

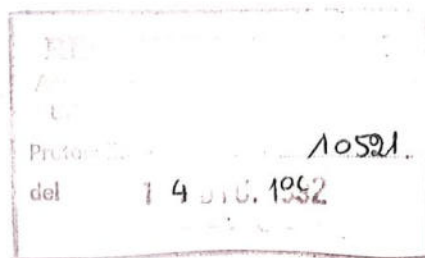
REGIONE PIEMONTE

COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DALL'ASSESSORE

In data **29 MAR. 1993**

Approvato con D.C.R. N° **43/2305-1**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Arch. Ing. Urb. **Federico Esposito**



COMUNE DI QUINTO V.SE - Provincia di Vercelli

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Allegato alla delibera del CC n° 20
in data 29/09/1992*

IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

Progetto preliminare adottato con deliberazione
del Consiglio Comunale n. 92 in data 18.12.1989

Progetto definitivo adottato con deliberazione
del Consiglio Comunale n. 6 in data 08.05.1991

Controdeduzioni al parere del C.U.R. adottate
con delibera del Consiglio Comunale n. 20
in data 29/09/1992

IL SINDACO

IL SINDACO

(Rag. *Gianluigi*)



IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

COMUNE DI QUINTO VERCELLESE

Provincia di Vercelli

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

rielaborate secondo le proposte di modifica
formulate dal Comitato Urbanistico Regionale
nella seduta in data 17 luglio 1992 n. 5/13

Vercelli, 5 settembre 1992

Redatto da:



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO dott. Gianluigi)



STUDIO TECNICO
S.T.E.C.I.

(Dott. Ing. D. Castelli)

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- CAPO I -

GENERALITA'

ART. 1 - Elementi costitutivi della variante generale del Piano Regolatore Generale Comunale	pag. 1
ART. 2 - Applicazione della variante generale del P.R.G.	pag. 4
ART. 3 - Edificabilità	pag. 5

- CAPO II -

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4 - Definizione degli indici urbanistici	pag. 7
ART. 5 - Definizione degli indici edilizi - Tipologia edilizia - Definizione della terminologia edilizia	pag. 12
ART. 6 - Distanze - Altezze - Frazionamenti	pag. 20
1) Distanze minime tra fabbricati	pag. 20
2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade	pag. 21
3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà	pag. 21
4) Altezze	pag. 22
5) Frazionamenti	pag. 22



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO Dott. Gianluigi)

ART. 7 - Bassi fabbricati	pag. 24
ART. 8 - Volume edilizio	pag. 26

- CAPO III -

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 9 - Modalità di attuazione della variante generale di P.R.G.	pag. 27
ART. 10 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	pag. 28
ART. 11 - Contenuto del Programma di Attuazione	pag. 29
ART. 12 - Elaborati del Programma di Attuazione	pag. 32
ART. 13 - Strumento Urbanistico Esecutivo	pag. 34
ART. 14 - Intervento edilizio diretto	pag. 36

- CAPO IV -

MODALITA' DI ESECUZIONE
DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

ART. 15 - Contenuto del Piano Particola- reggiato	pag. 37
ART. 16 - Elaborati del Piano Particola- reggiato	pag. 38
ART. 17 - Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 40
ART. 18 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)	pag. 44



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO *[signature]* Gianluigi)

ART. 19 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)	pag. 46
ART. 20 - Contenuto delle convenzioni rela- tive ai Piani esecutivi	pag. 50
ART. 21 - Comparti di intervento	pag. 52
ART. 22 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)	pag. 54
ART. 23 - Concessione edilizia	pag. 55
ART. 24 - Tempo di validità della concessione	pag. 57
ART. 25 - Utilizzazione degli indici	pag. 58
ART. 26 - Trascrizione in mappa	pag. 59
ART. 27 - Abitabilità e agibilità delle costruzioni	pag. 60

TITOLO II - NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 28 - Destinazione d'uso	pag. 61
ART. 29 - Decoro dell'ambiente urbano	pag. 63
ART. 30 - Tutela e sviluppo del verde	pag. 64
ART. 31 - Aree di parcheggio e autorimesse	pag. 65
ART. 32 - Standards urbanistici	pag. 66
ART. 33 - Cave	pag. 67
ART. 34 - Viabilità pubblica - Strade interne ai P.E.C. - Strade cieche	pag. 68
ART. 35 - Trasferimenti di cubatura	pag. 69



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *Giulio*)

TITOLO III - TERRITORIO E PRESCRIZIONI OPERATIVE

- CAPO I -

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 36 - Opere di urbanizzazione	pag. 71
ART. 37 - Contributo per il rilascio della concessione	pag. 72

- CAPO II -

INTERVENTI AL DI FUORI DEL P.P.A.

ART. 38 - Interventi consentiti al di fuori del P.P.A.	pag. 73
ART. 39 - Tipi di intervento	pag. 80
a) manutenzione ordinaria	pag. 80
b) manutenzione straordinaria	pag. 81
c) restauro e risanamento conservativo	pag. 82
d) ristrutturazione edilizia	pag. 82
e) ristrutturazione urbanistica	pag. 83
f) demolizione senza ricostruzione	pag. 83
g) completamento	pag. 84
h) nuovo impianto	pag. 84

- CAPO III -

APPLICAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 40 - Aree di tipo "A"	pag. 85
1. Aree di tipo "AR"	pag. 85



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SALARNI) (Gianluigi)

1.a. Aree e fabbricati di tipo "AR 1"	pag. 86
1.b. Aree e fabbricati di tipo "AR 2"	pag. 86
1.c. Aree e fabbricati di tipo "AR 3"	pag. 87
1.d. Aree e fabbricati di tipo "AR 4"	pag. 88
2. Aree e fabbricati di tipo "AC"	pag. 89
3. Aree e fabbricati di tipo "AP"	pag. 89
3.a. Aree agricole (AP 3)	pag. 90
ART. 41 - Aree di tipo "B"	pag. 92
1. Aree e fabbricati di tipo "BR"	pag. 92
2. Aree e fabbricati di tipo "BP"	pag. 93
ART. 42 - Aree di tipo "C"	pag. 95
ART. 43 - Aree di tipo "D"	pag. 97
1. Aree di tipo "D 1"	pag. 98
2. Aree di tipo "D 2"	pag. 98
ART. 44 - Aree di tipo "E"	pag. 99
ART. 45 - Aree di tipo "S"	pag. 104
ART. 46 - Aree di tipo "F"	pag. 106
ART. 47 - Zone d'acqua	pag. 107
ART. 48 - Aree per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	pag. 108

- CAPO IV -

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA TUTELA
DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE

ART. 49 - Vincoli di carattere generale circa l'uso e l'utilizzazione della superficie fondiaria	pag. 110
ART. 50 - Fasce di rispetto stradale	pag. 112



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *abn* Gianluigi)

- ART. 51 - Fasce di rispetto delle sponde dei
torrenti e dei canali pag. 115
- ART. 52 - Fasce e zone di rispetto cimiteriale pag. 116
- ART. 53 - Fasce e zone di rispetto dai meta-
nodotti pag. 117

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

- ART. 54 - Deroghe alle norme della variante
generale di P.R.G. pag. 118
- ART. 55 - Impianti di interesse pubblico
(servizi elettrici, telefonici,
acquedotto, gas) pag. 119
- ART. 56 - Edifici o attività in contrasto
con la destinazione di zona pag. 120
- ART. 57 - Adeguamento alla disciplina urba-
nistico-edilizia pag. 122



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *don. Gianluigi*)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- CAPO I -

GENERALITA'

ART. 1 - Elementi costitutivi della variante generale al Piano Regolatore Generale Comunale

Ai sensi e per effetto dell'art. 14 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni, sono elementi costitutivi della variante generale di P.R.G. gli elaborati e le tavole sottoindicate:

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA nella quale sono contenuti:
 - a) gli obiettivi e i criteri adottati dal Consiglio Comunale e posti a base della elaborazione della variante generale di Piano, con la precisazione del relativo arco temporale di riferimento;
 - b) le analisi demografiche e socio-economiche retrospettive, riferite ad un periodo di 20 anni, con indicazione delle ipotesi di sviluppo nell'arco temporale di riferimento adottato;
 - c) i dati quantitativi, relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, di nuovi insediamenti e reperimento delle aree, per i servizi e le attrezzature necessarie per soddisfare i fabbisogni pregressi e previsti, in relazione agli standards fissati dalla L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni;
 - d) i criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti;



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO M. Gianluigi)

2. ALLEGATI TECNICI, comprendenti:

- a) le rappresentazioni cartografiche riguardanti lo stato di fatto degli insediamenti esistenti e dei relativi vincoli, con particolare riferimento ai complessi e agli immobili di valore storico-artistico e ambientale; le condizioni abitative; le dotazioni di attrezzature e di servizi pubblici; la struttura insediativa degli impianti industriali, artigianali e commerciali e delle relative necessità di intervento;
- b) la scheda quantitativa dei dati urbani;

3. TAVOLE DELLA VARIANTE GENERALE DI PIANO, comprendenti:

- a) una planimetria sintetica della variante generale di Piano alla scala 1:5000;
- b) la variante generale del Piano Regolatore Generale, in scala 1:5000, comprendente l'intero territorio interessato;
- c) gli sviluppi della variante generale del Piano Regolatore Generale, in scala 1:2000, relativi ai territori urbanizzati e urbanizzandi e ai dintorni di pertinenze;
- d) gli sviluppi della variante generale del Piano Regolatore Generale, alla scala 1:1000 relativo al centro storico o di antica formazione;

4. LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, contenenti:

le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione della variante generale di P.R.G.; esse costituiscono parte essenziale della variante generale di P.R.G., integrano



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO M. Gianluigi)

le prescrizioni indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Nel caso di eventuali discordanze fra le Tavole con scale diverse, fa sempre testo la Tavola a scala più dettagliata.

L'intepretazione degli elaborati è affidata in prima istanza alla Commissione Igienico-Edilizia Comunale.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO dott. Gianluigi)

ART. 2 - Applicazione della variante generale del P.R.G.

Ai sensi delle leggi dello Stato 17.08.1942 n. 1150, 28.01.1977 n. 10 e successive modifiche e integrazioni e della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, la disciplina urbanistica e edilizia della variante generale del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie di Piano e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Gli immobili e le aree che, alla data di adozione della presente variante generale di P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazione soltanto per adeguarvisi.

Le tavole prescrittive che costituiscono il P.R.G.C. variato sono le seguenti:

Tav. 1A - Sviluppi P.R.G.C. - Planimetria generale (1:5000)

Tav. 2 - Sviluppi P.R.G.C. - Planimetria dell'abitato (1:2000)

*Tav. 3 - Sviluppi P.R.G.C. - Planimetria nucleo antica formazione
(1:1000)*

Tav. 4 - Sviluppi P.R.G.C. - Planimetria zona Bivio Quinto (1:2000)

Tav. 5 - Tabella riepilogativa di zona.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABERINO Dott. Gianluigi)

ART. 3 - Edificabilità

Per area edificabile deve intendersi quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè delle opere indicate dal successivo ART. 4, comma 4).

~~Le concessioni edilizie potranno essere rilasciate solo per le aree incluse nei Programmi di Attuazione e, al di fuori di esse, per le opere e gli interventi previsti dall'art. 9 della Legge 28.01.1977 n. 10 (semprechè non siano in contrasto con le prescrizioni della variante generale del P.R.G.), dal successivo ART. 30 delle presenti Norme di Attuazione e nei seguenti casi:~~

- ~~a) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali e agricoli;~~
- ~~b) ampliamenti fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiore a 1000 mq di solaio utile lordo, di edifici destinati ad attività produttive, purchè non nocive e moleste;~~
- ~~c) variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti autorizzate dalla variante generale di P.R.G.;~~
- ~~d) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente.~~
- ~~e) interventi nelle aree B di completamento residenziale.~~

~~Fino all'approvazione del Programma di Attuazione al di fuori dei casi previsti nel precedente comma, la concessione è data soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle.~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SAERANO dot. Gianluigi)

Sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq anche se eccedono la percentuale del 20% della superficie utile esistente.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SARARINO *Gianluigi*)

- CAPO II -

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4 - Definizione degli indici urbanistici

Gli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle zone della variante generale di P.R.G. sono i seguenti:

Zt = zona territoriale

è comprensiva degli spazi esistenti e previsti.

St = superficie territoriale

è un'area a destinazione omogenea sulla quale la variante generale di P.R.G. si attua a mezzo di concessione singola o di intervento urbanistico di attuazione (ARTT. 9 - 10 - 11);

essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria previste dalla variante generale di P.R.G. o dismesse in fase attuativa.

Sf = superficie fondiaria

è un'area a destinazione omogenea sulla quale la variante generale di P.R.G. si attua a mezzo di intervento edilizio diretto (vedi ART. 14) ed è comprensiva di quelle aree per la urbanizzazione primaria non indicate dalle planimetrie, ma previste parametricamente dalle Norme di Attuazione.

La Sf è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità dalla variante generale di P.R.G. e delle strade, eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito e di tutte le aree vincolate dalla variante



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABANNO *di* Gianluigi)

generale di P.R.G. a servizi pubblici.

Su detta area si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria if.

Nel calcolo della superficie fondiaria non devono essere conteggiate le aree per urbanizzazione primaria indicate al successivo punto S1 quando destinate a spazio pubblico.

S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria

è comprensiva delle aree destinate alle seguenti opere (art. 51 L.R. n. 56/1977):

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non: spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete e impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti e impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO del. Gianluigi)

S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

comprende le aree destinate alle seguenti opere
(art. 51 della L.R. n. 56/1977):

- a) scuole materne e asili nido;
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- c) attrezzature collettive civiche, culturali e sanitarie;
- d) attrezzature collettive religiose;
- e) spazi per il verde pubblico;
- f) spazi per il verde sportivo e impianti relativi.

S3 = superficie per opere di urbanizzazione indotte

comprende le aree destinate alle seguenti opere
(art. 51 L.R. n. 56/1977):

- a) sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale;
- c) mense al servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale;
- e) impianto di smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) manufatti occorrenti per arginature fluviali, difese spondali, terrazzamenti e per opere di bonifica dei terreni;
- g) sistemazione a verde delle fasce di rispetto stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi o torrenti.

