, è ammessa la realizzazione di strutture di arredo (pergole, gazebi e pensiline, ecc.) con materiali consoni all'intervento intrapreso nell'unità strutturale.

Si prediligono elementi architettonici realizzati in ferro battuto ma può essere valutato anche in acciaio COR-TEN o il vetro se coerente con l'intervento in essere.

Tali strutture possono essere adoperate per la crescita delle piante rampicanti o solo esclusivamente in copertura per apportare teli ombreggianti in tessuto e di colorazione consona all'ambiente circostante e da valutare in sede di autorizzazione del progetto. È severamente escluso l'utilizzo di materiale plastico.

9 – ARTICOLAZIONE GIURIDICA, AMMINISTRATIVA E TECNICA DELLA RICOSTRUZIONE

9.1 Costituzione e Funzionamento dei Consorzi, Il Coordinamento Amministrativo e tecnico ed Attività Connesse

La creazione di Consorzi al fine attuare il recupero e la ricostruzione edilizia e la loro gestione è regolata dalle D.L. n. 189 del 17 ottobre 2016, "Interventi urgenti in favore popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016" e s.m.i. già citate al precedente Art. 12 delle presenti NTA ed alle successive modifiche e delle integrazioni che saranno emanate nel tempo. Il coordinamento amministrativo e tecnico di tutto il P.U.A. spetta al Comune di Serravalle di Chienti. I consorzi costituiti dagli aventi titolo nei modi stabiliti dalla normativa vigente, che agisce come soggetto attuatore in sostituzione del consorzio, incaricano i tecnici abilitati iscritti nei diversi Albi Professionali per la redazione del progetto esecutivo, per la successiva direzione dei lavori e per tutte le attività tecniche connesse applicando quanto previsto dalle intese raggiunte tra gli ordini Professionali territoriali e le strutture pubbliche che coordinano e controllano la ricostruzione post sisma.

9.2 Appalto e Lavori

I "consorzi" costituiti dagli aventi titolo appaltano e fanno eseguire le opere ad imprese operanti sul mercato locale, secondo logiche di attitudine, capacità, qualità e convenienza economica, nel rispetto dei progetti esecutivi redatti ed approvati dagli organi di verifica e controllo istituiti, nei modi e tempi prestabiliti. Resta inteso che nell'appaltare le opere di recupero e restauro relative ai complessi edilizi pubblici e privati vincolati, di pregio o con particolari valori architettonici e monumentali e per il restauro dei beni storico-artistici presenti,

dovranno essere invitate imprese edilizie e di restauro iscritte negli appositi elenchi ufficiali delle imprese qualificate.

10 – INFRASTRUTTURE URBANE DELLE RETI TECNOLOGICHE

Il P.U.A. fornisce indicazioni sulla dislocazione, consistenza e stato di danneggiamento delle infrastrutture urbane delle reti tecnologiche e prevede, secondo diverse priorità ed impegni di spesa, la loro riparazione e integrazione sino al raggiungimento della loro completa efficienza.

I programmi, piani, progetti e lavori di riparazione sono di competenza dell'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dalla vigente normativa sui lavori pubblici, ma possono essere delegati a privati o ai loro consorzi, secondo le modalità, organizzazione, esecuzione consentiti dalla vigente normativa in materia.

11 – ADEGUAMENTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE

Viste le indicazioni del presente P.U.A. , ove non è possibile la modifica alle aperture esistenti, la conservazione delle minori superfici trasparenti rispetto a quelle richieste dal D.m. 5/07/1975 e successive modifiche o integrazioni, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto. Analogamente ci si rapporta per i requisiti da rispettare relativi all'aereazione e al dimensionamento dei locali; può essere autorizzata un'altezza diversa da quelle standard (mt. 2.70 per i locali destinati alla residenza e mt. 2.40 per i locali di servizio) nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

12 – MODALITA' E TEMPI DELLA RICOSTRUZIONE

12.1 Tempi e Fasi dei Cantieri

Il P.U.A. fornisce indicazioni sulla gestione delle aree dei cantieri e sui tempi generali della ricostruzione. Sono stati favoriti gli interventi su edifici/aggregati interferenti con il sistema di gestione dell'emergenza, e in seconda fase quelli sugli aggregati/edifici restanti. Nei tempi delineati dal Piano di Ricostruzione è prevista una terza fase, riguardante gli interventi di manutenzione o rifacimento delle opere di urbanizzazione, eventualmente danneggiate dalla cantierizzazione.

Per ciascun intervento su aggregato o edificio singolo, si prescrive la redazione di documenti tecnici volti ad illustrare modalità, organizzazione e tempistiche dei lavori.

I tempi e scadenze sono indicate nell'elaborato grafico n.36 – Piano di Cantierizzazione.

12.2 Organizzazione dei Cantieri

Il P.U.A. individua l'organizzazione generale dei cantieri. All'interno dell'area oggetto di perimetrazione sono individuate le principali vie di percorrenza dei mezzi per il posizionamento dei cantieri, le aree di lavoro destinate ai singoli cantieri ed aree più ampie destinate al servizio di più cantieri.

Per ciascun intervento su aggregato o edificio singolo, si prescrive la redazione di documenti tecnici volti ad illustrare l'organizzazione del cantiere, con l'individuazione di tutti gli elementi necessari all'amministrazione comunale al fine di provvedere ad un aggiornamento temporale sullo stato di avanzamento delle attività di ricostruzione.

Per ogni cantiere, pubblico o privato, si richiama l'attenta osservazione di tutte le disposizioni delle normative di settore vigenti con particolare attenzione alle misure per la salute e la sicurezza e di prevenzione nei cantieri temporanei e mobili.

I tempi e scadenze sono indicate nell'elaborato grafico n.36 – Piano di Cantierizzazione.

13 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

13.1 Strumenti di Attuazione

Il Piano Particolareggiato si attua per mezzo dei seguenti strumenti:

1. progetti di riparazione del danno, miglioramento, adeguamento o ricostruzione relativi ad interventi che interessano singoli edifici con la relativa area di pertinenza;
2. progetti su aggregati obbligatori che seguono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione che mantengono però nella sua totalità l'edificato uguale al precedente;
3. progetti su aggregati obbligatori assoggettati ad una ristrutturazione edilizia pesante e anche ristrutturazione urbanistica. Quest'ultimi sono obbligati alla redazione di Piani di Recupero ai sensi della Legge numero 457 del 5 Agosto 1978 e s.m.i. e della Legge Regionale numero 34 del 1992 poiché richiedono una programmazione urbanistico-edilizia unitaria e possono prevedere la realizzazione di opere pubbliche e di pubblico interesse o di miglioramento delle condizioni igieniche, edilizie, funzionali ed ambientali che si attuta tramite la demolizione e ricostruzione.

In questo ambito si possono meglio definire, tramite la predisposizione di progetti planivolumetrici unitari, le destinazioni d'uso complessive, la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi per ciascun aggregato.

