DOTT. ARCH. ANTONIO BORGHI - CANTU'
DOTT. ING. GIANMAURO NOVA - MILANO
DOTT. ARCH. FERRUCCIO REZZONICO - MILANO

INCARICO PER L'ELABORAZIONE DEL P.R.G. CONFERITO CON DELIBERA CONSILIARE N° 56 DEL 30-10-1974

CITTA' DI CHIAVENNA

(PROVINCIA DI SONDRIO)

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
VISTO
IL DIRIGENTE DELLA SEZIONE URBANISTICA
f/to: M. Rossetti
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
f/to: L. Vertemati
Approvato con deliberazione n. 8812 del 26.6.81
Assessorato all'Urbanistica
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA REGIONE LOMBARDIA

Piano Regolatore Generale

(LEGGE 17 AGOSTO 1942 N° 1150, SUCCESSIVE MODIFICHE E PROROGHE)
(LEGGE REGIONALE 15 APRILE 1975 N° 51)
(LEGGE 28 GENNAIO 1977 N° 10)
(LEGGI REGIONALI 5 DICEMBRE 1977 N° 60 E N° 61)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato B

MODIFICATO D'UFFICIO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

IL SINDACO
(Succetti dr. Ing. Arturo)

IL SEGRETARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Geom. Bruno Meratto

COMUNE DI CHIAVENNA (PROVINCIA DI SONDRIO)

Adozione con delibera consiliare	n° 80	del 30\11\78
Ratifica della C.R.C.	n° 772\136	del 1\1\79
Decreto di approvazione della Regione Lombardia	n°	del

PARTE 1^- NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.1 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi delle leggi:

- 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni,
- 28/1/1977 n. 10

e delle leggi regionali:

- 15/4/1975 n. 51
- 5/12/1977 n. 60-61, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

L'attuazione del P.R.G. avverrà:

a) mediante piani esecutivi (P.E.) i quali possono assumere la forma ed i contenuti di:

piani di iniziativa pubblica costituiti da:

- piani particolareggiati previsti dallo Art. 13 della legge urbanistica n. 1150

del 17.8.42 con gli eventuali comparti edificatori previsti dall'Art. 23 di detta legge e dalla legge regionale 15 Aprile 1975 n.51 (P.P.);

- piani di zona previsti dalla legge 18 Aprile 62 n. 167 e modificata con legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e dalla legge 28 Gennaio 1977 n. 10 (P.E.P.);
- piani per insediamenti produttivi previsti dallo Art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865 (P.I.P.);
- piani per insediamenti commerciali previsti dalla legge 11 Giugno 1971 n. 426 (P.C.);

piani di iniziativa privata costituiti da:

- lottizzazioni convenzionate previste dalla legge n. 765 del 6/8/1967 e dalla legge Regionale 15 Aprile 1975 n. 51 (P.L.).

b) secondo le prescrizioni di zona indicate negli allegati di P.R.G. o stabiliti da eventuali piani di esecuzione per tutte le zone.

In queste zone la fabbricazione sarà consentita se gli inerenti progetti saranno conformi non soltanto alle prescrizioni su indicate (allineamenti stradali e prescrizioni di zona, ivi comprese quelle dei Piani di esecuzione eventualmente in vigore al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia di costruzione)

ma anche alle disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

c) Per le zone-A 1-eventuali interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione potranno essere autorizzati ~~dopo l'a-~~ mediante piano particolareggiato ~~dozione dei Piani di Inquadramento Operativo (P.I.O.) e, nelle parti del territorio ove saranno previsti dal P.I.O., dei Piani d'intervento Urbanistico Preventivo stabiliti dall'Art. 17 della L.U.R.~~

d) Per la zona - Piano Particolareggiato Bottonera (P.P.B.) - eventuali interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione potranno essere autorizzati dopo l'adozione del suddetto Piano Particolareggiato.

ART. 2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ZONA A - Residenziale in zona di interesse storico - ambientale.

ZONA P.P.B. - Bottonera

ZONA B - Residenziale di completamento

ZONA C - Residenziale di espansione

ZONA D - Attività produttive di completamento ed espansione

ZONA E1- Rurale

ZONA E2- Rurale in vecchio nucleo di valore storico-ambientale

ZONA EV- Rurale con vincolo idrogeologico

ZONA SP- Servizi pubblici

ZONA F1- Attrezzature d'interesse sovracomunale

ZONA F2- Vincolo ambientale e tutela ecologica

ZONA F3- Impianti tecnologici

ZONA V1- Rispetto stradale, e fluviale

ZONA V2- Rispetto cimiteriale

Per le prescrizioni relative alle diverse zone vedasi la tabella dei tipi edilizi.