De = Densità edilizie

- a) densità media insediativa o indice di densità territoriale di popolazione (Ab/Ha):



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SARARINO Dott. Gianluigi)

è l'indice che esprime il numero di abitanti per ettaro previsti nella zona territoriale Zt;

b) indice di densità territoriale (it):

è l'indice che esprime il volume massimo costruibile per superficie unitaria (mc/mq) da applicarsi alla zona territoriale, comprensiva degli spazi pubblici vincolati dalla variante generale di P.R.G.; in sede di intervento urbanistico esecutivo l'area di proprietà deve coincidere con l'area territoriale;

c) indice di densità edilizia fondiaria (if):

è l'indice che esprime la massima concentrazione di cubatura ammissibile su di una determinata area ed è espresso dal rapporto tra il volume edilizio ~~residenziale~~ e la superficie dell'area a questo pertinente, esclusi gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta, nonché le aree destinate a servizi esistenti o previsti;

$Ve = \frac{\text{Volume edilizio}}{\text{Superficie}}$

è la parte di edificio emergente dal suolo.

Esso si calcola:

1) in caso di strumenti urbanistici esecutivi:

come prodotto dell'indice di densità edilizia territoriale per la superficie territoriale della zona o area di insediamenti;

2) in caso di concessione edilizia singola:

come prodotto dell'indice di densità edilizia fondiaria per la superficie di proprietà al netto degli spazi pubblici o previsti o esistenti.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dr. Gianluigi)

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in caso di interventi tramite strumenti urbanistici esecutivi (Art. 32 L.R. n. 56/1977).

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto (concessione edilizia).



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SALARINO) *Gianluigi*

ART. 5 - Definizione degli indici edilizi - Tipologia edilizia - Definizione della terminologia edilizia

Gli indici edilizi che disciplinano gli interventi nelle zone di variante generale di P.R.G. sono i seguenti:

Sc = superficie coperta

è l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale ~~della maggiore superficie dell'edificio~~ di tutte le parti, anche aggettanti al lordo di eventuali porticati e aggetti superiori a m 2.00;

Su = superficie utile residenziale

è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vani accessori, scale, ecc.).

Dal computo della superficie utile sono esclusi i porticati pubblici o privati, se profonde meno di 2.00 m, le logge rientranti, le autorimesse e le cantine completamente o parzialmente interrato con altezza dal piano campagna di m 1.20 che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le eventuali costruzioni abusive.

Sono inclusi nel computo della superficie utile i sottotetti (mansarde) se questi hanno caratteristiche fisiche che ne permettono l'utilizzazione ai fini residenziali ~~che presumono una utilizzazione residenziale quali i servizi igienici, impianti elettrici e idrici, luci, vedute, altezza interna media di m 2.70 con il minimo assoluto di m 1.80.~~

IL SEGRETARIO COMUNALE
(SALARINO) *Aut. Gianluigi*

Rc = rapporto di copertura (Sc/sf)

è la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

H = altezza del fabbricato

l'altezza del fabbricato è l'altezza ^{massima} ~~media~~ tra quella delle varie fronti misurata nel seguente modo:
dal piano campagna medio prima della sua sistemazione, o dal piano del marciapiede stradale, fino all'intradosso dell'ultimo solaio.

E in ogni caso non da quote superiori dal piano marciapiede stradale.

Ve = volume edificabile

viene determinato ^{sommando i prodotti delle superfici utili} ~~dal prodotto della proiezione in~~
^{(Su) delle singole parti dell'edificio per le rispettive altezze} ~~pianta per l'altezza compresa fra il piano medio di~~
^{ze medie lorde} ~~campagna o del piano marciapiede e l'intradosso del~~
~~l'ultimo solaio utile abitabile~~ escludendo le parti aperte quali terrazzi, terrazzini, logge, pilotis, portici (che nella eventualità di una loro chiusura sono soggetti al rispetto del rapporto di volumetria)
volumi tecnici emergenti dal tetto, ecc.

E' inteso che il metodo di calcolo individuato al punto precedente vale solo per edifici in cui non vi siano differenziazioni volumetriche piano per piano, cioè per edifici assimilabili a parallelepipedi.

In caso contrario, sempre con riferimento alla altezza totale come sopra definita, il volume va considerato analiticamente per sottrazione o aggiunta delle parti non rientranti nelle forme del parallelepipedo teorico.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO C. Ciantuigi)

05.08.1978 n. 457 esprime il rapporto fra il volume totale del fabbricato vuoto per pieno (fuori e entro-terra) e la somma delle superfici utili.

Essa viene assegnata per ogni singola area in relazione alle diverse tipologie edilizie previste.

Ut = indice di utilizzazione territoriale

rappresenta il rapporto tra la superficie utile residenziale e la superficie territoriale.

Uf = indice di utilizzazione fondiario

rappresenta il rapporto tra la superficie utile residenziale e la superficie fondiaria.

Df = distanza tra i fabbricati:

concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti.

Dc = distanza dai confini:

concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare dal confine di proprietà e/o di zona.

Ds = distanza dal ciglio stradale:

è la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale a protezione della strada.

Mo = manutenzione ordinaria:

sono quelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Ms = manutenzione straordinaria:

sono quelle opere e quelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO, dott. Gianluigi)

delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Re = restauro e risanamento conservativo:

sono quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Re = ristrutturazione edilizia:

sono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Um = unità minima di intervento:

definisce, per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo (d'iniziativa pubblica, privata o mista) da attuare in modo unitario. Può essere indicata graficamente o definita parametricamente.

La tipologia edilizia nelle aree territoriali a destinazione residenziale si distingue in:

fabbricazione chiusa:

si intende quella a isolati che determina spazi interni a



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SARINO Dott. Gianluigi)

cortile o a giardino racchiusi da costruzioni estese su tutto il perimetro.

"I patii" riferiti a singoli edifici non costituiscono fabbricazione chiusa;

fabbricazione semiaperta:

si intende quella formante spazi interni racchiusi da costruzioni per ~~non più di~~ ^{due o tre} due lati.

Costituiscono in particolare "fabbricazione aperta" le case a schiera o a cortina, adiacenti, formanti un complesso architettonico unitario;

fabbricazione isolata:

si intende quella che non determina in alcun modo cortili o giardini chiusi o semiaperti; è caratterizzata da edifici singoli, mono o plurifamigliari, con tutti i fronti distaccati dagli edifici circostanti e dai confini del lotto.

La terminologia edilizia, ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, sono le seguenti:

vano:

per vano si intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, vetro, legno, ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto;

superficie abitabile:

è la superficie totale delle stanze o dei vani utili;

stanza o vano utile:

per stanza o vano utile si intendono: le camere da letto, le camera da pranzo, da studio, da soggiorno, le cucine e gli altri spazi destinati ad abitazione separati da pareti che vadano di norma da pavimento a soffitto, che abbiano luce e aria diretta e una ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno mq ⁹/₁₀) e il cui soffitto si tro-



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO, dott. Gianluigi)

vi a una altezza minima di m 2.70 o media di m 2.70 con un minimo di m ^{1.80}~~1.50~~ per le soffitte abitabili;

vani accessori:

per vani accessori si intendono i vani, compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze;

area:

quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole, per la quale la variante generale di Piano prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità di attuazione.

area edificabile:

é la porzione di lotto, che a norma dello strumento urbanistico è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- a) le porzioni che, per vincolo di legge o dello strumento urbanistico sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ed altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) a un lotto confinante di altro proprietario;
- d) ~~gli spazi pubblici finitimi esistenti.~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SARAINO dott. Gianluigi)

~~Si possono anche considerare aggregate all'area edificabile: le aree confinanti, anche di altro proprietario, purchè la cessione del diritto di sfruttamento (in volume o in superficie di piano) risulti da convenzione tra-
scritta, modificabile solo con autorizzazione comunale.~~

~~La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati";
ciglio stradale:~~

si intende la linea limite della sede stradale o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali delle predette sedi quando queste siano transitabili;

edificio:

per edificio si intende qualsiasi costruzione isolata da vie o da spazi vuoti, oppure (nell'edificazione a cortina) separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto e che:

- disponga di uno o più liberi accessi sulla via;
- abbia almeno una scala autonoma interna o esterna se con più di un piano fuori terra.

La variante generale di Piano individua gli edifici come entità architettoniche definite e li classifica in relazione alle caratteristiche tipologico-strutturali e formali possedute;

edifici accessori:

sono edifici accessori o di servizio le tettoie e le costruzioni in genere destinate a svolgere, per mancanza dei requisiti sopra esposti, le funzioni secondarie;



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

edificio unifamiliare:

per edifici unifamiliari si intendono quelli liberi da ogni lato destinati ad ospitare una sola famiglia;

piani fuori terra:

si contano sul prospetto più alto dell'edificio;
negli edifici su pilotis non si computa il 1° piano fuori
terra purchè la quota di calpestio del 1° piano non superi
i m 2.80;

piano abitabile:

si considera piano abitabile la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio, autorimesse, ripostiglio e locali per servizi tecnologici;

minima unità di intervento:

è un ambito fisico e territoriale determinato in funzione del tipo d'intervento, costituente il campo minimo di applicazione dell'attività edilizia esplicabile per Concessione (restauro, ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione);

inizio dei lavori:

per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione degli scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione;

ultimazione dell'opera:

per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di abitabilità o di usabilità.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *dr. Granluigi*)

ART. 6 - Distanze - altezze - frazionamenti

1) Distanze minime tra fabbricati

Nelle zone degli insediamenti storico-ambientali le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale *e nel rispetto del Codice Civile.*

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e i fabbricati si fronteggiano per almeno m 12.00.

La suddetta prescrizione si applica altresì solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti non finestrate non viene applicata.

Non si intendono come pareti finestrate quelle in cui sono praticate esclusivamente aperture per bagni, w.c., disimpegni, ripostigli, vani scala e autorimesse.

Per gli interventi edilizi di cui al comma precedente è inoltre prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5.00.

Tale minimo può essere ridotto a m 0.00 se trattasi di pareti non finestrate o se preesiste parete in confine. ~~Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione della variante generale di P.R.G. la cui altezza non consenta il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *Gianluigi*)

~~alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m 5.00.~~

Questa norma non viene applicata alle aree di tipo AR.

- 2) Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali sono interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve particolari prescrizioni disposte negli articoli successivi o sulle planimetrie allegate alla variante generale di P.R.G. debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m ~~3.00~~^{5.00} per lato per strade di larghezza inferiore a m 7.00;
- m ~~5.00~~^{7.50} per lato per strade di larghezza compresa tra m 7.00 e m 15.00;
- m ~~7.50~~^{10.00} per lato per strade di larghezza superiore a m 15.00.

Distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo sono ammesse solo nel caso di strumento urbanistico esecutivo con previsione planivolumetrica.

- 3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni ~~esclusa~~^{compresa} la demolizione con ricostruzione, per le aree di tipo "BR" la distanza minima dal confine di proprietà sarà di m 5.00 a esclusione delle costruzioni di tipo produttivo che osserveranno una distanza minima di m 6.00; sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento con strumento

urbanistico esecutivo con previsione planivolumetrica. E' ammessa la costruzione in aderenza di proprietà se preesiste parete in aderenza senza finestre o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Tale norma (costruzione a confine) è estesa anche ai bassi fabbricati con altezza pari ai muri di cinta e comunque non superiore a m 2.70.

Le distanze dai confini si misurano normalmente dall'estradosso dei muri perimetrali se non esistono sporti calpestabili oppure dai balconi e dalle scale a giorno nel caso in cui tali elementi fuoriescano rispetto al filo di costruzione ad altezza riferita al primo solaio abitabile.

4) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità, al rapporto di copertura e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m 2.70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in m 2.40.

5) Frazionamenti

I frazionamenti di aree sui cui esistono edifici anche di aree libere da edifici devono rispettare tutti gli indici e prescrizioni della variante generale di Piano per gli edifici conservati; le porzioni risultanti dal frazionamento devono comunque essere utilizzabili a scopo edilizio in relazione alle prescrizioni della presente normativa.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *est.* Gianluigi)

Le richieste di concessione successive alla data di adozione della variante generale di P.R.G. qualora riguardanti aree risultanti da frazionamento devono dimostrare il rispetto delle prescrizioni del presente articolo anche nei confronti di edifici esistenti; in caso di esito negativo della dimostrazione la Concessione non può essere rilasciata fino alla esibizione di un frazionamento approvato dall'U.T.E. che comprovi il rispetto delle norme e degli indici.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *don* Gianluigi)

ART. 7 - Bassi fabbricati

Nelle aree di tipo "AR" sono ammessi i bassi fabbricati che debbono essere computati nel volume edificabile.

In ogni caso non si computano nel volume edificabile le costruzioni sotterranee ed emergenti non oltre m 1.20 all'estradosso del piano del terreno a sistemazione avvenuta.

I bassi fabbricati di cui al precedente comma 1° devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima tra pavimento ed estradosso non superiore a m 2.70 e tra pavimento ed intradosso m 2.50.
- b) distanza delle pareti dal fabbricato principale, quando siano da questi distaccati, non inferiore a m 5.00;
- c) superficie coperta non superiore ad 1/8 della superficie dell'area libera di pertinenza del fabbricato principale;
- d) destinazione ad autorimessa, deposito, legnaia, attrezzi di giardinaggio, attività hobbistiche e simili, con esclusione della residenza e di qualsiasi altra attività che comporti una prolungata permanenza degli utilizzatori.

Sulle altre aree di intervento i bassi fabbricati sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) se non costruiti a confine debbono rispettare da questi una distanza di m 5.00;
- b) possono essere elevati a confine;
- c) non debbono superare in altezza, all'estradosso della copertura, m 2.70;
- d) se staccati dal fabbricato principale debbono distare da questo almeno m 5.00;



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *ott. Gianluigi*)

- e) debbono avere copertura piana; eventuali coperture inclinate sono ammesse solo ai fini del mantenimento estetico con altri fabbricati, cui siano eventualmente addossati, nel qual caso l'altezza massima di colmo dovrà essere contenuta entro m 3.00;
- f) debbono essere, se destinati ad autorimesse private, nella misura di 1 box ogni alloggio e quindi di mq 18.00 di superficie di pavimento;
- g) possono coprire al massimo il 15% dell'area del lotto, al netto delle altre superfici coperte;
- h) in caso di costruzione su lotti su cui preesistano bassi fabbricati, la superficie di questi deve essere dedotta dall'area disponibile;
- i) non costituiscono volumetria solo se destinati ad autorimessa.