Tali progetti dovranno comprendere l'intero edificio o complesso di edifici secondo le delimitazioni delle tavole di progetto. I progetti planivolumetrici unitari dovranno sviluppare alla scala 1/200 le indicazioni progettuali, dovranno essere conformi alle prescrizioni generali e a quelle relative alle singole aree contenute nelle presenti norme e dovranno comprendere tutti gli elementi necessari a documentare lo stato di fatto e le previsioni di progetto.

In ogni caso essi devono comprendere i seguenti documenti:

- ricostruzione storica del manufatto e relazione storico-critica atta a dimostrare l'evoluzione dei manufatti e gli elementi caratterizzanti;

• rilievo topografico quotato con un numero di quote planimetriche e altimetriche in grado di descrivere ogni variazione planimetrica e altimetrica;

• planimetrie di ogni piano e della copertura, mediante rilievo diretto, complete di quote planimetriche e indicazioni della destinazione d'uso di ogni locale;

• sezioni quotate in numero sufficiente per dare una descrizione completa della struttura interna di ogni edificio;

• prospetti quotati di tutte le fronti interne ed esterne;

• fotografie di tutte le fronti e d'insieme, nonché delle parti interne con valore architettonico, ambientale, tipologico, ecc.;

• viste assonometriche e prospettiche elaborate anche con sistema grafico informatizzato;

• su una separata serie di disegni relativi allo stato di fatto devono essere indicati con apposita grafia tutti gli elementi (coperture, finestre, muri, solai, scale, ecc.) da modificare;

• previsioni di progetto costituite dallo stesso tipo di elaborati descritto ai punti precedenti per il rilievo dello stato di fatto.

Eventuali Piani di Recupero (PdR) dovranno essere adottati dalla pubblica Amministrazione.

13.2 - Sistemazione degli Spazi Aperti Pubblici e/o di uso pubblico (punti di ritrovo o vie prioritarie di accesso e fuga)

La creazione o riqualificazione degli spazi pubblici aperti e di uso pubblico (punti di ritrovo, strade carrabili o adeguamento dimensionale dei vecchi vicoli carrabili o pedonali, compresi parcheggi, stradine o vicoli / sentieri pedonali, etc..) avverrà secondo una procedura affidata (indipendentemente a questo PUA) dalla

stazione appaltante che terrà conto delle opere di urbanizzazione secondo le linee guida contenute nel presente PUA. La progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva e le successive fasi di realizzazione delle urbanizzazioni primarie, pertanto, dovranno rispettare scrupolosamente le indicazioni riportate nel presente PUA e negli elaborati grafici allegati, con particolare attenzione alle sistemazioni di arredo urbano e a tutti i materiali adoperati che dovranno essere ricompresi in quelli caratteristici del territorio. Eventuali diversità di scelte dovranno essere adeguatamente motivate.

14 – NORME FINALI – VINCOLI E LIMITAZIONI

14.1 Prescrizioni e Vincoli Territoriali diversi

Vincoli e prescrizioni derivanti dalle pianificazioni sovra-ordinate (PPR, PTP, ecc.) o dalle limitazioni apposte da Enti competenti secondo le leggi e i decreti vigenti in materia (zone di rispetto etc.) hanno efficacia nella progettazione indipendentemente dalla loro individuazione o meno sugli elaborati grafici costituenti questo piano.

In considerazione del fatto che ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20.03.2003 il territorio del Comune di Petriolo è stato ricompreso nelle zone classificate sismiche (aggiornamento 2020: zona sisma 2), tutti gli interventi edilizi nel territorio comunale sono comunque subordinati al rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dei rischi sismici e idrogeologici.

In caso di rinvenimenti archeologici nel corso dei lavori la ditta interessata, la direzione dei lavori e l'impresa appaltatrice sono tenuti al rigoroso rispetto di quanto stabilito all'art.90 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., che stabilisce l'obbligo di immediata denuncia alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, anche per il

tramite del Sindaco o dell'autorità di pubblica sicurezza del rinvenimento, lasciandolo nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento.

14.2 Norme transitorie

L'adozione del presente P.U.A. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.

14.3 Norme Finali

Con l'entrata in vigore del presente P.U.A. sono abrogati eventuali strumenti attuativi precedenti ed ogni altra disposizione incompatibile con il presente.

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER LA CESSIONE DI AREE PRIVATE A TITOLO GRATUITO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE Al SENSI DELLE N.T.A. DEL VIGENTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN CONSEGUENZA DEL SISMA2016.

L'anno …….., il giorno ……del mese di……. in ……, avanti a me Dott. Notaio ……in iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di ……. alla presenza dei testimoni si sono personalmente costituiti i Sig.ri:

- ……;
- ……;
- ……;
- ……;

e il signor:
- …… il quale interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come rappresentante del Comune di Serravalle di Chienti (MC), nella sua qualità di ……. nominato giusto decreto del Sindaco n. ……del prot. n. …….ed in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n°…… del , che si allega alla presente sotto la lettera "A" per costituirne parte integrante e sostanziale, in appresso denominato **Comune**;

- …… ……, nato a ……. il ……, residente in ……., via…… n° ……, codice fiscale …….. in qualità di proprietario / comproprietario dei terreni individuati al Fg …… part. ……, ……, ……. ricadenti in tutto o in parte nella …….. – …… del seguente strumento normativo (PdF, PRG, VARIANTE, ecc);
- …… ……, nato a ……. il ……, residente in ……., via…… n° ……, codice fiscale …….. in qualità di proprietario / comproprietario dei terreni individuati al Fg …… part. ……, ……, ……. ricadenti in tutto o in parte nella …….. – …… del seguente strumento normativo (PdF, PRG, VARIANTE, ecc);
- …… ……, nato a ……. il ……, residente in ……., via…… n° ……, codice fiscale …….. in qualità di proprietario / comproprietario dei terreni individuati al Fg …… part. ……, ……, ……. ricadenti in tutto o in parte nella …….. – …… del seguente strumento normativo (PdF, PRG, VARIANTE, ecc);

in appresso denominato **Cedente,**

Esempio

- vista la determina Protocollo nr…… del giorno ……del Consiglio Comunale che approvava la proposta di ampliamento della perimetrazione già precedentemente approvata dal Vice Commissario con prov.