ART. 3 - PRESCRIZIONI DI ZONA

Le prescrizioni di zona per la disciplina dell'edificazione e che costituiscono le caratteristiche specifiche di ogni singola zona sono riportate nella allegata tabella dei tipi edilizi, facente parte integrante delle presenti norme tecniche d'attuazione.

A) INDICI URBANISTICI

St=Superficie territoriale (misurata in mq).

Superficie fondiaria ~~Area~~ comprensiva ~~di strade~~ delle aree per urbanizzazione primaria non indicate dal P.R.G., ~~zone vincolate, zone di rispetto, etc. etc.~~

Sf=Superficie fondiaria (misurata in mq.).

Area di pertinenza della costruzione, escluse strade pubbliche e private, piazze, zone vincolate(sono comprese le aree di proprietà destinate al rispetto di linee elettriche, metanodotti,oleodotti, linee telefoniche).

Sono escluse anche le aree da destinare a parcheggio pubblico fuori dalla recinzione.

It=Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc./mq.).

Rapporto fra cubatura edificabile e superficie territoriale (vale per interventi urbanistici preventivi come PL.-P.E.P., etc.)

If=Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc./mq.)

Rapporto fra cubatura edificabile e superficie fondiaria (vale per intervento edilizio diretto come la singola concessione).

S.l.p.= Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.).

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi.

Nel caso di piani interrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; non vanno computati gli spazi adibiti a cantine e ai servizi tecnici del fabbricato.

d =distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra i due punti più vicini delle pareti perimetrali degli edifici (esclusi balconi, portici aperti, gronde)

D =distanza minima dai confini (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto

più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso. (I volumi accessori con altezza minore o uguale a ml. 2.80 possono essere sempre costruiti a confine, con i limiti d'utilizzazione previsti nelle N.T.A.).

Ds=distanza minima dal ciglio stradale (misurata in ml.).

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e il ciglio stradale.

N.B. anche i volumi accessori con altezza minore o uguale a ml. 2.80 devono rispettare le distanze minime prescritte dal ciglio stradale.

Ac=area coperta dal fabbricato (misurata in mq.)

Superficie in pianta di tutto il fabbricato compresi i bowindows, la parte dei balconi chiusa da 3 lati, esclusi gli accessori al di fuori del perimetro del fabbricato con altezza minore o uguale a ml. 2.80 misurata all'intradosso del solaio di copertura, in riferimento al piano del cortile o del marciapiedi, i balconi aperti e le gronde.

Rc=Rapporto di copertura.

Rapporto fra l'area coperta Ac e l'area fondiaria Af.

V=Volume edificabile (misurato in mc.)

Comprende tutta la cubatura fuori terra compreso il volume all'introdosso del tetto, se accessibile, e compreso il volume della parte interrata destinata a scopi residenziali, ad uffici, laboratori artigianali e ad altre attività produttive.
Comprende anche il volume dei bowindows e di quella parte dei balconi chiusi da tre lati.
Sono esclusi i volumi tecnici e i camini solo per la parte al di fuori della sagoma del tetto e gli accessori al di fuori del perimetro del fabbricato con altezza minore o uguale a ml. 2.80 misurata all'intradosso della soletta di copertura, con riferimento al piano del cortile o del marciapiedi.
H media = altezza media (misurata in ml.).
Si calcola fecendo la media delle distanze misurate a tutti i vertici del fabbricato, adottando per ogni vertice il valore maggiore fra:

- Distanza fra la quota d'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile ed il terreno prima dell'inizio dei lavori;
- Distanza fra il punto d'intersezione del filo della facciata e l'intradosso della gronda oppure (in assenza di gronda) l'intradosso del solaio del tetto, ed il terreno prima dell'inizio lavori.

Solo per edifici che sono su terreni in pendenza,

l'altezza massima del prospetto più alto, misurata come sopra detto, potrà superare l'altezza media consentita di una misura pari al dislivello fra i vertici del terreno del prospetto considerato, fino ad un massimo di ml. 1.50.

Le quote del terreno nei vari vertici dovranno essere identificate riferendole ad alcuni punti fissi inamovibili e già esistenti o, qualora essi mancassero, andranno posati dei picchetti in calcestruzzo o pietra, a cura del tecnico comunale, su richiesta della proprietà prima dell'inizio lavori.

I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare la concessione di costruzione, indicherà nella concessione medesima (l'indicazione sarà a cura dell'Amministrazione Comunale riportata su apposito registro e su annessa planimetria a disposizione degli eventuali interessati all'atto dell'acquisto parziale o totale dello immobile) la estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta od indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non aedificandi".