Nel caso che sulla stessa proprietà esistano altri edifici costruiti prima dell'entrata in vigore della variante generale di P.R.G., dal conteggio volumetrico complessivo dovrà essere dedotta la cubatura già realizzata.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *del* Gianluigi)

ART. 8 - Volume edilizio

Il volume di un edificio è definito dal prodotto ~~delle superfici utili delle singole parti dell'edificio per le relazioni della superficie coperta intesa come proiezione orizzontale delle altezze medie lorde della maggiore superficie dell'edificio~~ (cfr. ART. 5 delle presenti N.d.A. 2° comma) ~~moltiplicata per l'altezza del fabbricato (come definita dall'ART. 5 delle presenti Norme di Attuazione al comma 4°).~~

Sono esclusi nel computo del volume i porticati, le logge aperte, ^{fino a 2.00 m di profondità} i balconi, le sovrastrutture tecniche (torri di scale e di ascensori, camini, ecc.).

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ai sensi dell'11° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977, è computabile, per ogni singola azienda, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo del volume non sono conteggiate le infrastrutture e le attrezzature quali stalla, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione del fondo, silos, etc. (5° comma art. 25 L.R. n. 56/1977).

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice, *ivi compresi, ai fini residenziali rurali, tutti gli appezzamenti siti nei Comuni limitrofi.*

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *Luigi* Gianluigi)

- CAPO III -

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 9 - Modalità di attuazione della variante generale di
P.R.G.

~~La variante generale di P.R.G. si attua a mezzo di~~
~~strumenti di attuazione pubblici e privati, disciplinati~~
~~nel tempo dai programmi pluriennali di attuazione~~
~~(P.P.A.).~~

Gli strumenti di attuazione si distinguono in
strumenti urbanistici esecutivi e interventi edilizi di-
retti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tut-
te le destinazioni e prescrizioni della variante generale
di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle
presenti Norme di Attuazione.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO M. Gianluigi)

~~ART. 10 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)~~

~~E' il principale strumento per l'attuazione della variante generale di P.R.G., nel corso del suo periodo di validità, destinato a promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati e a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione e il bilancio del Comune.~~

~~Il programma di attuazione della variante generale di P.R.G. avrà una durata di anni tre e sarà formulato secondo le norme di cui all'art. 13 Legge n. 10/1977 e dell'art. 33 L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.~~

~~Ogni intervento sul territorio, di tipo edilizio e/o di tipo urbanistico d'esecuzione deve essere preventivamente recepito dal P.P.A. al di fuori dei casi previsti dall'art. 9 Legge n. 10/1977, specificati all'ART. 38 delle presenti Norme e dall'art. 33 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

ART. 11 - Contenuto del Programma di Attuazione

~~Il Programma di Attuazione, sulla base della valutazione dei fabbisogni pregressi e previsti da soddisfare e delle risorse disponibili, accertati mediante consultazione con le parti interessate, indica: (art. 34 L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni)~~

- ~~1) le aree e le zone in cui si intende procedere all'attuazione delle previsioni della variante generale di P.R.G., sia mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata da formare, o già formati e vigenti, in tutto o in parte ancora da attuare, sia mediante il rilascio della singola concessione;~~
- ~~2) le infrastrutture di carattere urbano e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare;~~
- ~~3) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione nei tessuti urbani esistenti, con particolare riguardo ai centri storici, che non rispondono ai requisiti richiesti per la concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 lettera b), L. n. 10/1977 e che siano compresi nel perimetro di un Piano di Recupero o, più in generale, di uno strumento urbanistico esecutivo;~~
- ~~4) la previsione degli investimenti, con il loro riparto fra pubblici e privati;~~
- ~~5) i termini entro cui i proprietari, o aventi titolo, singolarmente o riuniti in Consorzio, devono presentare la domanda di concessione, fatto salvo il disposto di cui all'art. 43 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.~~

~~In particolare, per quanto concerne il n. 1) del precedente comma, il Programma di Attuazione evidenzia:~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

- a) ~~le aree comprese o da comprendere nel Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, ai sensi della Legge n. 167/1962 e successive modifiche e integrazioni, ai fini del rispetto delle proporzioni, stabilite ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 10/1977, in rapporto all'attività edilizia privata; gli interventi di edilizia convenzionata ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge n. 10/1977, ricadenti su aree individuate dalla variante generale di P.R.G. per interventi di completamento di cui alla lettera f) del 2° comma dell'art. 13 L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni, possono essere computati ai fini delle proporzioni di cui al comma precedente in misura non superiore al 10% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato, purchè le relative convenzioni prescrivano una congrua quota, preliminarmente determinata dal Comune, di alloggi in locazione per un periodo non inferiore ai 20 anni;~~
- b) ~~le aree destinate a impianti produttivi, da espropriare e da urbanizzare ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/1971;~~
- c) ~~le parti di territorio, oggetto di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata già formati e vigenti, ma non ancora del tutto attuati, di cui il Programma di Attuazione prevede la realizzazione nel periodo di validità del programma stesso, e quelle da sottoporre a Piani Esecutivi, con indicata la porzione da attuare nel periodo di validità del Programma;~~
- d) ~~le eventuali aree con insediamenti produttivi da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni indi-~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO) *Gianluigi*

- ~~cando le aree di possibile rilocalizzazione;~~
- ~~e) le aree destinate ad attrezzature commerciali da attuare nel periodo di validità del Programma;~~
- ~~f) la eventuale delimitazione dei compartimenti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 46 L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni;~~
- ~~g) le aree, gli edifici e le opere per cui è ammesso l'intervento diretto con singola concessione;~~
- ~~h) le aree destinate alle attrezzature commerciali e gli interventi da attuare sulla rete commerciale esistente.~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *for* Gianluigi)

~~ART. 12 — Elaborati del Programma di Attuazione~~

~~Il Programma di Attuazione è costituito dai seguenti elaborati: (art. 35 L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni)~~

- ~~1) relazione illustrativa dello stato di fatto e dei criteri assunti per la determinazione dei fabbisogni e per l'individuazione delle aree di intervento, con particolare riferimento allo stato di attuazione dei programmi precedenti e degli strumenti urbanistici di attuazione vigenti;~~
- ~~2) elaborati grafici, redatti sulle planimetrie della variante generale di Piano Regolatore Generale o di strumenti urbanistici esecutivi vigenti, che consentano una chiara individuazione delle scelte effettuate con la delimitazione delle aree interessate dal Programma, specificando quelle utilizzabili per interventi di iniziativa privata, i cui proprietari o aventi titolo sono tenuti a presentare domanda di concessione a norma e con gli effetti di cui all'art. 13 L. n. 10/1977;~~
- ~~3) elenco delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui si prevede la realizzazione;~~
- ~~4) progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria, ove queste non siano compresi in progetti già approvati;~~
- ~~5) quantificazione analitica degli oneri conseguenti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, con il riparto tra operatori pubblici e privati;~~
- ~~6) stima disaggregata e complessiva degli investimenti occorrenti alla realizzazione del programma;~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SAERINO *Don. Giandugi*)

~~7) indicazione qualitativa e quantitativa degli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione compresi nel Programma di Attuazione e di quanto può essere realizzato al di fuori di esso.~~

~~Il Programma Pluriennale di Attuazione verrà redatto utilizzando i modelli operativi approvati dalla Giunta Regionale.~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABRINO, dott. Giandagi)

ART. 13 - Strumento Urbanistico Esecutivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie, ~~e dalle norme e dal Programma Pluriennale di Attuazione~~ **dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione o individuate con specifiche deliberazioni consiliari motivate** e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio.

Essi possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica sono i seguenti (art. 32 L.R. n. 56/1977):

- a) Piani particolareggiati d'esecuzione di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge n. 1150/1942 e successive modifiche, all'art. 27 della Legge n. 865/1971 e all'art. 38 della L.R. n. 56/1977 (P.P.).
- b) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge n. 167/1962 e successive modifiche e all'art. 41 della L.R. n. 56/1977 (P.E.E.P.).
- c) Piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge n. 865/1971 e successive modifiche e integrazioni all'art. 42 della L.R. n. 56/1977 (P.I.P.).
- d) Piani di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n. 457/1978 (P.R.).
- e) Piani tecnici di opere e attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77 (P.T.)

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono i seguenti:

- a) Piani di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge n. 457/1978, e all'art. 43 della



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SALVARINO dott. Gianluigi)

L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni (P.R.L.).

- b) Piani esecutivi convenzionati di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni (P.E.C.).



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SALETTINO, *del. Gianluigi*)

ART. 14 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone, dove tale strumento è prescritto, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad approvazione avvenuta dello strumento esecutivo.

L'intervento edilizio diretto è soggetto ~~esclusi-~~^{ad autoriz-}
~~vamente~~^{zazione} ~~a~~^o concessione da parte del Sindaco ai sensi della Legge n. 10/1977 e della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni e riguarda tutte le opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nonché dell'uso del suolo e del sottosuolo, quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazione, restauro, risanamento, modifiche di destinazione d'uso, opere di arredo urbano, demolizione, recinzione, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole, sterri e riporti per la modificazione del piano di campagna degli edifici, muri di sostegno, sistemazioni a verde e interventi sulle alberature d'alto fusto di particolare pregio ambientale, apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati, alle condizioni previste dalle leggi vigenti in materia (ed in particolare dalla Legge n. 10/1977 e L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni) e dalle presenti Norme di Attuazione.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SALARINO AN. Gianluigi)

- CAPO IV -

MODALITA' DI ESECUZIONE
DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

ART. 15 - Contenuto del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato contiene (art. 38 L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni):

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere e impianti di interesse generale;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planivolumetriche;
- 5) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- 6) i termini di attuazione del Piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

ART. 16 - Elaborati del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati (art. 39 L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni).

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni della variante generale di P.R.G., con riferimento all'area interessata dal Piano Particolareggiato, corredata dai seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione e urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione con indicazione delle relative priorità;
 - la scheda quantitativa dei dati della variante generale di Piano, secondo il modello fornito dalla Regione;
- 2) la planimetria delle previsioni della variante generale di P.R.G. relative al territorio oggetto di Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del Piano stesso;
- 3) la planimetria del Piano Particolareggiato disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SALAMINO di Gianluigi)

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
 - 5) l'eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
 - 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano Particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
 - 7) le norme specifiche di attuazione del Piano Particolareggiato;
 - 8) la planimetria del Piano Particolareggiato ridotta alla scala delle tavole della variante generale di P.R.G. al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO Luigi)

ART. 17 - Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente

Nelle zone di recupero individuate ai sensi dell'art. 12 comma 7 bis della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni, il Comune può formulare Piani di recupero.

L'ambito di detti Piani di recupero sarà definito con specifiche deliberazioni di Consiglio Comunale.

Nella individuazione delle zone di recupero o successivamente con le stesse modalità di approvazione della deliberazione di cui al comma precedente, il Comune definisce gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinata alla formazione del Piano di recupero.

Ove il piano di recupero non sia approvato entro 3 anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto.

Il piano di recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

Il piano di recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite agli artt. 28 e 30 della Legge n. 457/1978.

Il Piano Particolareggiato che comprenda immobili inclusi in
~~Ove il piano di recupero comprenda immobili vinco-~~
insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore
~~lati a norma della Legge n. 1497/1939, e dell'art. 9 della~~
Generale a norma dei punti 1) e 2) del primo comma dell'art. 24 della
~~L.R. n. 56/1977 compresi in insediamenti urbani e nuclei~~



IL SINDACO COMUNALE
(SABARINO, M. Gianluigi)

~~legge n. 56/77 è trasmesso subito dopo l'adozione alla Commissione minori individuati dalla variante generale di Piano Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali la quale, en-
latores Generale a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma del-
tro 60 giorni dal ricevimento, esprime il proprio parere vincolante
l'art. 24 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e
ai fini della tutela dei beni culturali e ambientali. Il Consiglio
integrazioni, l'esecutività della deliberazione del Consi-
Comunale con la deliberazione di approvazione adegua il Piano
glio Comunale è subordinata al parere vincolante della
Particolareggiato al parere della Commissione Regionale. Avverso tale
Commissione Comprensoriale per la tutela dei beni cul-
parere, il Comune può ricorrere alla Giunta Regionale che si deve
turali e ambientali di cui all'ultimo comma del
esprimere nel termine di 60 giorni dal ricevimento del ricorso.
l'art. 91/bis della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e
integrazioni.~~

~~Avverso tale parere è ammesso ricorso alla Giunta
Regionale, che si esprime nel termine di 60 giorni.~~

Il Piano di recupero contiene: --

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio inte-
ressato;
- 2) la precisazione delle designazioni d'uso degli immo-
bili, aree e edifici, con l'indicazione delle opere di
urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le
prescrizioni della variante generale di P.R.G.;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di grado degli
immobili e delle opere di urbanizzazione primarie e
secondarie con l'indicazione degli interventi di recu-
pero proposti;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti
con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) la individuazione degli immobili da espropriare per la
realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di
opere di competenza comunale;
- 6) i tempi per l'attuazione del Piano, con l'indicazione
delle relative priorità.

Gli elaborati del Piano di recupero sono quelli
stabiliti dall'ART. 16 delle presenti N.d.A.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO) (lt. Gianluigi)

In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dalla variante generale del Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma del l'art. 24 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni:

- le analisi debbono documentare i valori storico ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e della loro struttura;
- il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Per gli immobili, aree ed edifici non assoggettati al Piano di recupero o per quelli per i quali siano trascorsi i termini di cui al precedente terzo comma, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia come stabilito al secondo comma dell'art. 13 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni alle lettere a), b), c), d), e), fatte salve norme più restrittive relative agli immobili e complessi stabilite dalla variante generale di P.R.G.

Gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura dell'interessato, mediante i quali il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO, dott. Gianluigi)

Comune e a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge n. 10/1977 e degli artt. 51 e 52 della L.R. n. 56/1977.

Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche su immobili e complessi ricadenti in zone di recupero per i quali è prescritto dalla variante generale del Piano Regolatore Generale la formazione del Piano particolareggiato, nel solo caso in cui le Norme di Attuazione subordinano ogni intervento edilizio alla formazione del Piano particolareggiato stesso.

Sugli immobili e i complessi non assogettati al Piano di recupero e comunque non compresi in questo si attuano gli interventi edilizi ammessi dalla variante generale di Piano Regolatore Generale.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO Dott. Cialluigi)

ART. 18 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)

Il Piano da destinare ad insediamenti produttivi, formato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865, ha per oggetto porzioni di territorio destinate ad insediamenti produttivi della variante generale di P.R.G. con le finalità specificate dall'art. 26 sub a) e b) del 1° comma della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

~~La formazione del Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi è subordinata all'autorizzazione della Regione.~~

~~L'autorizzazione della Regione per la formazione del Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi può costituire autorizzazione preventiva alla variante del P.R.G. quando questo non preveda altre aree idonee per interventi di nuovo impianto.~~

~~In tal caso il Piano approvato a norma del presente articolo costituisce altresì variante allo strumento urbanistico generale vigente.~~

~~Per il procedimento di formazione del Piano si applicano le norme di cui agli artt. 39 e 40 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.~~

Per il contenuto, gli elaborati e il procedimento di formazione del piano si applicano gli articoli 38, 39 e 40 della Legge n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

I piani di insediamenti produttivi riferiti ad aree di riordino e di completamento infrastrutturale nonché di nuovo impianto, qualora gli stessi piani siano gestiti da apposite società di intervento ai sensi delle leggi regionali, possono comprendere al loro interno anche aree non assoggettabili a regime d'uso pubblico, purchè



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

assoggettate ad uno dei regimi di cui ai successivi periodi.

Il Comune, qualora non intenda procedere alla formazione del comparto a norma dell'art. 46 della Legge n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni, prima di procedere all'espropriazione può, con deliberazione del Consiglio, invitare i proprietari degli immobili a realizzare direttamente le opere previste dal piano.

Con la predetta deliberazione sono stabiliti i termini entro cui debbono essere presentati i progetti nonché quelli per l'inizio e l'ultimazione delle opere.

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla stipulazione di una convenzione il cui contenuto è determinato dall'art. 45 della Legge n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

La convenzione deve prevedere altresì la destinazione degli immobili da costruire o da recuperare.

Il Comune può, nell'ambito delle zone di recupero, formare piani di recupero anche su immobili a destinazione produttiva secondo le procedure di cui all'art. 41 bis della Legge n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

I proprietari di immobili destinati ad insediamenti produttivi compresi in zone di recupero possono presentare proposte con progetti di piani di recupero a norma dell'ultimo comma dell'art. 43 della Legge n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

I piani di recupero, qualora il Comune accolga la proposta sono formati ai sensi dell'art. 41 bis e l'approvazione è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui ai precedenti commi.

Le convenzioni, le concessioni e le autorizzazioni previste dal presente articolo vanno trascritte nei registri della proprietà immobiliare. Alle predette concessioni e autorizzazioni non si applicano le norme di cui al 5° comma dell'art. 56 della Legge n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni e dal 1° al 5° comma e dell'8° comma dell'art. 8 della Legge 25.03.1982 n. 94.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO Dott. Gianluigi)

ART. 19 - Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.)

I Piani esecutivi convenzionati possono essere di libera iniziativa oppure obbligatori.

I primi si realizzano sulle porzioni di territorio indicate dalla variante generale di P.R.G., non ancora dotate in tutto o in parte, di opere di urbanizzazione.

~~Su dette aree i privati singoli o riuniti in Consorzio, possono formare progetti di Piani Esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto fissato dai Programmi di Attuazione ai sensi della lettera c) art. 34 della L.R. n. 56/1977.~~

~~Nelle aree in cui il Programma di Attuazione prevede la formazione del Piano esecutivo convenzionato, i proprietari di immobili, singoli o riuniti in Consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di Piano Esecutivo convenzionato ai sensi del precedente comma, sono obbligati a farlo entro 60 giorni dall'approvazione del Programma di Attuazione.~~

Sia per i piani di libera iniziativa, sia per quelli obbligatori, gli elaborati comprendono (Art. 39 della L.R. n. 56/1977):

1) Relazione illustrativa,

che riporta le prescrizioni e previsioni della variante generale di P.R.G., con riferimento all'area interessata del P.E.C., unitamente:

- alle analisi e ricerche sulle caratteristiche fisiche, ambientali, storiche dell'area e socio-economiche del contesto umano su di essa operante;
- alle specificazioni degli immobili destinati a spazi pubblici o di uso pubblico;



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SILVANO M. Gianluigi)

- alla stima sommaria degli oneri derivanti dalla sistemazione e urbanizzazione dell'area e all'eventuale ripartizione dei medesimi tra i privati proponenti e il Comune;
 - ai tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle proprietà.
- 2) Planimetria delle previsioni della variante generale di Piano Regolatore Generale
- per l'area oggetto di P.E.C., estese ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con altre parti del Piano più direttamente coinvolte degli effetti dell'intervento proposto.
- 3) Rilievo planoaltimetrico
- quotato dell'area in scala adeguata all'intervento, comunque non inferiore a quello della mappa catastale.
- 4) Planimetria del progetto degli interventi
- disegnata sulla mappa catastale aggiornata e corredata dalle principali quote planoaltimetriche, contenente:
- le strade e gli spazi riservati alla circolazione dinamica e statica, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, delle relative quote altimetriche di progetto, delle fasce di rispetto, dei distacchi degli edifici esistenti che prospettano su di esse;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione o riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, di eventuali nuovi allineamenti, delle altezze massime e, ove occorra, delle minime, dei distacchi tra gli edifici, della utilizzazione e siste-



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SARANO) *Gott. Gianduigi*

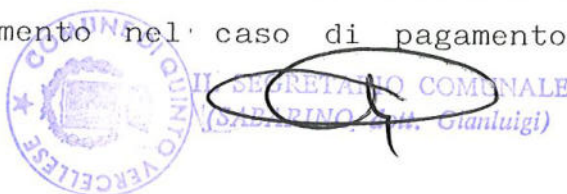
mazione di aree libere e soggette a inedificabilità;
- la delimitazione delle unità di intervento.

- 5) Progetto di massima
delle opere di urbanizzazione primaria e dei
relativi allacciamenti.
- 6) Eventuale progetto planovolumetrico
degli interventi previsti, con profili e sezioni in
scala adeguata a indicazione delle tipologie edilizie.
- 7) Elenchi catastali
delle proprietà che ricadono nel territorio interessato
dal P.E.C., con indicazione dei quelle che, in tutto o
in parte, si intende cedere al Comune.
- 8) Planimetria del progetto,
(vedi punto 4) ridotta alla scala delle tavole della
variante generale di P.R.G.
- 9) Schema di convenzione.

Il progetto di P.E.C. è presentato al Sindaco dai pro-
prietari, singoli e riuniti in Consorzio, unitamente
allo schema della convenzione da stipulare con il Co-
mune.

Per quanto riguarda le procedure si richiamano i dispo-
sti contenuti negli artt. 43 e 44 della L.R. n. 56/77.
La convenzione di cui al precedente punto 9) del pre-
sente articolo prevede essenzialmente:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, del-
le aree necessarie per le opere di urbanizzazione
primaria e secondaria;
- il corrispettivo, in proporzione al volume edifica-
bile, delle opere di urbanizzazione primaria, secon-
daria e indotta, da realizzare a cura del Comune e i
criteri per l'aggiornamento nel caso di pagamento



differito.

Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dall'art. 11 della Legge n. 10/1977, le modalità per il trasferimento delle opere stesse al Comune;

- i termini d'inizio e ultimazioni degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i P.P.A.;
- ogni altro onere e clausola fissati delle leggi nazionali e regionali in materia;
- le sanzioni poste a carico dei privati stipulanti nel caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal P.E.C.

Ai sensi del comma 1° dell'art. 7 della Legge n. 10/1977 la convenzione può fissare i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione degli immobili e dei canoni di locazione.

Se il P.E.C. interessa edifici esistenti, la convenzione stabilirà le garanzie a tutela delle destinazioni d'uso previste dalla normativa della variante generale di P.R.G. e dagli strumenti urbanistici di esecuzione, ove esistenti.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *del. Gianluigi*)

ART. 20 - Contenuto delle convenzioni relative ai Piani
esecutivi

La convenzione prevede essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, dalle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della Legge n. 10/1977, e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della Legge n. 10/1977, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'art. 4 della Legge n. 10/1977;
- ~~4) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i Programmi di Attuazione;~~
- 5) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

~~Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati a usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fis-~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SARINO Lett. Giandugi)

~~sato dal Programma Pluriennale di Attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canone di locazione degli edifici oggetto di intervento.~~

In tal caso si applica il disposto del primo comma, dell'art. 7 della Legge n. 10/1977 e, ove del caso, gli esoneri di cui all'art. 9, lettera b), della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

~~La Regione provvede alla formazione e al periodico aggiornamento della convenzione tipo alla quale devono uniformarsi le convenzioni comunali di cui ai precedenti commi.~~

Entro sei mesi dall'approvazione della variante al P.R.G.C. il Comune adotta una convenzione tipo alla quale devono uniformarsi i Piani esecutivi convenzionati presentati al Comune.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

ART. 21 - Comparti di intervento

In sede di adozione di strumenti urbanistici esecutivi il Comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Tali comparti possono comprendere edifici esistenti, le annesse aree di pertinenza ed eventuali aree libere, da assoggettare agli interventi ed alle prescrizioni stabiliti dai piani vigenti.

Le speciali prescrizioni per l'attuazione degli interventi previsti sugli immobili soggetti a comparto dovranno attenersi alla normativa dello strumento urbanistico esecutivo o, in assenza da questo, a quella della variante generale di P.R.G.

La formazione del comparto dovrà comunque risultare da deliberazione del Consiglio Comunale.

L'attuazione del comparto avviene previa costituzione del consorzio tra i proprietari, giusto il disposto del terzo comma dell'art. 23 della Legge n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni.

In differente caso il Sindaco, entro 30 giorni dalla esecutività della delibera di formazione del comparto, notifica ai proprietari degli immobili ricadenti nel comparto stesso lo schema di convenzione degli immobili ricadenti nel comparto stesso lo schema di convenzione per la realizzazione degli interventi previsti con l'invito a stipulare, riuniti in Consorzio, la convenzione entro i termini fissati nell'atto di notifica.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO J. Ciantuigi)

Decorso inutilmente il termine suddetto il Comune procede, a norma del titolo II della Legge n. 865/1971, alla espropriazione del comparto.

Le aree e gli edifici espropriati sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune e sono utilizzati, secondo le prescrizioni stabilite per il comparto, direttamente dal Comune per le opere di sua competenza o cedute in diritto di superficie o in concessione convenzionata nei modi e con le procedure di cui al quinto e sesto comma dell'art. 23 della Legge n. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO d. Gianluigi)

ART. 22 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)

La progettazione di infrastrutture pubbliche, a rete e a punto, previste dalla variante generale di P.R.G. può essere eseguita a mezzo di piani tecnici esecutivi, quando si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrate tra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

In tal caso il Comune, d'intesa con gli Enti pubblici cui spetta istituzionalmente la progettazione e la esecuzione delle singole opere, forma un piano d'insieme costituito dai progetti di massima delle opere e, valutati i costi e le disponibilità finanziarie degli Enti competenti, ne redige il Programma Esecutivo, anche al fine di una ordinata attuazione.

Il piano tecnico, comprensivo delle opere ed aree di pertinenza, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti delle Amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali.

Giusto il disposto dell'art. 47 della L.R. n. 56/1977, la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità.

Il piano tecnico è obbligatorio allorchè il Comune intenda attuare la sistemazione e l'ampliamento delle reti di infrastrutture primarie relative ad una o più aree normative della variante generale di P.R.G.

Il piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e destinazioni previste nella variante generale di P.R.G. e negli strumenti urbanistici esecutivi, purchè si tratti di aree destinate dalla variante generale di P.R.G. ai servizi pubblici o collettivi.

ART. 23 - Concessione edilizia

La concessione edilizia è prescritta per l'attuazione di tutte le opere di cui all'art. 13 comma secondo ~~della Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.~~
~~delle presenti norme.~~

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo, la concessione è subordinata alla approvazione definitiva da parte ~~della Regione dei Piani di cui~~
~~del Comune dei medesimi e i Piani as-~~
~~sumono efficacia con la pubblicazione, ove previsto dalla L.R. 56/77 e~~
~~all'art. 10 delle presenti N.d.A.~~
s.m.i., sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della Regione Piemonte della delibera di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico diretto la concessione può essere data nei casi previsti dal precedente art. 3, dietro versamento del contributo stabilito dal Comune ai sensi degli artt. 3, 5, 6, 10 e 11 della Legge n. 10/1977 e successive modifiche e dell'art. 52 della L.R. n. 56/1977, e ~~subordinatamente~~ alla stipula di una convenzione tra Comune e richiedente, o atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei registri immobiliari, che garantisca:

- a) le condizioni di edificabilità relative all'urbanizzazione, di cui all'ART. 3 delle presenti norme o la loro realizzazione diretta da parte del concessionario, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del concessionario il controvalore sarà portato a scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui all'art. 5 della L. n. 10/1977;

- b) l'impegno a rispettare le destinazioni di uso previste da progetto in base alle indicazioni della variante generale di P.R.G. e dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo;



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABRINO) (M. Gianluigi)

- c) la dimostrazione da parte del richiedente di essere titolare del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio interessato o di avere la disponibilità degli stessi, risultante da idoneo atto scritto;
- d) la corrispondenza del progetto a tutti i parametri e agli indici urbanistici ed edilizi e alle altre prescrizioni indicate nella variante generale di P.R.G. e dagli eventuali strumenti urbanistici d'esecuzione;
- e) ~~gli eventuali vincoli d'identificabilità delle aree incorporate, nel caso di trasferimento di cubatura di cui al successivo ART. 25 delle presenti norme.~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABAINO *del. Gianluigi*)

ART. 24 - Tempo di validità della concessione

La concessione ha validità di massima di un anno, trascorso il quale, se i lavori non avranno inizio, la medesima si intenderà decaduta; il titolare o suoi aventi causa dovranno richiedere una nuova concessione.