- vista l'approvazione dello strumento attuativo PUA della frazione di Gelagna Alta con provvedimento protocollo nr. ……. del giorno ……;

 Che gli elaborati costituenti il Piano Urbanistico di Attuazione Post Sisma2016 sono composti dai sottoelencati documenti che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati e comunque depositati presso gli uffici comunali:

PUA 00 – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
PUA 01 – INQUADRAMENTO NORMATIVO
PUA 02 – PIANO DI FABBRICAZIONE
PUA 03 – ANALISI MICROZONAZIONE SISMICA
PUA 04 – MAPPA DELLE PROPRIETA' CATASTALI
PUA 05 – RILIEVO PLANIVOLUMETRICO DELLO STATO DEI LUOGHI [Volo del giorno 11.02.2021]
PUA 06 – RILIEVO METRICO DELLE STRADE PUBBLICHE al giorno 11.02.2021
PUA 07 – RILIEVO PROSPETTI DELLO STATO DI FATTO
PUA 08 – ANALISI DEL TESSUTO URBANO
PUA 09 – ANALISI USO IMMOBILI, PROPRIETA' COMUNALI, BENI PATRIMONIO CULTURALE PRE-SISMA;
PUA 10 – ANALISI MAPPA DELLE RETI E INFRASTRUTTURE
PUA 11 – ASSETTO GENERALE – PLANIVOLUMETRICO
PUA 12 – PROPOSTA DI ALLARGAMENTO DELLA PERIMETRAZIONE APPROVATA
PUA 13 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO FOGNARIO
PUA 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO IDRICO
PUA 15 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO ELETTRICO
PUA 16 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO GAS
PUA 17 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO TELEFONICO E BANDA ULTRALARGA
PUA 18 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO TELERISCALDAMENTO
PUA 19 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONI STRADE PUBBLICHE
PUA 20 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: STRADA, PISTA CICLABILE E PARCHEGGI

Esempio

PUA 21 –EDIFICI DI PROPRIETA' PUBBLICA
PUA 22 – ASSETTO PERCORSI E SPAZI STRATEGICI, VIE DI FUGA
PUA 23 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AGGREGATI EDILIZI OBBLIGATORI
PUA 24 – AGGREGATO EDILIZIO - AE01
PUA 25 – AGGREGATO EDILIZIO - AE02
PUA 26 – AGGREGATO EDILIZIO - AE03
PUA 27 – AGGREGATO EDILIZIO - AE04
PUA 28 – AGGREGATO EDILIZIO - AE05
PUA 29 – AGGREGATO EDILIZIO - AE06
PUA 30 – AGGREGATO EDILIZIO - AE07
PUA 31 – AGGREGATO EDILIZIO - AE08
PUA 32 – AGGREGATO EDILIZIO - AE09
PUA 33 – AGGREGATO EDILIZIO - AE10
PUA 34 – AGGREGATO EDILIZIO - AE11
PUA 35 – VALUTAZIONE DEI COSTI (Art.6 della L.229/2017 e ss.mm.ii)
PUA 36 – PIANO DI CANTIERIZZAZIONE – TEMPI E FASI
PUA 37 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE GENERALI
PUA 38 – RELAZIONE GEOLOGICA ILLUSTRATIVA E REPORT INDAGINI

 Che il terreno attualmente adibito a …….., da cedere gratuitamente al Comune di Serravalle di Chienti (MC) in applicazione del PUA da parte del/dei signor ……., per una superficie complessiva di **mq. …….,00** è riportato in Catasto Terreni di Macerata – Comune di Serravalle di Chienti al foglio di mappa n……, particelle nn. ……., ….., ….., …, ……. tutte in parte,

 Che il terreno adibito a ., da cedere gratuitamente al Comune di Serravalle di Chienti da parte del signor ....., per una superficie complessiva di **mq. ……** è riportato in Catasto Terreni di Macerata – Comune di Serravalle di Chienti al foglio di mappa n……, particelle nn. …….,,

 Che per la realizzazione del verde pubblico, dei parcheggi pubblici e della strada pubblica gli attuatori, ciascuno per le proprie competenze, devono ottemperare alle disposizioni del codice dei contratti nella versione in vigore giusto Decreto Legislativo n. 163/2006 modificata dal DLgs 152 del 11.09.2008 e ss.mm.i.

 Che in ottemperanza alle disposizioni del suddetto codice dei contratti gli attuatori, ciascuno per le proprie competenze, devono garantire che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria venga affidata a ditta in possesso dei requisiti dall'art. 28 del D.P.R. 34/00 con le modalità del DLgs 163/2006 e sss.mm.i. con la garanzia del risultato;

Tutto ciò premesso, da formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Esempio

Art. 1 - Cessioni

I signori, ... e ...., con la sottoscrizione del presente atto, cedono ciascuno per le quote di proprietà, senza corrispettivo, al Comune di Serravalle di Chienti, che a mezzo del Responsabile del Servizio 4° accetta, i terreni di seguito individuati; in particolare:

 Il signor ..... cede, senza corrispettivo da parte del Comune di Serravalle di Chienti i seguenti terreni individuati al N.C.T. di ……, al foglio n° ……. del Comune di Serravalle di Chienti le particelle nn. …….. tutte in parte, per una superficie complessiva di mq ……..,00;

 Il signor .... cede, senza corrispettivo da parte del Comune di Serravalle di Chienti i seguenti terreni individuati al N.C.T. di ……., al foglio n° …… del Comune di Serravalle di Chienti la particella n. …….. parte, per una superficie di mq ……..,00 ;

I cespiti avanti descritti vengono ceduti a corpo e non a misura, con ogni accessione, inerenza e pertinenza, nulla escluso od eccettuato. La parte cedente, come sopra rappresentata, volendo altrimenti rispondere per l'evizione ed i danni ai sensi di legge, garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto ceduto, ne garantisce altresì la libertà da pesi, oneri vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad esclusione

I terreni, come sopra identificati, oggetto di cessione gratuita al Comune di Serravalle di Chienti, di proprietà del signor ....., sono pervenuti a seguito di denuncia di successione mentre, quelli del signor ...., sono pervenuti a mezzo di atto pubblico di compravendita a rogito Notaio ……. in data …….., repertorio n. …….., raccolta n° ……...

Il possesso legale di quanto ceduto si intende e viene dato a tutti gli effetti utili, da oggi a favore del Comune di Serravalle di Chienti, come innanzi rappresentato e se ne dà atto al cedente.

Art. 2 Urbanizzazioni

Gli attuatori si impegnano, ciascuno per le quantità di competenza, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primarie previste nel PdL approvato, nel rispetto delle, leggi e regolamenti vigenti ricadenti sui terreni con il presente atto ceduti al Comune di Serravalle di Chienti, il tutto secondo il progetto a firma ……., che ha ottenuto il parere favorevole del Responsabile del Servizio 8° - LL.PP. e Manutenzioni dello stesso Comune, in data parere n. , Prot. n. e precisamente:

1. costruzione della viabilità e dei parcheggi pubblici con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo in appresso;
2. costruzione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delie acque reflue e meteoriche con l'osservanza delle modalità precisate in appresso;
3. costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso;
4. costruzione d'intesa con Azienda delle linee per l'adduzione dell'energia elettrica per uso privato con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso;
5. costruzione d'intesa con azienda delle linee telefoniche con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso.
6. costruzione d'intesa con Azienda delle linee del gas-metano con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso;

Esempio

Gli elaborati progettuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di riferimento sono quelli allegati al parere del Responsabile del Servizio - LL.PP. e Manutenzioni dello stesso Comune, in data parere n. , Prot. n. che anche non materialmente allegate alla presente ne costituiscono parte integrante e sostanziale e che saranno allegate al Permesso di Costruire che rilascerà il Responsabile del Servizio.
Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie l'attuatore deve ottemperare alle disposizioni del codice dei contratti nella versione in vigore giusto Decreto Legislativo n. 163/2006 modificata dal DLgs 152 del 11.09.2008 ess.mm.i.
In ottemperanza alle disposizioni del suddetto codice dei contratti l'attuatore deve garantire che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria venga affidata a ditta in possesso dei requisiti dall'art. 28 del D.P.R. 34/00 con le modalità del Dlgs 163/2006 e sss.mm.i.. con la garanzia del risultato;

Art. 3 Caratteristiche tecniche e costruttive delle opere di urbanizzazione

a) Viabilità pubblica e parcheggi

Le opere di realizzazione della viabilità dovranno essere realizzate in conformità agli elaborati progettuali allegati al parere del Responsabile del Servizio del n. , a perfetta regola d'arte in modo da garantire scorrevolezza di traffico e rapido deflusso delle acque piovane. La qualità e la provenienza dei materiali dovranno essere tali da garantire i migliori risultati tecnici, in qualsiasi momento ne può essere chiesto il cambiamento da parte del Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti.
Le modalità di costruzione delle singole opere sono tutte quelle riportate nei capitolati Speciali d'Appalto per opere stradali. Le aree destinate a viabilità e parcheggio dovranno essere adeguatamente provviste di segnaletica verticale ed orizzontale.
La costruzione di tali opere dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica del Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti che avrà pertanto libero accesso al cantiere.
Le opere saranno soggette a collaudo e presa in carico del Comune, da eseguirsi a cura del Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti con spese a carico dell'attuatore.
Fino al momento della consegna al comune le aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico o di uso pubblico saranno soggette al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico, nel rispetto di quanto previste dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

b) Rete Fognaria

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera b) dell'art.2 - fognature - l'attuatore, per se ed aventi causa, si impegna a provvedere a propria cura e spese all'allontanamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo fognatura pubblica da raccordare con progetto di nuova condotta fognaria ……, mentre le acque meteoriche mediante convogliamento nel fossato esistente.
La rete fognante, per il convogliamento di acque bianche e acque nere dovrà essere realizzata nel rispetto di norme comunali, statali, e regionali nonché degli elaborati progettuali a firma dell'
La rete fognante dovrà essere estesa a tutto il P.d.L di intervento ed essere collegata alla rete fognante del Comune di Serravalle di Chienti, esterna all'area d'intervento.
La costruzione di tali opere dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica del Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti che avrà pertanto libero accesso al cantiere e provvederà al collaudo di dette opere. Le modalità di costruzione delle singole opere saranno quelle riportate nei capitolati Speciali d'Appalto per opere fognanti.

c) Rete Energia Elettrica per Pubblica illuminazione

L'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese la rete della pubblica illuminazione di cui alla lettera c) dell'art.2, secondo i disegni di progetto e secondo le prescrizioni impartite dal Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti.

Esempio

Gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere indipendenti dagli impianti elettrici a servizio degli edifici realizzanti e da quelli per l'illuminazione degli spazi esterni privati così come dovranno essere separati i relativi contatori.
La costruzione di tali opere dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica del Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti che avrà pertanto libero accesso al cantiere e provvederà al collaudo di dette opere. Le modalità di costruzione delle singole opere saranno quelle riportate nei capitolati Speciali d'Appalto per opere di pubblica illuminazione.

d) Rete Energia Elettrica privata

La canalizzazione ENEL- TERNA privata dovrà essere realizzata secondo i disegni di progetto.

e) Rete telefonica e banda ultralarga

La rete telefonica dovrà essere realizzata secondo i disegni di progetto.

f) Rete gas-metano

La costruzione della rete gas-metano,previo spostamento linea esistente, nonché delle reti di cui ai punti precedenti avverrà d'intesa con le aziende erogatrici, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità dettate dalle società stesse.

g) Rete teleriscaldamento

La costruzione della rete teleriscaldamento come la realizzazione delle reti sopra menzionate di cui ai punti precedenti avverrà d'intesa con le aziende erogatrici, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità dettate dalle società stesse.

Il Responsabile del Servizio e l'Attuatore potranno concordare materiale e modalità anche diverse, ma comunque ritenute idonee dalle parti.

Art. 4 Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 2 e 3 si precisa quanto segue:
a) La realizzazione delle opere suddette dovrà avvenire in conformità alle modalità e caratteristiche indicate negli elaborati di progetto innanzi elencati e degli artt. 2 e 3 della presente convenzione, oltre al parere delle aziende erogatrici dei servizi;
b) entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione, comunque prima dell'inizio dei lavori a seguito di rilascio del Permesso di Costruire l'attuatore dovrà procedere al picchettamento delle aree individuando sul terreno quelle destinate alia realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e realizzare entro lo stesso tempo la struttura della viabilità e dei parcheggi;
c) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione degli edifici, in modo da garantire i servizi necessari e comunque non oltre i limiti stabiliti nel P.d.C.
d) le opere di cui alle lettere d) e) e f) dell'art. 3 potranno essere eseguite anche direttamente dalle Aziende erogatrici di detti servizi sulla base di proprie disposizioni; in tal caso il soggetto attuatore dovrà provvedere direttamente al versamento a dette Aziende delle somme da esse richieste per l'esecuzione delle specifiche urbanizzazioni.

Art. 5 Sorveglianze

Prima di dare corso alla realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione di cui agli artt. 2 e 3, l'attuatore, al fine di consentire ai competenti organi comunali e delle aziende erogatrici dei servizi, la sorveglianza tecnica sulla loro esecuzione, dovrà comunicare al Servizio 4° e al Servizio 8°, a mezzo di raccomandata, la data di inizio dei lavori con un preavviso di almeno dieci giorni.

Esempio

Art. 6 Responsabilità

Gli attuatori si obbligano per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare, per le destinazioni d'uso previste negli elaborati grafici presentati, tutte le normative vigenti e le relative prescrizioni contenute nelle autorizzazioni allo scopo rilasciate, nonché ad assumersi ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse dì quelle approvate ed eseguite. Di assumersi altresì ogni responsabilità in ordine alla conduzione e sicurezza dei cantieri ed al rispetto di tutte le normative vigenti in materia di prevenzione infortuni.

Art. 7 Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Gli attuatori per sé ed aventi causa assumono l'impegno di completare e rendere agibili tutte le opere di urbanizzazione da realizzare entro il termine di tre anni a decorrere dalla data di inizio lavori relativa al Permesso di Costruire, inizio lavori che dovrà avvenire entro un anno dal medesimo.