Il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile e agibile, è stabilita in mesi 36 dalla data dell'inizio lavori, salvo eventuali proroghe o concessioni di un periodo più lungo ai sensi del 4° e 5° comma dell'art. 4 della Legge n. 10/1977 e dell'art. 49 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

Nel casi in cui i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza per ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Qualora la nuova concessione preveda per la parte non ultimata, varianti rispetto al progetto originario, dovranno essere ricalcolati globalmente gli oneri di concessione ed eventualmente versate le quote eccedenti rispetto al primo versamento.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO, dott. Gianluigi)

ART. 25 - Utilizzazione degli indici

Lo sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondente a una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di concessione edilizia sulle stesse superfici, tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni della variante generale di Piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO, M. Gianluigi)

ART. 26 - Trascrizione in mappa

Presso gli Uffici Comunali è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti distinte per isolato urbanistico edilizio ^{e per la zona agricola,} che viene aggiornato a cura del Tecnico Comunale per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione edilizia deve essere corredata da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in rilievo a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO *del* Gianluigi)

ART. 27 - Abitabilità e agibilità delle costruzioni

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato e metalliche;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno e interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che sia avvenuto l'allaccio ai pubblici servizi (fognatura, acquedotto, energia elettrica, etc.).
- i) *che vi sia conformità con tutte le eventuali prescrizioni di leggi vigenti.*



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO, dott. Gianluigi)

TITOLO II - NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 28 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte di medesimi, deve essere indicata nei Piani di intervento urbanistico e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.

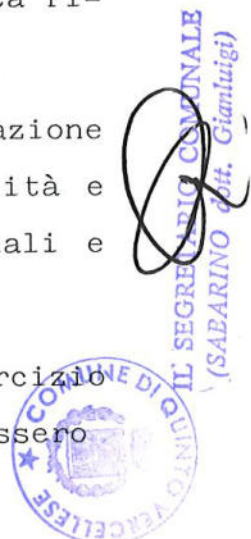
L'impegno di rispettare le destinazioni di uso è trascritto nelle convenzioni di P.E.C. nonché nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo disciplinanti il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, ma sempre nel rispetto delle previsioni di Piano, è subordinata a nuova concessione; qualora invece la variazione d'uso contrasti con le previsioni di P.R.G. essa comporterà una vera e propria variante al Piano stesso, e quindi la relativa concessione non potrà essere data se non attraverso la procedura di variante al Piano Regolatore Generale.

Non potrà essere rilasciata licenza di abitabilità per le costruzioni che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella per cui è stata rilasciata la concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocata l'autorizzazione di abitabilità e agibilità, senza pregiudizio per le sanzioni penali e amministrative di legge.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quella attività da insediare in locali che avessero



ottenuto concessione edilizia per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABRINO) dott. Gianluigi

ART. 29 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci e tinteggiature, di rivestimenti, di copertura e manutenzione gronde, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, etc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

In caso di mancata osservanza i lavori verranno eseguiti dal Comune a spese dell'inadempiente secondo le modalità di legge.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SALERNO dott. Gianluigi)

ART. 30 - Tutela e sviluppo del verde

In tutti i progetti per concessione edilizia dovrà essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area con la indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, a frutteto e a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimenti, recinzioni, arredi fissi, etc.), precisando la denominazione di alberi di alto fusto e degli arbusti da giardino.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

ART. 31 - Aree di parcheggio e autorimesse

Sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicate dalla variante generale di P.R.G. attraverso le planimetrie;
- b) nelle zone per la viabilità anche se non indicate espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti Norme di Attuazione.

I parcheggi e le autorimesse di cui al comma a) e b) sono esclusivamente pubblici anche se realizzati in concessione; quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi e autorimesse almeno nella seguente misura minima:

- a) edifici pubblici = $1/8$ della superficie utile (Su)
- b) edifici direzionali e commerciali = $2/3$ - Su 100% di Su per nuovo impianto e 80% in caso di ristrutturazione e completamento.
- c) edifici per lo svago (cinema, ristoranti, ecc.) = $3/2$ Su
- d) edifici per alberghi, pensioni = $1/2$ - Su 100% di Su per nuovo impianto e 80% in caso di ristrutturazione e completamento.
- e) edifici residenziali ed industriali = $1/3$ Su

Se di uso privato gli edifici residenziali devono rispettare i disposti della legge n. 122 del 24.03.1989.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SARINO - *Gianluigi*)

ART. 32 - Standards urbanistici

La dotazione di aree per servizi sociali e attrezzature collettive a livello comunale è determinata sulla base dell'art. 21 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

In particolare le quantità previste dal predetto articolo sono così suddivise.

1) Aree per l'infanzia e per l'istruzione dell'obbligo nella misura di mq 4.70 per abitante così ripartite:

- scuola materna (SM) 0,70 mq x ab.

- scuola elementare (SE) 4.00 mq x ab.

Sommano 4.70 mq x ab. > di **4.50 mq.ab.**

2) Aree per attrezzature verdi, gioco e lo sport nella misura di mq 9.00 per abitante così ripartite:

- gioco e verde attrezzato

per l'infanzia (g) 2.00 mq x ab.

- verde pubblico (v) 3.00 mq x ab.

- aree per lo sport (G) 4.00 mq x ab.

Sommano 9.00 mq x ab. = **9.00 x ab.**

3) Aree per attrezzature di interesse comune nella misura di mq. 2.50 per abitante (AC) > **2.00 mq.ab.**

4) Aree di parcheggio pubblico nella misura di mq ^{2.50}~~1.780~~ per abitante (P).



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO dott. Gianluigi)

ART. 33 - Cave

Per l'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle già attive, si richiamano le leggi statali e regionali in vigore, fatta salva la necessità della concessione comunale per quelle eventuali costruzioni e impianti complementari che rientrino nelle previsioni della Legge n. 10/1977 e della presente variante generale di P.R.G.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SALARINO dott. Gianluigi)

ART. 34 - Viabilità pubblica - Strade interne ai P.E.C. -
Strade cieche

Fatta esclusione per la viabilità della presente variante generale di P.R.G. e riportata sulle tavole della variante generale di Piano è consentita l'apertura di nuove strade esclusivamente in ambito di strumenti urbanistici esecutivi (P.P. o P.I.P. o P.E.C.).

In tal caso la sezione utile della strada al netto dei marciapiedi laterali non dovrà essere inferiore a ml 8 (oppure ml 10 compresi i marciapiedi) per le zone residenziali e a mt 15 con slarghi o piazzali agli incroci per le zone produttive.

Le strade cieche dovranno terminare con una piazzola di almeno 16 mt di diametro; tale piazzola dovrà essere prevista inoltre ad intervalli di 100 m di tracciato stradale utile.

Non potranno essere autorizzate, di norma, opere relative e accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterno al perimetro degli abitati.

E' ammessa deroga previo parere favorevole dei competenti Organi.

Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabile della variante generale di P.R.G. comunale e opportunamente distanziate a seconda delle caratteristiche dimensionali e di viabilità della arteria.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

ART. 35 - Trasferimenti di cubatura

Sono ammessi trasferimenti di cubatura ~~nell'ambito delle zone residenziali e di quelle agricole alle seguenti condizioni:~~

a) nell'ambito delle zone residenziali tra zona residenziale e area destinata a servizi ~~dalla variante generale di Piano~~, purchè:

- 1) *l'intervento avvenga nell'ambito di un piano esecutivo;*
~~il trasferimento avvenga nell'ambito della stessa zona territoriale;~~
- 2) la cubatura sia determinata in base al parametro definito dall'indice territoriale della zona;
- 3) *sia quantitativamente reperita e conservata a tale destinazione*
~~il intervento avvenga nell'ambito di un piano preventivo (P.P. o P.E.G.);~~
l'entità dell'area a servizi che ha concorso alla determinazione della densità territoriale;
- 4) ~~l'entità dell'area vincolata a servizi di cui si è utilizzata la cubatura venga quantitativamente conservata a tale destinazione.~~

b) nell'ambito delle zone agricole tenuto conto di quanto prescritto dall'art. 25 della L.R. n. 56/1977 e purchè:

- 1) l'accorpamento della cubatura non superi i 1000 mc per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse, la volumetria residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano su terreni di Comuni limitrofi e la proprietà sia costituita da beni sparsi;
- 2) l'insediamento preveda la realizzazione accanto al volume residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, etc.), la cui previsione è da ritenersi condi-



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

zione necessaria al rilascio della concessione edilizia;

- 3) l'indice di cubatura cui fare riferimento sia quello proprio della zona *agricola ai sensi del punto 12 del predetto art. 25 L.R. 56/77 e s.m.*;
- 4) sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità, sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata per l'operazione di trasferimento.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SALARIO del. Gianluigi)

TITOLO III - TERRITORIO E PRESCRIZIONI OPERATIVE

- CAPO I -

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 36 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate al precedente art. 4, comma 3 e 4.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi, purchè, dopo collaudo con esito favorevole, siano gratuitamente trasferite alla proprietà comunale.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO) (Gianluigi)

ART. 37 - Contributo per il rilascio della concessione

Ogni concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, ai sensi degli artt. 3, 5, 6 e 10 della Legge n. 10/1977, con le modalità fissate dalla predetta Legge e nelle misure che saranno successivamente determinate, fatte salve le concessioni gratuite previste dall'art. 9 della stessa legge.

Gli oneri di concessione sono quelli fissati con deliberazione consiliare, secondo le modalità stabilite dall'art. 5 della Legge n. 10/1977.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente dal concessionario, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale o parziale della quota di contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO dott. Gianluigi)

- CAPO II -

INTERVENTI AL DI FUORI DEL P.P.A.

ART. 38 - Interventi consentiti al di fuori del P.P.A.

~~Gli interventi consentiti dall'art. 9 della Legge n. 10/1977 e dal 5° comma e seguenti dell'art. 33 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni, non sono soggetti all'onere della concessione di cui all'art. 3 della Legge n. 10/1977.~~

~~Per essi valgono inoltre le seguenti specificazioni:~~

~~a) (art. 9, lettera a Legge n. 10/1977)~~

~~nelle zone del territorio comunale destinato a verde agricolo la concessione è data in conformità al disposto di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge n. 10/1977.~~

~~Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti previsti dall'art. 25 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.~~

~~E' ammesso l'accorpamento nei limiti e nei vincoli di cui alla citata L.R. n. 56/1977 e delle presenti N.d.A. Nei progetti presentati per il rilascio delle concessioni edilizie devono essere indicate le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati.~~

~~b) (art. 9, lettera b Legge n. 10/1977)~~

~~Nelle zone A della variante generale di P.R.G. sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur provvedendo in ordine alle singole esigenze igieniche, abitative e statiche, siano coerenti con:~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO dott. Gianluigi)

- ~~la conservazione dell'edificio nella sua inseindibile unità formale-strutturale;~~
- ~~la valorizzazione dei caratteri architettonici decorativi;~~
- ~~il ripristino di parti alterate necessarie alla integrità dell'edificio e del sistema degli spazi liberi esterni e interni che formano parte integrante dell'edificio stesso;~~
- ~~l'eliminazione delle aggiunte in contrasto con l'ambiente;~~
- ~~il rispetto tanto dell'aspetto esterno quanto dell'impianto tipologico strutturale portante.~~

In ogni caso tali interventi debbono assicurare, salva diversa determinazione motivata dalla Soprintendenza ai Monumenti, la conservazione:

- ~~della veste architettonica esterna con particolare riguardo agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali e dagli intonaci che debbono essere ripristinati con malta e tinte analoghe a quelle originarie;~~
- ~~della struttura portante in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio;~~
- ~~dei solai, che possono essere sostituiti, senza modificazione della quota di calpestio nei casi riconosciuti necessari dal Comune;~~
- ~~delle coperture a tetto e a terrazza che debbono restare nella stessa quota;~~
- ~~delle scale interne, ogni qualvolta costituiscano elemento di pregio artistico e storico a giudizio della Soprintendenza ai Monumenti anche in stabili non vincolati;~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Giantuigi)

~~- delle porte, delle finestre e delle altre aperture
che vanno ricondotte alle forme tradizionali.~~

~~E' consentito procedere, nel rispetto delle prescri-
zioni contenute nei precedenti commi al riordino e alla
installazione anche con nuovi volumi tecnici di canne
fumarie; impianti generali, quale impianto idrico, di
riscaldamento, di ascensore e simili; servizi interni,
quali bagni e cucine; impianti tecnologici di servizio.
Tutti gli interventi di cui sopra non devono comportare
aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento
della destinazione d'uso riferita a quella esistente
alla data di adozione della variante generale di P.R.G.
Nelle aree esterne a quelle di più antica formazione e
in particolare nelle aree di tipo B della variante
generale di P.R.G. sono ammessi:~~

~~- gli interventi di restauro, di risanamento conserva-
tivo e di ristrutturazione così come definiti dal-
l'art. 13 della L.R. n. 56/1977 e successive modifi-
che e integrazioni che non comportino aumento delle
superfici utili di calpestio e mutamento della desti-
nazione d'uso riferita a quella esistente alla data
di adozione della variante generale di P.R.G.~~

~~Tutti gli interventi di cui ai punti precedenti, a ec-
cezione di quelli da realizzarsi da enti pubblici in
fabbricati di loro proprietà adibiti a compiti d'isti-
tuto, sono subordinati a convenzione o atto d'obbligo
unilaterale in cui il concessionario si impegni, fra
l'altro, a praticare prezzi di vendita e canoni di lo-
cazione degli alloggi concordati con il Comune, a con-
cordare negli oneri di urbanizzazione secondo le dispo-
sizioni dell'art. 5 della Legge n. 10/1977.~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(S. BARINO, dott. Gianluigi)

~~Nel caso di destinazioni non residenziali (sempre riferite alla data di adozione della variante generale di P.R.G.) la convenzione potrà riguardare gli elementi di cui sopra e dovrà comunque regolare le destinazioni d'uso.~~