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate devono essere cedute al Comune previo collaudo in ottemperanza a quanto stabilito dalle leggi vigenti e in conformità al parere a firma del Responsabile del Servizio 8° del Comune di Serravalle di Chienti.

Tutti gli oneri, atti notarili, frazionamenti, trascrizioni, ecc. necessarie alla cessione sono a carico dell'attuatore.

Il termine di validità del P.d.C. delle opere di urbanizzazione potrà essere prorogato a discrezione dell'Amministrazione Comunale che si esprimerà in tal senso con apposito atto di indirizzo della Giunta Comunale. A tal fine gli attuatori dovranno produrre, prima della scadenza dei termini fissati nel P.d.C., apposita istanza corredata della necessaria documentazione.

Il Comune, a seguito di esplicita richiesta da parte dell'attuatore, potrà concedere con provvedimento motivato, una proroga non superiore a 24 mesi.

Art. 8 Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primarie oggetto della presente convenzione dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori che l'attuatore dovrà avere cura di comunicare al Servizio 4° e al Servizio 8° del Comune di Serravalle di Chienti con lettera raccomandata e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

Unitamente a tale comunicazione l'attuatore dovrà consegnare, in triplice copia, le tavole esecutive dello stato di fatto delle opere realizzate debitamente timbrate e firmate dal DD.LL.; tali esecutivi dovranno essere allegati al verbale di collaudo.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere relativo alla globalità delle opere in progetto. Non è consentito procedere a collaudi parziali delle opere di urbanizzazione primaria. Sarà consentito il rilascio dei certificati di agibilità parziali riferiti a singolo edificio dell'intervento solo a condizione che siano state realizzate, collaudate, cedute e prese in carico tutte le opere di urbanizzazioni previste dalla presente convenzione

Art. 9 Cessione delle opere di urbanizzazione

L'attuatore si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione della presente, a cedere tutte le opere di urbanizzazione primarie una volta realizzate, previa presa in carico da parte del Servizio 8°.

Il possesso delle aree, interessate dalla realizzazione delle opere, oggetto di cessione della presente convenzione rimarrà agli attuatori che provvederanno alla consegna al Comune dopo l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione.

Art. 10 Garanzie

Esempio

Gli attuatori, ciascuna per le proprie competenze, per loro ed aventi causa hanno depositato presso i competenti uffici comunali Fideiussione assicurativa o bancaria rilasciata dalla con polizza in data per l'importo di Euro , in copia allegato alla presente sotto la lettera " " pari alle somme previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed oneri accessori da realizzarsi oggetto della presente convenzione desunte dal computo metrico a firma dell'.
Nell'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, l'attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio possibile, con espressa rinuncia ad ogni opposizione legale giudiziaria o stragiudiziaria a qualunque titolo per i prelievi che il Comune intendesse dover fare. Nella polizza viene indicato che la Ditta assicuratrice dichiara di prestare la fideiussione con esplicita rinuncia ad avvalersi della condizione contenuta nell'art. 1957 del Codice Civile.
La cauzione non potrà essere proporzionalmente ridotta in base all'avanzamento delle opere eseguite.
L'attuatore si obbliga fin d'ora a realizzare le opere di urbanizzazione anche per un importo superiore a quanto previsto nel computo metrico estimativo. Qualora la completa realizzazione delle opere determini un maggiore onere per l'attuatore, rispetto a quanto previsto nel computo metrico estimativo o per effetto dell'aumento dei costi, questo non potrà avanzare pretesa alcuna nei confronti del Comune di Serravalle di Chienti.

Art. 11 Violazione dei patti-sanzioni

Gli obblighi, vincoli e gli oneri nascenti dalla presente convenzione obbligano, oltre all'attuatore, anche i successori e gli aventi causa a qualunque titolo, che subentreranno nella posizione giuridica dello stesso.
Per il mancato rispetto di quanto previsto con la presente convenzione si potrà procedere anche alla revoca del permesso di costruire a cura del Responsabile del Servizio 4°.

Art. 12 Arbitrato

Per quanto non contemplato nel presente atto è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti regolanti l'attività di esecuzione delle opere pubbliche, nonché del regolamento edilizio comunale, del Piano Regolatore Generale, vigenti nel Comune di Serravalle di Chienti.
Le parti espressamente convengono che per ogni e qualsiasi controversia che dovesse risorgere tra di esse, anche in corso d'opera, in ordine alla interpretazione della presente convenzione, si provvederà secondo legge vigente.

Art. 13 Spese di trascrizione

Le spese inerenti il presente atto, trascrizioni, volture catastali e quant'altro necessario sono a totale cura degli attuatori. Ai fini fiscali gli stessi richiedono l'applicazione delle agevolazioni previste dal

Art. 14 Certificato di destinazione urbanistica

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 i cedenti dichiarano che i terreni hanno le caratteristiche risultanti dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Serravalle di Chienti in data In allegato al presente atto sotto la lettera " “
Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati e dichiarano di averne presa piena ed esatta conoscenza.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano.
Scritto parte di mio pugno parte per mezzo elettronico da persona di mia fiducia su pagine di fogli
Viene sottoscritto e firmato a margine dei fogli intermedi e negli allegati.

Esempio

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA DELOCALIZZAZIONE DI PARTICELLE E/O VOLUMI ASSENTITI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – NUOVA STRADA BRETELLA Al SENSI DELLE N.T.A. DEL VIGENTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN CONSEGUENZA DEL SISMA2016.

L'anno …….., il giorno ……del mese di……. in ……, avanti a me Dott. Notaio ……in iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di ……. alla presenza dei testimoni si sono personalmente costituiti i Sig.ri:

- ……;
- ……;
- ……;
- ……;

e il signor:
- …… il quale interviene al presente atto, come dichiara, in nome, per conto e come rappresentante del Comune di Serravalle di Chienti (MC), nella sua qualità di ……. nominato giusto decreto del Sindaco n. ……del prot. n. …….ed in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n°…… del , che si allega alla presente sotto la lettera "A" per costituirne parte integrante e sostanziale, in appresso denominato **Comune**;

- …… ……, nato a ……. il ……, residente in ……., via…… n° ……, codice fiscale …….. in qualità di proprietario / comproprietario dei terreni individuati al Fg …… part. ……, ……, ……. ricadenti in tutto o in parte nella …….. – …… del seguente strumento normativo (PdF, PRG, VARIANTE, ecc);
- …… ……, nato a ……. il ……, residente in ……., via…… n° ……, codice fiscale …….. in qualità di proprietario / comproprietario dei terreni individuati al Fg …… part. ……, ……, ……. ricadenti in tutto o in parte nella …….. – …… del seguente strumento normativo (PdF, PRG, VARIANTE, ecc);
- …… ……, nato a ……. il ……, residente in ……., via…… n° ……, codice fiscale …….. in qualità di proprietario / comproprietario dei terreni individuati al Fg …… part. ……, ……, ……. ricadenti in tutto o in parte nella …….. – …… del seguente strumento normativo (PdF, PRG, VARIANTE, ecc);

Esempio

in appresso denominato **Cedente,**

- vista la determina Protocollo nr…… del giorno ……del Consiglio Comunale che approvava la proposta di ampliamento della perimetrazione già precedentemente approvata dal Vice Commissario con prov.

- vista l'approvazione dello strumento attuativo PUA della frazione di Gelagna Alta con provvedimento protocollo nr. ……. del giorno ……;

 Che gli elaborati costituenti il Piano Urbanistico di Attuazione Post Sisma2016 sono composti dai sottoelencati documenti che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati e comunque depositati presso gli uffici comunali:

PUA 00 – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
PUA 01 – INQUADRAMENTO NORMATIVO
PUA 02 – PIANO DI FABBRICAZIONE
PUA 03 – ANALISI MICROZONAZIONE SISMICA
PUA 04 – MAPPA DELLE PROPRIETA' CATASTALI
PUA 05 – RILIEVO PLANIVOLUMETRICO DELLO STATO DEI LUOGHI [Volo del giorno 11.02.2021]
PUA 06 – RILIEVO METRICO DELLE STRADE PUBBLICHE al giorno 11.02.2021
PUA 07 – RILIEVO PROSPETTI DELLO STATO DI FATTO
PUA 08 – ANALISI DEL TESSUTO URBANO
PUA 09 – ANALISI USO IMMOBILI, PROPRIETA' COMUNALI, BENI PATRIMONIO CULTURALE PRE-SISMA;
PUA 10 – ANALISI MAPPA DELLE RETI E INFRASTRUTTURE
PUA 11 – ASSETTO GENERALE – PLANIVOLUMETRICO
PUA 12 – PROPOSTA DI ALLARGAMENTO DELLA PERIMETRAZIONE APPROVATA
PUA 13 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO FOGNARIO
PUA 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO IDRICO
PUA 15 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO ELETTRICO
PUA 16 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO GAS
PUA 17 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO TELEFONICO E BANDA ULTRALARGA
PUA 18 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: IMPIANTO TELERISCALDAMENTO
PUA 19 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONI STRADE PUBBLICHE

Esempio

PUA 20 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: STRADA, PISTA CICLABILE E PARCHEGGI
PUA 21 –EDIFICI DI PROPRIETA' PUBBLICA
PUA 22 – ASSETTO PERCORSI E SPAZI STRATEGICI, VIE DI FUGA
PUA 23 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AGGREGATI EDILIZI OBBLIGATORI
PUA 24 – AGGREGATO EDILIZIO - AE01
PUA 25 – AGGREGATO EDILIZIO - AE02
PUA 26 – AGGREGATO EDILIZIO - AE03
PUA 27 – AGGREGATO EDILIZIO - AE04
PUA 28 – AGGREGATO EDILIZIO - AE05
PUA 29 – AGGREGATO EDILIZIO - AE06
PUA 30 – AGGREGATO EDILIZIO - AE07
PUA 31 – AGGREGATO EDILIZIO - AE08
PUA 32 – AGGREGATO EDILIZIO - AE09
PUA 33 – AGGREGATO EDILIZIO - AE10
PUA 34 – AGGREGATO EDILIZIO - AE11
PUA 35 – VALUTAZIONE DEI COSTI (Art.6 della L.229/2017 e ss.mm.ii)
PUA 36 – PIANO DI CANTIERIZZAZIONE – TEMPI E FASI
PUA 37 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE GENERALI
PUA 38 – RELAZIONE GEOLOGICA ILLUSTRATIVA E REPORT INDAGINI

 Che il volume attualmente destinato a …….., è da delocalizzare gratuitamente presso al Comune di Serravalle di Chienti (MC) in applicazione del PUA da parte del/dei signor ……., per una superficie complessiva di **mq. ……,00** è riportato in Catasto Terreni di Macerata – Comune di Serravalle di Chienti al foglio di mappa n……, particelle nn. ……., ….., ….., …, ……. tutte in parte,

 Che il volume attualmente destinato a ……, andrà ricostruito fedelmente con medesima sagoma, altezza, tipologia edilizia, finiture compatibilmente con le nuove NTC e normative impianti vigenti in area …….. del Comune di Serravalle di Chienti da parte del signor ....., per una superficie complessiva di **mq. ……** e volume già assentito di **mc. ……** nel è riportato in Catasto Terreni di Macerata – Comune di Serravalle di Chienti al foglio di mappa n……, particelle nn. ……,, ovvero ricompreso nell'Aggregato Obbligatorio AE ……..

 Che per la realizzazione del verde pubblico, dei parcheggi pubblici e della strada pubblica gli attuatori, ciascuno per le proprie competenze, devono ottemperare alle disposizioni del codice dei contratti nella versione in vigore giusto Decreto Legislativo n. 163/2006 modificata dal DLgs 152 del 11.09.2008 e ss.mm.i.

 Che in ottemperanza alle disposizioni del suddetto codice dei contratti gli attuatori, ciascuno per le proprie competenze, devono garantire che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria venga

Esempio

affidata a ditta in possesso dei requisiti dall'art. 28 del D.P.R. 34/00 con le modalità del DLgs 163/2006 e sss.mm.i. con la garanzia del risultato;

Tutto ciò premesso, da formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Cessioni

I signori, ... e ...., con la sottoscrizione del presente atto, accettano la delocalizzazione e cedonono ciascuno per le quote di proprietà, senza corrispettivo, al Comune di Serravalle di Chienti, che a mezzo del Responsabile del Servizio 4° accetta, i terreni ove sorgeva il volume di seguito individuati; in particolare:

 Il signor ..... cede, senza corrispettivo da parte del Comune di Serravalle di Chienti i seguenti terreni individuati al N.C.T. di ……, al foglio n° ……. del Comune di Serravalle di Chienti le particelle nn. …….. tutte in parte, per una superficie complessiva di mq ……..,00;

 Il signor .... cede, senza corrispettivo da parte del Comune di Serravalle di Chienti i seguenti terreni individuati al N.C.T. di ……., al foglio n° …… del Comune di Serravalle di Chienti la particella n. …….. parte, per una superficie di mq ……..,00 ;

I cespiti avanti descritti vengono ceduti a corpo e non a misura, con ogni accessione, inerenza e pertinenza, nulla escluso od eccettuato. La parte cedente, come sopra rappresentata, volendo altrimenti rispondere per l'evizione ed i danni ai sensi di legge, garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto ceduto, ne garantisce altresì la libertà da pesi, oneri vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad esclusione

I volumi, come sopra identificati, oggetto di cessione gratuita dell'area di sedime ove sorgevano verranno ricostruiti, previo ottenimento di adeguato titolo abilitativo presso il Comune di Serravalle di Chienti, foglio…….particella ……. di proprietà del Comune a mezzo di atto pubblico di compravendita a rogito Notaio ……. in data …….., repertorio n. …….., raccolta n° …….. ovvero in integrazione ad altra proprietà dei sigg…….
Attualmente posta all'interno dell'Aggregato AE ……. ricadente nel foglio…….particella ……. Sub ……., se compatibile con le indicazioni di piano generali e prescrittive di cui alle NTA e elaborati grafici del P.U.A. adottato e poi approvato.