~~e) (art. 9 lettera e Legge n. 10/1977)~~

~~Gli interventi di manutenzione straordinaria (interni e esterni agli edifici) ammessi in tutto il territorio comunale al di fuori del P.P.A. sono da intendersi limitatamente a quelli che non comportano modifiche e alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio quali:~~

- ~~- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;~~
- ~~- ripassatura del tetto con sostituzione dell'orditura principale;~~
- ~~- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccoli, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, etc.);~~
- ~~- l'installazione di impianti tecnologici che non comportino modifiche nella distribuzione degli alloggi e nella statica dell'edificio;~~
- ~~- costruzione di recinzioni.~~

~~E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe, del tipo e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni di adozione della variante generale di P.R.G., salvo che la variazione del tipo e delle pendenze delle coperture sia unicamente determinata da esigenze funzionali, sempre~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

~~che non comportino una maggiore usufruibilità del locale sottostante.~~

~~d) (art. 9 lettera d Legge n. 10/1977)~~

~~Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione così come definiti dall'art. 31 della Legge n. 457/1978 e di ampliamento in misura non superiore al 20% del volume, di edifici unifamiliari, intesi nel senso di edifici singoli, adeguati per volume e numero di vani alle esigenze di un solo nucleo familiare.~~

~~e) (art. 9 lettera e Legge n. 10/1977)~~

~~Sono modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni esclusivamente gli interventi che interessano i locali destinati a servizi igienici.~~

~~Nei casi in cui il P.P.A. consenta al di fuori del P.P.A. stesso, interventi distributivi funzionali, nonché igienici in locali non di abitazione essi dovranno essere esclusivamente di adattamento o riadattamento di limitata entità di locali esistenti quali:~~

- ~~- apertura e chiusura di vani e porte;~~
- ~~- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti, eseguiti con qualsiasi tecnica.~~

~~Tali interventi non debbono aumentare le volumetrie e le superfici utili di calpestio e sono consentiti anche in caso di accorpamento di due unità immobiliari e scorporo di una in due minori.~~

~~Gli interventi con previsione di unione e scorporo di maggiore entità potranno essere autorizzati previo parere del Consiglio Comunale.~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO) (Stambugli)

~~E' ritenuta ammissibile la formazione di seppalehi soltanto in locali sedi di attività commerciali, qualora la nuova superficie sia necessaria per l'esercizio a norma del Piano Commerciale.~~

~~Inoltre i citati interventi non debbono mutare la destinazione d'uso riferita a quella esistente alla data di adozione della variante generale di P.R.G. salvo che il mutamento avvenga per la sostituzione della residenza ai piani terreni in tutto il territorio comunale o comunque per interventi all'esterno della zona "A" compresi nell'ambito delle destinazioni ammesse dalla norme urbanistico-edilizio di attuazione della variante generale di P.R.G., solo se il volume a cui si riferisce non supera i 700 mc ed in conformità delle N.d.A. della variante generale di P.R.G.~~

~~f) (art. 9 lettera f) Legge n. 10/1977)~~

~~Gli interventi previsti nell'art. 9, lettera f della Legge n. 10/1977 sono ammessi in tutto il territorio comunale e sottoposti a parere consultivo del Consiglio Comunale.~~

~~g) (art. 9 lettera g) Legge n. 10/1977)~~

~~Si intende come pubblica calamità ogni evento riconosciuto dal Comune, che riguardi la pubblica incolumità. Tali opere sono consentite in tutto il territorio comunale.~~

~~h) (art. 33 comma a) L.R. n. 56/1977)~~

~~Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli riguardanti modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali e agricoli.~~



II° SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO, dott. Gianluigi)

~~i) (art. 33 comma 6 lettera b), c), d), L.R. n. 56/1977
modificata e integrata dalle LL.RR. n. 50/1980 e
n. 17/1982)~~

~~Nelle zone produttive sono ammessi ampliamenti, fino al
50% della superficie coperta, senza limitazioni di al-
tezza e nel rispetto del Regolamento Edilizio, di edi-
fici destinati a tali attività, purchè non nocive e mo-
leste, e comunque non superiori a 1000 mq di solaio
utile lordo.~~

~~Nel territorio comunale sono ammesse le variazioni del-
le destinazioni d'uso di edifici esistenti autorizzate.
In tutto il territorio comunale sono ammessi amplia-
menti delle abitazioni, limitatamente ai volumi neces-
sari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari;
non eccedenti il 20% della superficie utile esistente;
25 mq di superficie utile sono comunque consentiti.~~

~~1) (art. 13 lettera f) L.R. n. 56/1977)~~

~~sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove
opere, su porzioni di territorio già parzialmente edi-
ficate, da disciplinare con specifiche prescrizioni re-
lative agli allineamenti, alle altezze massime nonchè
alla tipologia e alle caratteristiche plano volumetri-
che degli edifici.~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO, Dr. Gianluigi)

TITOLO IV - PRESCRIZIONI OPERATIVE

- CAPO I -

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 39 - Tipi di intervento

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni la variante generale di P.R.G. articola gli interventi ammissibili per le varie categorie d'uso del suolo *con particolare richiamo alla circolare P.G.R. n. 5/SG/URB in data 27.04.1984*, nel rispetto delle seguenti definizioni:

a) manutenzione ordinaria

opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finestre degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o alla tipologia dell'edificio.

In particolare si intendono opere del tipo:

- 1) demolizione e ricostruzione parziale o totale dei pavimenti;
- 2) demolizione e ricostruzione parziale o totale dei rivestimenti e intonaci interni;
- 3) coloriture interne;
- 4) rifacimento o sostituzione di infissi sia interni sia esterni;
- 5) rifacimenti o sostituzione di impianti per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, ascensori e opere inerenti, sempre che non comportino la realizzazione di nuovi volumi tecnici.



e fatta salva l'osservanza di leggi o di altre norme e regolamenti.

b) manutenzione straordinaria

opere e modificazioni necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, la tipologia e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazione delle destinazioni d'uso.

In particolare, per interventi di manutenzione straordinaria si intendono opere del tipo:

- 1) apertura, chiusura o modificazione di porte o finestre esistenti interne ed-esterne;
- 2) rifacimento di tetti e cornicioni, senza modificare la quota di imposta e la pendenza del tetto;
- 3) rifacimento di rivestimenti e coloritura di prospetti esterni;
- 4) realizzazione di un solo servizio igienico-sanitario, o lavanderia o bagno all'interno della singola unità immobiliare che ne sia sprovvista, o rifacimento o modificazione a servizi igienico--sanitari esistenti;
- 5) realizzazione di impianti per servizi accessori, fatta salva l'osservanza di leggi o di altre norme o regolamenti, in particolare, nel rispetto delle norme di regolamento edilizio e delle Norme di Attuazione della variante generale di P.R.G.;
- 6) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni sempre che le opere richieste non comportino modificazioni della tipologia della unità immobiliare,



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO M. Giannuzzi)

della destinazione d'uso preesistente e che, nel caso di edifici con abitazioni plurime o di tipo condominiale, non siano estese a tutte le abitazioni dell'edificio;

- 7) modesti rifacimenti di strutture fatiscenti quali balconi, solai o volte, scale, etc. senza modificarne le quote di imposta, per una sola volta e comunque in misura non superiore al 20% della superficie delle strutture esistenti, e a condizione che detti interventi siano riferiti a singole parti e non riguardino un insieme completo di opere;

- 8) consolidamento di strutture verticali.

c) restauro e risanamento conservativo

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi **estranei** all'organismo edilizio.

d) ristrutturazione edilizia

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che nel rispetto dell'involucro edilizio esistente e, quindi, un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e modificandone le caratteristiche tendono a



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SARINO) dott. Gianluigi

modificarne le modalità d'uso.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Si prevedono, in particolare, due tipi di ristrutturazione: con e senza modificazione della superficie utile esistente.

e) ristrutturazione urbanistica

gli interventi rivolti a sostituire il tessuto edilizio o urbanistico esistente con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nella ristrutturazione urbanistica è compreso anche il caso della demolizione e ricostruzione di un solo edificio sia che ciò comporti o meno la modificazione del volume e della superficie utile esistente.

f) demolizione senza ricostruzione

riguarda gli edifici o parti di edifici di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde pubblico degli spazi relativi, o perchè la presenza senza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario; inoltre riguarda anche gli edifici o parti di edifici accessori di epoca non recente dei quali si è persa ogni ragione funzionale e la presenza dei quali compromette il risanamento igienico-sanitario della unità edilizia urbanistica a cui appartengono.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

g) completamento

per completamento sono da intendere le opere di sopraelevazione e/o ampliamento di edifici esistenti e di nuovo impianto nel rispetto delle prescrizioni relative agli allineamenti e alle altezze massime.

h) nuovo impianto

per un nuovo impianto si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

Gli interventi di un nuovo impianto sono realizzati esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi nelle zone di tipo "C".



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO Ott. Giandulgi)

- CAPO III -

APPLICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di cui all'ART. 39 si applicano alle diverse categorie di uso del suolo ripartiti nel modo che segue:

ART. 40 - Aree di tipo "A"

Sono le aree interessate dagli insediamenti urbani di più antica formazione.

In queste aree gli interventi, di norma, non dovranno alterare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia.

Essi tenderanno essenzialmente:

- al recupero integrale degli spazi urbani, del sistema viario e dell'ambiente storico, anche mediante operazioni di ristrutturazione urbanistica strettamente indispensabili alla riconnessione ambientale - architettonica di tessuti di recente edificazione privi di valore o di coerenza col contesto dell'aggregazione urbana di più antica formazione e attuabili esclusivamente in sede di strumento urbanistico esecutivo;
- al restauro conservativo del tessuto edilizio e dei manufatti di importanza storica, artistica, ambientale o documentaria.

In questo contesto la variante generale di P.R.G. individua i seguenti tipi di aree e di interventi:

1. Aree di tipo "AR"

aree in cui sono individuati fabbricati o gruppi di fabbricati a prevalente destinazione residenziale al-

IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)



l'interno del tessuto urbanistico di più antica formazione.

All'interno di queste aree troviamo le seguenti categorie di fabbricati:

1.a. aree e fabbricati di tipo "AR 1"

aree e fabbricati che rivestono un particolare **valore** storico, o ambientale e artistico compresi negli elenchi di cui alla Legge n. 1497/1939 e di quelli individuati come tali nelle planimetrie della variante generale di P.R.G.

In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie di intervento (di cui all'ART. 39 delle presenti N.d.A.):

- ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle destinazioni di uso residenziali;
- restauro rigoroso, statico e architettonico da attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne e interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradanti, interni e esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti senza alcuna modifica nè volumetrica, nè del tipo di copertura;
- risanamento conservativo.

In caso di intervento su immobili vincolati dalla legge n. 1089/1939 deve essere prodotto il nulla osta della Soprintendenza competente.

1.b. aree e fabbricati di tipo "AR 2"

aree e fabbricati che risultano essere completamente privi di valore storico e artistico, ma che conservano un valore ambientale trovandosi inseri-



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO Vott. Gianluigi)

te all'interno del tessuto urbano di più antica formazione.

In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con aumento di volume consentito soltanto per adeguare l'abitazione sotto il profilo igienico e funzionale (eliminazione di ballatoi e scale esterne, creazione di servizi igienici, etc.) e comunque non superiore al 20% del volume esistente.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in locali e fabbricati esistenti;

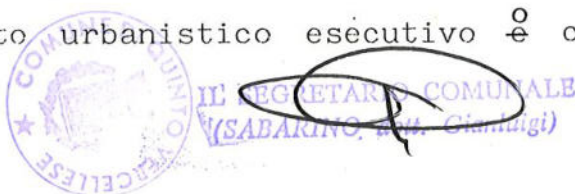
- ristrutturazione urbanistica secondo gli indici della variante generale di Piano *e le limitazioni del punto 4 dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.*

1.c. aree e fabbricati di tipo "AR 3"

aree e fabbricati per cui sono previste operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume; nei locali esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza senza aumentare, per altro, l'occupazione di superficie e il volume esistente.

Le operazioni di ristrutturazione urbana possono avvenire solo tramite strumento esecutivo.

Per interventi di demolizione e successiva ricostruzione si potrà operare esclusivamente in presenza di strumento urbanistico esecutivo ^o e con



previsione di Piano Particolareggiato applicando i seguenti indici:

- densità fondiaria: 1,30 mc/mq
- **densità territoriale massima: 1 mc/mq**
- rapporto di copertura: ~~45%~~ 1/3 Sf
- altezza massima: ~~10.50 m~~ 7.50 m
- piani fuori terra: n. ~~3~~ 2
- parcheggio interno: 2 mq/20 mc
- verde privato: 5 mq/90 mc

1.d. aree e fabbricati di tipo "AR 4"

aree e fabbricati per cui sono previste operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume; nei locali esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza senza aumentare peraltro l'occupazione di superficie e il volume esistente.

Le operazioni di ristrutturazione urbanistica possono avvenire solo tramite strumento esecutivo preventivo.

Per interventi di nuova costruzione si potrà operare direttamente secondo gli indici fissati dalla tabella riassuntiva della variante generale di Piano.

Per interventi di demolizione e successiva ricostruzione si potrà operare in presenza di strumento urbanistico esecutivo e con previsione di Piano particolareggiato, applicando i seguenti indici:

- densità fondiaria: ~~2,30 mc/mq~~ 1.30mc/mq
- **densità territoriale: 1 mc/mq**



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

- rapporto di copertura: ~~50%~~ 1/3 area di proprietà
- altezza massima: ~~10,50 m~~ 7.50 m
- piani fuori terra: n. ~~3 max~~ 2 max
- parcheggio interno: 2 mq/20 mc
- verde privato: 5 mq/90 mc

2. Aree e fabbricati di tipo "AC"

aree e fabbricati su cui sorgono edifici a prevalente destinazione pubblica e appartenenti al patrimonio edilizio di proprietà comunale.

In questi fabbricati e su queste aree sono ammessi i seguenti tipi di interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con piano tecnico esecutivo;
- ristrutturazione urbanistica con piano tecnico esecutivo;
- ampliamenti in misura adeguata alle esigenze di servizio pubblico a cui i fabbricati sono destinati secondo i limiti e le modalità prescritte nelle norme edilizie delle tabelle di zona, che sono allegate e formano parte integrante della variante generale di P.R.G.