Il possesso legale di quanto ceduto si intende e viene dato a tutti gli effetti utili, da oggi a favore del Comune di Serravalle di Chienti, come innanzi rappresentato e se ne dà atto al cedente.

Art. 2 Urbanizzazioni

Gli attuatori si impegnano, ciascuno per le quantità di competenza, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primarie previste nel PdL approvato, nel rispetto delle, leggi e regolamenti vigenti ricadenti sui terreni con il presente atto ceduti al Comune di Serravalle di Chienti, il tutto secondo il progetto a firma ……., che ha ottenuto il parere favorevole del Responsabile del Servizio 8° - LL.PP. e Manutenzioni dello stesso Comune, in data parere n. , Prot. n. e precisamente:

1. costruzione della viabilità e dei parcheggi pubblici con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo in appresso;
2. costruzione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delie acque reflue e meteoriche con l'osservanza delle modalità precisate in appresso;

Esempio

3. costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso;
4. costruzione d'intesa con Azienda delle linee per l'adduzione dell'energia elettrica per uso privato con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso;
5. costruzione d'intesa con azienda delle linee telefoniche con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso.
6. costruzione d'intesa con Azienda delle linee del gas-metano con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate in appresso;

Gli elaborati progettuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di riferimento sono quelli allegati al parere del Responsabile del Servizio - LL.PP. e Manutenzioni dello stesso Comune, in data parere n. , Prot. n. che anche non materialmente allegate alla presente ne costituiscono parte integrante e sostanziale e che saranno allegate al Permesso di Costruire che rilascerà il Responsabile del Servizio.
Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie l'attuatore deve ottemperare alle disposizioni del codice dei contratti nella versione in vigore giusto Decreto Legislativo n. 163/2006 modificata dal DLgs 152 del 11.09.2008 ess.mm.i.
In ottemperanza alle disposizioni del suddetto codice dei contratti l'attuatore deve garantire che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria venga affidata a ditta in possesso dei requisiti dall'art. 28 del D.P.R. 34/00 con le modalità del Dlgs 163/2006 e sss.mm.i.. con la garanzia del risultato;

Art. 3 Caratteristiche tecniche e costruttive delle opere di urbanizzazione

a) Viabilità pubblica e parcheggi

Le opere di realizzazione della viabilità dovranno essere realizzate in conformità agli elaborati progettuali allegati al parere del Responsabile del Servizio del n. , a perfetta regola d'arte in modo da garantire scorrevolezza di traffico e rapido deflusso delle acque piovane. La qualità e la provenienza dei materiali dovranno essere tali da garantire i migliori risultati tecnici, in qualsiasi momento ne può essere chiesto il cambiamento da parte del Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti.
Le modalità di costruzione delle singole opere sono tutte quelle riportate nei capitolati Speciali d'Appalto per opere stradali. Le aree destinate a viabilità e parcheggio dovranno essere adeguatamente provviste di segnaletica verticale ed orizzontale.
La costruzione di tali opere dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica del Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti che avrà pertanto libero accesso al cantiere.
Le opere saranno soggette a collaudo e presa in carico del Comune, da eseguirsi a cura del Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti con spese a carico dell'attuatore.
Fino al momento della consegna al comune le aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico o di uso pubblico saranno soggette al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico, nel rispetto di quanto previste dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

b) Rete Fognaria

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera b) dell'art.2 - fognature - l'attuatore, per se ed aventi causa, si impegna a provvedere a propria cura e spese all'allontanamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo fognatura pubblica da raccordare con progetto di nuova condotta fognaria ……, mentre le acque meteoriche mediante convogliamento nel fossato esistente.
La rete fognante, per il convogliamento di acque bianche e acque nere dovrà essere realizzata nel rispetto di norme comunali, statali, e regionali nonché degli elaborati progettuali a firma dell'

Esempio

La rete fognante dovrà essere estesa a tutto il P.d.L di intervento ed essere collegata alla rete fognante del Comune di Serravalle di Chienti, esterna all'area d'intervento.
La costruzione di tali opere dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica del Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti che avrà pertanto libero accesso al cantiere e provvederà al collaudo di dette opere. Le modalità di costruzione delle singole opere saranno quelle riportate nei capitolati Speciali d'Appalto per opere fognanti.

c) Rete Energia Elettrica per Pubblica illuminazione

L'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese la rete della pubblica illuminazione di cui alla lettera c) dell'art.2, secondo i disegni di progetto e secondo le prescrizioni impartite dal Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti.

Esempio

Gli impianti di pubblica illuminazione dovranno essere indipendenti dagli impianti elettrici a servizio degli edifici realizzanti e da quelli per l'illuminazione degli spazi esterni privati così come dovranno essere separati i relativi contatori.
La costruzione di tali opere dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica del Responsabile del Servizio del Comune di Serravalle di Chienti che avrà pertanto libero accesso al cantiere e provvederà al collaudo di dette opere. Le modalità di costruzione delle singole opere saranno quelle riportate nei capitolati Speciali d'Appalto per opere di pubblica illuminazione.

d) Rete Energia Elettrica privata

La canalizzazione ENEL- TERNA privata dovrà essere realizzata secondo i disegni di progetto.

e) Rete telefonica e banda ultralarga

La rete telefonica dovrà essere realizzata secondo i disegni di progetto.

f) Rete gas-metano

La costruzione della rete gas-metano,previo spostamento linea esistente, nonché delle reti di cui ai punti precedenti avverrà d'intesa con le aziende erogatrici, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità dettate dalle società stesse.

g) Rete teleriscaldamento

La costruzione della rete teleriscaldamento come la realizzazione delle reti sopra menzionate di cui ai punti precedenti avverrà d'intesa con le aziende erogatrici, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità dettate dalle società stesse.

Il Responsabile del Servizio e l'Attuatore potranno concordare materiale e modalità anche diverse, ma comunque ritenute idonee dalle parti.

Art. 4 Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 2 e 3 si precisa quanto segue:
a) La realizzazione delle opere suddette dovrà avvenire in conformità alle modalità e caratteristiche indicate negli elaborati di progetto innanzi elencati e degli artt. 2 e 3 della presente convenzione, oltre al parere delle aziende erogatrici dei servizi;
b) entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione, comunque prima dell'inizio dei lavori a seguito di rilascio del Permesso di Costruire l'attuatore dovrà procedere al picchettamento delle aree individuando sul terreno quelle destinate alia realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e realizzare entro lo stesso tempo la struttura della viabilità e dei parcheggi;
c) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione degli edifici, in modo da garantire i servizi necessari e comunque non oltre i limiti stabiliti nel P.d.C.
d) le opere di cui alle lettere d) e) e f) dell'art. 3 potranno essere eseguite anche direttamente dalle Aziende erogatrici di detti servizi sulla base di proprie disposizioni; in tal caso il soggetto attuatore dovrà provvedere direttamente al versamento a dette Aziende delle somme da esse richieste per l'esecuzione delle specifiche urbanizzazioni.

Art. 5 Sorveglianze

Prima di dare corso alla realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione di cui agli artt. 2 e 3, l'attuatore, al fine di consentire ai competenti organi comunali e delle aziende erogatrici dei servizi, la sorveglianza tecnica sulla loro esecuzione, dovrà comunicare al Servizio 4° e al Servizio 8°, a mezzo di raccomandata, la data di inizio dei lavori con un preavviso di almeno dieci giorni.

Esempio

Art. 6 Responsabilità

Gli attuatori si obbligano per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare, per le destinazioni d'uso previste negli elaborati grafici presentati, tutte le normative vigenti e le relative prescrizioni contenute nelle autorizzazioni allo scopo rilasciate, nonché ad assumersi ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse dì quelle approvate ed eseguite. Di assumersi altresì ogni responsabilità in ordine alla conduzione e sicurezza dei cantieri ed al rispetto di tutte le normative vigenti in materia di prevenzione infortuni.

Art. 7 Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Gli attuatori per sé ed aventi causa assumono l'impegno di completare e rendere agibili tutte le opere di urbanizzazione da realizzare entro il termine di tre anni a decorrere dalla data di inizio lavori relativa al Permesso di Costruire, inizio lavori che dovrà avvenire entro un anno dal medesimo.

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate devono essere cedute al Comune previo collaudo in ottemperanza a quanto stabilito dalle leggi vigenti e in conformità al parere a firma del Responsabile del Servizio 8° del Comune di Serravalle di Chienti.

Tutti gli oneri, atti notarili, frazionamenti, trascrizioni, ecc. necessarie alla cessione sono a carico dell'attuatore.

Il termine di validità del P.d.C. delle opere di urbanizzazione potrà essere prorogato a discrezione dell'Amministrazione Comunale che si esprimerà in tal senso con apposito atto di indirizzo della Giunta Comunale. A tal fine gli attuatori dovranno produrre, prima della scadenza dei termini fissati nel P.d.C., apposita istanza corredata della necessaria documentazione.

Il Comune, a seguito di esplicita richiesta da parte dell'attuatore, potrà concedere con provvedimento motivato, una proroga non superiore a 24 mesi.

Art. 8 Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primarie oggetto della presente convenzione dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori che l'attuatore dovrà avere cura di comunicare al Servizio 4° e al Servizio 8° del Comune di Serravalle di Chienti con lettera raccomandata e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

Unitamente a tale comunicazione l'attuatore dovrà consegnare, in triplice copia, le tavole esecutive dello stato di fatto delle opere realizzate debitamente timbrate e firmate dal DD.LL.; tali esecutivi dovranno essere allegati al verbale di collaudo.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere relativo alla globalità delle opere in progetto. Non è consentito procedere a collaudi parziali delle opere di urbanizzazione primaria. Sarà consentito il rilascio dei certificati di agibilità parziali riferiti a singolo edificio dell'intervento solo a condizione che siano state realizzate, collaudate, cedute e prese in carico tutte le opere di urbanizzazioni previste dalla presente convenzione

Art. 9 Cessione delle opere di urbanizzazione

L'attuatore si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione della presente, a cedere tutte le opere di urbanizzazione primarie una volta realizzate, previa presa in carico da parte del Servizio 8°.

Il possesso delle aree, interessate dalla realizzazione delle opere, oggetto di cessione della presente convenzione rimarrà agli attuatori che provvederanno alla consegna al Comune dopo l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione.

Art. 10 Garanzie

Esempio

Gli attuatori, ciascuna per le proprie competenze, per loro ed aventi causa hanno depositato presso i competenti uffici comunali Fideiussione assicurativa o bancaria rilasciata dalla con polizza in data per l'importo di Euro , in copia allegato alla presente sotto la lettera " " pari alle somme previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed oneri accessori da realizzarsi oggetto della presente convenzione desunte dal computo metrico a firma dell'.
Nell'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, l'attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio possibile, con espressa rinuncia ad ogni opposizione legale giudiziaria o stragiudiziaria a qualunque titolo per i prelievi che il Comune intendesse dover fare. Nella polizza viene indicato che la Ditta assicuratrice dichiara di prestare la fideiussione con esplicita rinuncia ad avvalersi della condizione contenuta nell'art. 1957 del Codice Civile.
La cauzione non potrà essere proporzionalmente ridotta in base all'avanzamento delle opere eseguite.
L'attuatore si obbliga fin d'ora a realizzare le opere di urbanizzazione anche per un importo superiore a quanto previsto nel computo metrico estimativo. Qualora la completa realizzazione delle opere determini un maggiore onere per l'attuatore, rispetto a quanto previsto nel computo metrico estimativo o per effetto dell'aumento dei costi, questo non potrà avanzare pretesa alcuna nei confronti del Comune di Serravalle di Chienti.

Art. 11 Violazione dei patti-sanzioni

Gli obblighi, vincoli e gli oneri nascenti dalla presente convenzione obbligano, oltre all'attuatore, anche i successori e gli aventi causa a qualunque titolo, che subentreranno nella posizione giuridica dello stesso.
Per il mancato rispetto di quanto previsto con la presente convenzione si potrà procedere anche alla revoca del permesso di costruire a cura del Responsabile del Servizio 4°.

Art. 12 Arbitrato

Per quanto non contemplato nel presente atto è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti regolanti l'attività di esecuzione delle opere pubbliche, nonché del regolamento edilizio comunale, del Piano Regolatore Generale, vigenti nel Comune di Serravalle di Chienti.
Le parti espressamente convengono che per ogni e qualsiasi controversia che dovesse risorgere tra di esse, anche in corso d'opera, in ordine alla interpretazione della presente convenzione, si provvederà secondo legge vigente.

Art. 13 Spese di trascrizione

Le spese inerenti il presente atto, trascrizioni, volture catastali e quant'altro necessario sono a totale cura degli attuatori. Ai fini fiscali gli stessi richiedono l'applicazione delle agevolazioni previste dal

Art. 14 Certificato di destinazione urbanistica

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 i cedenti dichiarano che i terreni hanno le caratteristiche risultanti dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Serravalle di Chienti in data In allegato al presente atto sotto la lettera " “
Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati e dichiarano di averne presa piena ed esatta conoscenza.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano.
Scritto parte di mio pugno parte per mezzo elettronico da persona di mia fiducia su pagine di fogli
Viene sottoscritto e firmato a margine dei fogli intermedi e negli allegati.

Esempio