3. Aree e fabbricati di tipo "AP"

aree e fabbricati in cui sono ubicate attività produttive che risultano esistenti al momento della stesura della variante generale di P.R.G. e che si confermano nella loro ubicazione.

Si distinguono, in queste aree, attività produttive che



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABATINO ~~del.~~ Gianluigi)

si possono così classificare in attività agricole (AP 3).

3.a. attività agricole (AP 3)

in queste aree e su questi fabbricati sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con possibilità di adeguamento funzionale e igienico per le parti residenziali (non eccedenti comunque il 20% della volumetria esistente) e possibilità di riordino funzionale per le parti destinate ad attività produttiva, nei limiti che seguono:
 - . la superficie coperta complessiva non dovrà superare il 50% di quella proprietà;
 - . non potranno essere installate nuove infrastrutture da destinare ad attività nocive e moleste e all'allevamento del bestiame, nè essere potenziate o ampliate quelle eventualmente esistenti;
 - . la possibilità di trasformare i fabbricati e i manufatti esistenti a destinazione produttiva in residenza, nei limiti e secondo quanto stabilito dal 7° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni;
 - . per quanto è inerente all'esercizio di attività connessa con la produzione agricola, soprattutto stalla e impianto di essiccazione cereali, fermo restando il principio che le stesse non sono per principio incompatibili con il tessuto urbano in cui si trovano inserite, andranno



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SARINOTTI Dott. Giulio)

adeguate alle norme antinquinamento vigenti in materia e non potranno superare, in quanto a rumorosità, il tetto massimo di 80 decibel.

Dovranno essere adottate tutte le misure necessarie affinché la polvere degli essicatoi non invada le proprietà vicine.

Le distanze degli essicatoi di nuovo impianto dai fabbricati a civile abitazione non devono in ogni caso essere inferiori a 10,00 mt.

Nel caso di richiesta di concessione tendente a ottenere il cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli in aree di tipo "AP 3", da agricolo a residenziale, tutti gli edifici e l'area ad essi asservita, oggetto della richiesta, ^{sono subordinati a strumento urbanistico esecutivo con contestuale} ~~si intendono automaticamente inseriti nelle zone residenziali limitrofe della stessa categoria, senza della L.R. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni. che tale operazione comporti variante al P.R.G.~~

~~La sopracitata richiesta di concessione sarà esaminata sulla base della normativa propria della zona di automatico inserimento.~~

~~La concessione edilizia sarà a titolo oneroso in ogni caso.~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

ART. 41 - Aree di tipo "B"

Sono aree in cui alla classica tipologia a schiera si affianca spesso la tipologia isolata e in cui il consumo del lotto, afferente il fabbricato, è meno intenso che nelle aree di tipo "A".

In questo contesto la variante generale di P.R.G. individua i seguenti tipi di aree e di interventi:

1. Aree e fabbricati di tipo "BR"

aree e fabbricati del tipo "B" di più recente datazione e a prevalente destinazione residenziale.

In queste aree e su questi fabbricati sono ammessi i seguenti tipi di interventi:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento nei limiti e nel rispetto di quanto indicato nella tabella riepilogativa di zona;
- nuovo impianto su aree libere e urbanizzate con le limitazioni di cui alla lettera precedente.

Per quanto riguarda gli interventi di cui ai punti c), e), f) precedenti, la variante generale di Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- densità fondiaria: 1,50 mc/mq
- **densità territoriale: 1.30 mc/mq**
- rapporto di copertura: 40%
- altezza massima: 10,50 m
- piani fuori terra: n. 3
- parcheggio interno: 10 mq/100 mc
- verde privato: 5 mq/90 mc



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO Gianluigi)

~~All'interno delle aree di tipo "BR" sono individuati fabbricati che hanno caratteristiche simili a quelli indicati nell'articolo precedente, ma che si trovano affacciati e adiacenti al nucleo di antica formazione. Per questi fabbricati sono ammessi tutti gli interventi di cui al comma precedente con la sola limitazione delle fronti esterne prospicienti il vecchio nucleo, che dovranno conservare le caratteristiche urbanistiche e architettoniche di quelle preesistenti.~~

2. Aree e fabbricati di tipo "BP"

aree e fabbricati in cui sono ubicate attività produttive che risultano esistenti al momento della stesura della variante generale di P.R.G., che si confermano nella loro ubicazione e che si possono così classificare:

- aree e servizi destinati ad artigianato di servizio (BP 2);
- aree e fabbricati destinati ad attività industriale (BP 4).

Tutte queste attività che si trovano inserite all'interno delle aree di tipo "B" sono dichiarate in linea di principio non incompatibili con il tessuto urbano circostante, purchè vengano rispettate e garantite norme di tipo igienico, e più precisamente:

- non sono ammessi potenziamenti e nuove costruzioni di manufatti e impianti che possono provocare nocimento, rumorosità, motivi di inquinamento o altro; qualora se ne richieda la ristrutturazione e la manutenzione gli stessi dovranno essere dotati di tutti quegli accorgimenti per renderli compatibili con l'area resi-



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABRINA M. Gianluigi)

denziale in cui si trovano inseriti (eventuali impianti di depurazione per gli scarichi confluenti nella fognatura comunale, pannelli fonoassorbenti per il contenimento della rumorosità che non dovrà superare, comunque, il tetto massimo ammissibile di 80 decibel, ecc.);

- è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza nei fabbricati esistenti, anche con l'aggiunta di orizzontamenti interni, purchè il fabbricato risulti chiuso da almeno tre lati;
- è ammessa la demolizione e la ricostruzione con i metodi e nei limiti di quanto indicato in altra parte delle presenti N.T.A. e nella Tabella di zona, che sono parte integrante della variante generale di P.R.G.;

Nel caso di richiesta di concessione tendente a ottenere il cambio di destinazione d'uso di edifici artigianali o industriali in aree di tipo "BP2" da produttivo a residenziale, tutti gli edifici e l'area a essi asservita, oggetto della richiesta, ~~si intenderanno automaticamente inseriti nelle zone residenziali limitrofe~~ *possono essere con delirazione di Consiglio assimilati alle aree di tipo BR, ammettendo* ~~di conseguenza in caso di cambiamento di destinazione d'uso, tipi, della stessa categoria senza che tale operazione comporti variante al P.R.G.~~

La variazione di destinazione d'uso dell'area BP4 deve essere assoggettata alle procedure dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.. ~~La sopracitata richiesta di concessione sarà esaminata sulla base della normativa propria della zona di automatico inserimento.~~

La concessione edilizia sarà a titolo oneroso in ogni caso.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO, dott. Comluigi)

ART. 42 - Aree di tipo "C"

Sono aree libere in cui è ammessa la edificabilità nel rispetto e nei limiti di quanto indicato nella Tabella di zona allegata alla variante generale di P.R.G.

Queste aree risultano totalmente o parzialmente dotate di opere di urbanizzazione.

Su queste aree è ammesso, ai sensi dell'ART 39 delle presenti Norme, il seguente tipo di intervento:
a) nuovo impianto.

Questo tipo di intervento può essere realizzato su queste aree, nel modo e nelle diversificazioni che seguono.

La tipologia edilizia potrà essere a schiera oppure avere le caratteristiche di villetta singola.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza
- ufficio privato
- punto vendita (concordemente con quanto stabilito dal Piano Commerciale) *nella misura di 150 mq di Su.*
- attività artigianali di servizio non nocive e non moleste (parrucchieri, falegnami, ecc., nei limiti stabiliti dal Piano Commerciale).

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- densità fondiaria: 1,50 mc/mq
- *densità territoriale: 1.30 mc/mq*
- rapporto di copertura: 40%
- altezza massima: 10,50 m
- piani fuori terra: n. 3



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

- parcheggio interno: 10 mq/100 mc
- verde privato: 5 mq/90 mc.

L'edificazione avviene unicamente in presenza di strumento urbanistico esecutivo, secondo gli indici e le norme fissate nella Tabella riassuntiva della variante generale di P.R.G.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SAERINO, con. Gianluigi)

ART. 43 - Aree di tipo "D"

Sono aree libere destinate esclusivamente all'insediamento di impianti produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale.

Sono localizzate dalla variante generale di P.R.G. due aree di intervento sulle quali si può intervenire tramite strumento urbanistico esecutivo, applicando i seguenti indici:

- rapporto di copertura: 50%
- distanza minima dai confini: 6,00 m
- altezza massima: 13,00 m

Su dette aree è sempre ammessa la costruzione di un alloggio per il proprietario o per il custode nei limiti di 110 mq di superficie utile residenziale *per impianti che abbiano una superficie utile di almeno 500 mq.*

~~In ogni caso il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedono più di 200 addetti, e l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del Piano di Sviluppo Regionale e del Piano Territoriale.~~

~~Il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq (nei Comuni fino a 10.000 abitanti) e con superficie superiore a 1.500 mq (negli altri Comuni) è subordinata al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione, ai sensi della Legge 11.06.1971 n. 426.~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABINO) (Gianluigi)

1. Aree di tipo "D 1"

sono aree urbanizzate in cui è possibile l'edificazione o il riordino di impianti commerciali o turistico-riceettivi esistenti, da realizzarsi con intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- rapporto di copertura: 60%
- distanza minima dai confini: 6,00 m
- altezza massima: 10,50 m

2. Aree di tipo "D 2"

sono aree di riordino di tipo produttivo destinate alla rilocalizzazione di impianti artigianali, commerciali e industriali esistenti.

L'intervento edilizio si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- rapporto di copertura: 60%
- distanza minima dai confini: 6,00 m
- altezza massima: 10,50 m.

Nelle aree di tipo "D 1" e "D 2" è sempre ammessa la costruzione di un alloggio per il proprietario o per il custode nei limiti di 110 mq di superficie utile residenziale.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO, dott. Gianluigi)

ART. 44 - Aree di tipo "E"

Sono le aree e gli insediamenti destinati esclusivamente alle attività agricole.

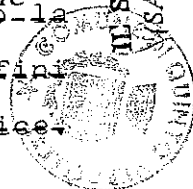
In queste aree sono ammesse le realizzazioni di attrezzature e infrastrutture inerenti le attività agricole, nonché gli interventi per le abitazioni rurali che rispettino i seguenti limiti di densità fondiaria, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata (secondo quanto disposto dall'art. 25 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni):

- colture orticola e floricola
specializzate 0,05 mc/mq
- colture legnose specializzate 0,03 mc/mq
- seminativo e prato permanente 0,02 mc/mq
- bosco e coltivazione industriale
del legno annessa ad aziende
agricole (in misura non superiore a 5 Ha per azienda) 0,01 mc/mq
- bosco e prato-pascolo permanente
di aziende silvo-pastorali (per
abitazioni non superiori a
500 mc per azienda) 0,001 mc/mq

Il volume edificabile è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ^{purchè} entro la ricadenti nei Comuni contermini.
distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini
delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO G. Gignuigi)



Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977 deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

In queste aree sono ammessi i seguenti tipi di intervento, di cui all'ART. 39 delle presenti Norme di Attuazione:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti;
- nuovo impianto;
- demolizione.



Il SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Giannini)

I suindicati tipi di intervento si attuano con semplice concessione edilizia e solo su opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature quali: stalla, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle aree di tipo "E" è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

L'inosservanza degli impegni assunti comporta le sanzioni previste dall'art. 69 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

E' consentito il mutamento di destinazioni d'uso:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione di attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. n. 15/1977.

Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione, che verrà rilasciata a titolo oneroso.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione della utilizzazione della abitazione da parte di aventi causa del concessionario nella ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 5° comma dell'art. 29 della L.R. n. 56/ 1977 gli interventi previsti dalle lettere c, d), e) dell'art. 9 della Legge n. 10/1977.

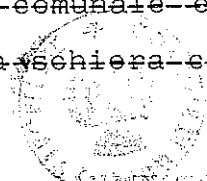
~~Sono ammessi, ad ogni buon fine, gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni quali la raccolta delle uve, la pigiatura, la vinificazione, l'invecchiamento e l'imbottigliamento.~~

Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto max di copertura: 35%
- distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m
- altezza massima: 9,00 m, salvo diverse esigenze del ciclo di lavorazione.

Per tutti gli edifici residenziali esistenti sono consentiti ampliamenti fino al 50% della Su residenziale da ricavarsi esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi a condizione che l'alloggio ampliato non superi i 130 mq di Su.

~~Nei cascinali che si sono formati nel tempo sul territorio sul territorio comunale è possibile costruire case isolate, abbinato e a schiera con un'altezza massima di 9,00 ml.~~



IL SINDACO COMUNALE
(SABARINO, 25.11.1977, C. 10/1977)

Gli edifici dovranno ^{rispettare i disposti del-} ~~essere ad almeno 20 mt dal~~
~~l'art. 4 del D.M. 1.4.68 n. 1404.~~
~~ciglio delle strade statali, a 20 mt dal ciglio delle~~
~~strade provinciali e comunali e a 5 ml dal ciglio delle~~
~~strade vicinali e consortili.~~

La distanza minima dai confini, se le costruzioni non sono in aderenza, sarà di 5,00 mt e tra i fabbricati di 10,00 mt.

Oltre gli edifici per abitazione sono ammesse costruzioni per attrezzature pubbliche e sociali.

E' pure ammessa la costruzione di ricoveri per animali a distanza minima di 5,00 ml dai confini di proprietà e 20,00 ml dalle abitazioni *rurali*.

La costruzione di concimaie è concessa a 25,00 ml dalle abitazioni *rurali*.

~~La variante generale di Piano si attua per interventi edilizi diretti su una superficie minima di 600 mq applicando i seguenti indici:~~

~~--densità fondiaria: 1,5 me/mq~~

~~--parcheggi inerenti alla costruzione: 10 mq/100 me~~

~~--altezza massima: 9 ml~~

~~--rapporto di massima copertura: 35%.~~

ART. 45 - Aree di tipo "S"

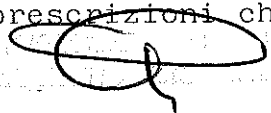
Sono parti del territorio destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/1968 e all'art. 21 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

In tali aree saranno ammessi gli interventi necessari al funzionamento o alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature e impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dalla variante generale di Piano ~~e/o ridefinite-in-sede-di-P.P.A.~~

La variante generale di Piano indica inoltre aree di categoria "S" di particolare carattere polifunzionale integrato, per le quali, ai fini dei vantaggi economici e funzionali derivanti da una progettazione unitaria, è prescritta l'attuazione a mezzo di Piano Tecnico di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, le aree per servizi potranno subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni di forma e ubicazione necessarie per la migliore organizzazione urbanistica nel contesto territoriale interessato e per la conservazione di edifici, aziende ed impianti agricoli che, in sede attuativa della variante generale del Piano, si riveli opportuno escludere o stralciare dell'area per servizi senza che ciò comporti necessità di variante.

Gli interventi per le aree di categoria "S", di norma, non avranno limitazioni di densità e di altezza e saranno soggetti, esclusivamente, alle prescrizioni che di



sciplinano la confrontanza degli edifici e l'utilizzazione della superficie fondiaria di cui in altra parte delle presenti Norme.

Le superfici per parcheggi pubblici potranno essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi.

Tali zone si suddividono in zone sportive e per attrezzature comuni e/o sociali.

Le zone sportive sono le aree destinate al gioco, allo sport, al tempo libero, gli impianti ricreativi sportivi e culturali.

In tali zone la variante generale di Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,40 mq/mq con un massimo di 0,60 mq/mq per il calcio;
- altezza massima = 8,50 m;
- parcheggi inerenti le costruzioni = 5 mq/100 mc;
- distanza dai fabbricati = quella di legge.



[Handwritten signature]
SAR... (SAR...)
(SAR...)

ART. 46 - Arce di tipo "F"

~~Parti del territorio destinate ad attrezzature e
impianti di interesse generale (captazione, produzione e
distribuzione di acqua potabile, energia elettrica, gas,
telecomunicazioni, depurazioni acque luride, deposito o
incenerimento di rifiuti solidi etc.)~~



IL RESPONSABILE COMUNALE
(SALVO FIRMA E CANCELLI)

ART. 47 - Zone d'acqua

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti.

Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero, alle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua.

In tali zone è esclusa la destinazione residenziale. *e quelle comportanti una presenza continua non espressamente connessa con il corso d'acqua.*



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Chianfugli)

ART. 48 - Aree per l'edilizia economica e popolare
(P.E.E.P.)

~~Sono aree libere individuate dalla variante generale di P.R.G. e destinate alla costruzione di case economiche e popolari, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 865/1971.~~

~~Le limitazioni planovolumetriche sono quelle indicate nella allegata Tabella di zona che forma parte integrante della variante generale di P.R.G.~~

~~Sono ammesse le diverse tipologie edilizie, comprese quella a villetta singola o bifamiliare.~~

~~Le aree comprese nei Piani approvati, a norma della Legge n. 167/1962, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, nei limiti di una quota inferiore al 20% e non superiore al 40% in termini volumetrici di quelle comprese nei Piani, sono cedute in proprietà a cooperative edilizie, con preferenza ai proprietari espropriati, ai sensi della succitata Legge n. 865/1971 (art. 35, 11° comma) e successive modifiche e integrazioni, sempre che questi e i soci delle cooperative abbiano i requisiti soggettivi previsti dalle vigenti disposizioni per poter usufruire dei contributi per la costruzione di case economiche e popolari da parte dello Stato, della Regione e degli Enti legalmente autorizzati alla concessione dei suddetti finanziamenti.~~

~~La variante generale di Piano si attua applicando i seguenti indici:~~

~~— indice densità edilizia fondiaria: 1,30 mc/mq~~

~~— rapporto di copertura: 30%~~

~~— altezza massima: 10,50 m~~



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO dott. Gianluigi)

~~piani fuori terra: n. 3~~

~~pareheggio interno: 10 mq/100 mc~~

~~verde privato: 5 mq/90 mc~~



[Handwritten signature]
INTELLIGIBILE COMUNALE
(SALIZADA, Gnamigi)

- CAPO IV -

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LA TUTELA
DEL SUOLO E DELL'AMBIENTE

ART. 49 - Vincoli di carattere generale circa l'uso e la
utilizzazione della superficie fondiaria

Per quanto è inerente ai limiti di altezza varrà quanto stabilito dagli artt. 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968 e dell'ART. 6 delle presenti N.d.A.

Per quanto riguarda gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione dovranno essere osservate, sulle superfici fondiarie di pertinenza, le seguenti norme:

a) su tutte le aree

dovranno essere indicate le superfici destinate alla formazione di parcheggi nella misura di cui all'art. 18 della L. n. 765/1967; (1 mq ogni ¹⁰/₂₀ mc), per edifici e capannoni ad un solo piano si assicurerà una altezza convenzionale di mt 5 qualora l'altezza effettiva superi tale limite;

b) sulle aree destinate agli insediamenti residenziale

dovranno essere indicate le superfici destinate a spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq 3 ogni 90 mc di volume edificato, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di mt 6.00;

c) sulle aree destinate agli insediamenti produttivi

dovranno essere indicate le superfici destinate a spazi verdi con piantamenti di alto fusto nella misura di mq 10 ogni 50 mq di superficie coperta, con un minimo, fisso pari al 15% della superficie fondiaria a dimensione trasversale minima di mt 10.00.

Stampa circolare del Comune di Roma e firma autografa.

La sistemazione delle aree verdi dovrà essere evidenziata mediante progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia.

La conforme realizzazione delle sistemazioni di cui sopra è condizione inderogabile per la concessione del certificato di abitabilità.



Il Sindaco
(*Giuseppe Giannini*)

ART. 50 - Fasce di rispetto stradali

Per quanto è inerente all'arrettramento del ciglio stradale, nelle strade esistenti, varrà quanto stabilito dal D.M. n. 1404/1968 (art. 2, 3 e 4) e del D.M. n. 1444/1968 (art. 9, secondo comma) e più precisamente:

- mt 60.00: dal ciglio delle autostrade di qualunque tipo;
- mt 40.00: dal ciglio delle strade di grande comunicazione o di traffico elevato quali strade statali di grande comunicazione e comprendenti itinerari internazionali e strade a scorrimento veloce;
- mt 30.00: dal ciglio delle strade di media importanza quali strade statali non comprese nella categoria precedente e strade provinciali e/o comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a metri 10.50;
- mt 20.00: dal ciglio delle strade di interesse locale quali strade provinciali e comunali non comprese nel punto precedente.

~~Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 28 della L.R. n. 56/77, e successive modifiche e integrazioni la variante generale al Piano Regolatore Generale evidenzierà i tratti nei quali non potranno essere autorizzati accessi veicolari, diretti e i punti in cui potranno essere ricavate le deviazioni per fornire accesso agli insediamenti esistenti e previsti.~~

Fatto salvo quanto stabilito, per le singole categorie di interventi e di zona, in altre parti delle presenti Norme di Attuazione, gli arrettramenti delle strade interne risultano essere i seguenti:



- mt ^{5.00}~~3.00~~: per strade di larghezza inferiore a mt 7.00;
- mt ^{7.50}~~5.00~~: per strade di larghezza compresa tra ml 7.00 e ml 15.00;
- mt ^{10.00}~~7.50~~: per strade di larghezza superiore a mt 15.00;

A integrazione di quanto indicato nel presente articolo e di quanto contenuto nei D.M. n. 1404/1968 e n. 1444/1968 si aggiunge quanto segue:

a) strade a fondo cieco

Per definizione si intendono quelle strade terminanti con una piazzola nel cui interno possa essere iscritto un cerchio con un diametro non inferiore a mt 15.00 e che non abbiano possibilità di collegamento con altre strade;

b) sezioni stradali

Per la progettazione di strade pubbliche o private occorrerà tenere conto della loro funzione, della intensità di traffico locale, delle dimensioni e destinazione degli edifici da servire.

Le sezioni minime e massime saranno così determinate:

- ml 2 / 4 per strade pedonali e ciclo-pedonali separate e protette dal traffico veicolare, pavimentate e illuminate;
- ml 4 / 6 per strade in aree A, B, C, E, F, per insediamenti fino a 10 famiglie o per attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, con piazzole di sosta e di manovra, raggio minimo mt 5.00, pavimentate e illuminate;
- ml 6/15 per strade in aree A, B, C, E, F, per insediamenti di maggiori dimensioni con raggio minimo di curvatura di ml 7.00 pavimentate e illuminate;



[Handwritten signature]
VARESE
(Sindaco)

- ml 10/15 per strade in aree D destinate a transito merci, raggio minimo di curvatura mt 10.00, pavimentate e illuminate.

Le strade, le cui dimensioni trasversali non rientrano nei limiti sopra descritti, non potranno essere considerate come requisito di urbanizzazione primaria per la concessione edilizia.

Le aree destinate a fasce di rispetto, essendo suscettibili di occupazione, per la formazione e l'ampliamento eventuale di strade, potranno essere utilizzate, a titolo precario, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie non conteggiabili per quanto disposto dall'art. 18 della L. n. 765/1967;
- formazione di verde privato o consortile;
- tettoie aperte, pergolati e superfici attrezzate per il gioco e la sosta al coperto e come elementi sussidiari di attività commerciali, ricreative o simili;
- chioschi e piccole attrezzature prefabbricate come distributori di carburanti e simili;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SALVINO Lett. Gianluigi)

ART. 51 - Fasce di rispetto delle sponde dei torrenti e dei canali

In ottemperanza al disposto dell'art. 29 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, dal limite del demanio o, in casi di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, dovrà essere:

- mt 100.00 per i fiumi, torrenti e canali non arginati;
- mt 25.00 dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(SABARINO) (Gianluigi)

ART. 52 - Fasce e zone di rispetto cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale definite dalla variante generale di P.R.G., ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti.

Sono ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento della cubatura, degli edifici esistenti.

E' altresì ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

La fascia di rispetto cimiteriale, tenuto conto della situazione orografica, dell'assetto dell'abitato e degli edifici esistenti, avrà una profondità di mt 50.00.

Nella fascia di rispetto di cui al comma precedente, potranno essere ubicate le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(S. VIGORELLI, Gianluigi)

ART. 53 - Fasce e zone di rispetto dai metanodotti

Le distanze dalle condotte di trasporto del gas metano restano stabilite, in ottemperanza alla Circolare del Ministero dell'Interno n. 56 in data 16 maggio 1964, in mt 10.00.

Tale distanza deve intercorrere tra la superficie esterna della condotta e quella della fondazione del fabbricato.


 (S/... .. Gianluigi)

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 54 - Deroghe alle norme della variante generale di
P.R.G.

Le concessioni in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 765/1967, e ~~con l'osservanza~~ dell'art. 3 della Legge n. 1357/1955 *e della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 30 dicembre 1991, n. 21/URE.*



IL SINDACO COMUNALE
(SALVO FOT. Gianluigi)

ART. 55 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas)

L'ubicazione sul territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili, con l'esclusione dei centri di lavoro per la S.I.P., prescinde dalle destinazioni d'uso delle zone territoriali, dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

Debbono in ogni caso essere rispettate le distanze dai nastri stradali e dai confini di proprietà.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(ALESSANDRO dott. Gianluigi)

ART. 56 - Edifici o attività in contrasto con la destinazione di zona

Il Comune disporrà le modalità e i termini entro cui gli insediamenti non consentiti nelle zone a destinazione residenziale e agricola devono essere allontanati.

E' consentito, tuttavia, il permanere di industrie non nocive, non pericolose e non rumorose.

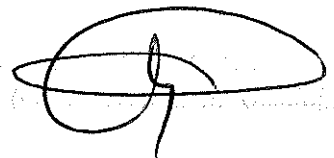
Le modificazioni degli edifici e gli eventuali ampliamenti sono autorizzabili, qualora interessino area già di proprietà dell'azienda prima dell'adozione della variante generale di P.R.G.

Gli eventuali ampliamenti, in ogni caso superiori al 20% dell'area coperta alla data di adozione della variante generale di P.R.G., sono consentiti a condizione che non siano tesi alla trasformazione dell'attività produttiva in atto alla data di adozione della variante generale di P.R.G.

Essi si attueranno con Strumento Urbanistico Esecutivo.

~~Qualora l'ampliamento comporti un incremento superiore ai 30 addetti esso dovrà attuarsi mediante Piano Urbanistico d'esecuzione.~~

In caso di vendita o cessione, le aree sulle quali sorgono edifici o si esercitano attività in contrasto con la destinazione di zona, si intendono soggette ad obbligo di Piano Urbanistico preventivo di iniziativa comunale nell'ambito di una loro utilizzazione all'interno della variante generale di P.R.G. *secondo le procedure di cui all'art. 53 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..*



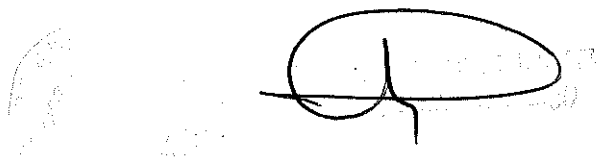
~~Le norme di cui al presente articolo si applicano anche per le attività industriali esistenti alla data di adozione della variante generale di P.R.G., all'interno delle zone agricole.~~

Successivamente, sempre che gli impianti produttivi siano trasferiti nell'ambito del territorio comunale, tali zone si intenderanno soggette ad obbligo di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa comunale nell'ambito di una loro riutilizzazione all'interno delle zone residenziali della variante generale di P.R.G. *secondo le procedure di cui all'art. 53 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..*

Nelle aree di riordino da attrezzare le industrie esistenti potranno ampliarsi con intervento edilizio diretto nell'ambito della proprietà acquisita anteriormente alla data di adozione della variante generale di P.R.G. per una superficie coperta non superiore al 25% dell'area esistente, senza comunque superare il rapporto di copertura del 50% rispetto alla globalità della proprietà suddetta, ~~e comunque non superiore a 25 mq.~~

Negli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante generale di P.R.G., in zona agricola o inadeguati sotto l'aspetto igienico-sanitario, potranno essere effettuate operazioni di adeguamento e di dotazione dei servizi igienici mancanti con la possibilità di incremento della superficie utile per un massimo del 20% della volumetria dell'abitazione esistente.

Tali adeguamenti si attueranno mediante intervento edilizio diretto.

A handwritten signature in dark ink is visible at the bottom right of the page. To its left, there is a faint, circular official stamp or seal, partially obscured by the signature.