L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni d'indici di zona.

Del vincolo di cui al precedente articolo non potranno in nessun caso avvalersi i proprietari confinanti al fine del computo dei cortili di loro pertinenza.

B) - Sporti di gronda - balconi aperti

Gli sporti di gronda e i balconi aperti non vengono calcolati come superficie coperta.

Vengono invece calcolati come superficie coperta i balconi o le parti di essi chiusi da 3 lati e i bo windows.

C) - Distanze minime dai confini

Le distanze minime dei fabbricati dai confini nelle varie zone sono quelle riportare nella tabella dei tipi edilizi.

Nelle zone B e C tra confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con atto pubblico a vantaggio del Comune, volti ad ottenere le seguenti concessioni:

1) La concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo da realizzare un unico edificio.

2) La concessione a una delle parti di costruire a distanza del confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra parte a costruire a distanza maggiore, affinchè sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nella tabella dei tipi edilizi.

D)-Distanze minime dal ciglio stradale

Si definisce ciglio stradale la linea di limite delle sedi viabili sia veicolari che pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili); le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona dalla tabella dei tipi edilizi.

E)-Distanze minime tra fabbricati

Secondo quanto previsto dalla tabella dei tipi edilizi.

Se non esiste una strada interposta, la distanza tra fabbricati sarà come minimo uguale all'altezza massima della fronte del fabbricato più alto.

Se esiste una strada interposta, la distanza tra fabbricati sarà rappresentata dal valore maggiore fra la distanza derivante dall'applicazione delle

distanze minime dal ciglio stradale previste al precedente punto D e la distanza calcolata come sopra.

F)-Alberi di alto fusto

Dove esistono alberi di alto fusto, unitamente al progetto deve essere presentato un rilievo planimetrico degli alberi di alto fusto esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitarne al massimo l'abbattimento; esso dovrà venire concesso dalla competente autorità forestale.

Le aree libere di pertinenza delle costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero resinoso (H minima ml. 3,00) ogni 50 mq. di area scoperta.

Anche le pavimentazioni per accessi ecc.ecc. dovranno essere ridotte al minimo indispensabile.

Il resto dovrà essere lasciato a verde.

G)-Parcheggi

In tutte le zone i parcheggi privati devono raggiungere la superficie minima prevista dall'Art. 41 sexies della legge 17.8.1942 n° 1150 integrata dalla legge 6.8.1967 n° 765 e cioè un metro quadrato ogni 20 metri cubi di costruzione.

In aggiunta ai parcheggi privati dovranno essere previsti parcheggi di accesso pubblico come segue:

- Edifici residenziali di nuova costruzione:

  3 metri quadrati ogni 100 mc. con le seguenti modalità:

  a) Minimo ml. 2,50 x 6,00

  b) Per cubature superiori a 500 mc. l'area per parcheggio dovrà essere prevista in modo da assicurare un numero intero di posti macchina arrotondato in eccesso (es: da 500 mc. a 1.000 mc. 2 posti auto, da 1.000 mc. a 1.500 mc. 3 posti auto ecc.

  c) Per interventi nelle aree indicate nella tavola dell'azzonamento con la lettera "P" l'area per parcheggio dovrà avere il valore maggiore fra i seguenti :

  Area a concessione singola (in zona B [illegible]):15% dell'area edificabile oppure tutta la porzione della suddetta area ricadente in fascia di rispetto stradale.

  Area a concessione singola (in zona C1 e C2): 10% dell'area edificabile oppure tutta la porzione della suddetta ricadente in fascia di rispetto stradale.

  Area a piano esecutivo (P.E.): 30% dell'area da cedere per standards oppure tutta la porzione dell'area edificabile ricadente in fascia di rispetto stradale.

- Edifici commerciali e direzionali: 50 metri quadrati ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; sarà possibile ricavare tale dotazione nell'interrato o sulla copertura piana, purchè con accesso diretto al pubblico. Per gli edifici misti andranno separatamente calcolate le superfici di parcheggio necessarie alle varie funzioni. Nel caso di cambio di destinazione dovrà essere verificata la disponibilità delle aree di cui sopra.

H)- Zone con P.E.

Tutte le zone contraddistinte dalla sigla P.E. e numerate nelle tavole dell'azzonamento sono soggette ad obbligatorio piano di lottizzazione con le conseguenti norme che ad esse competono e riportate più avanti.Le aree di uso pubblico ricadenti nell'ambito delle zone a P.E. potranno essere diversamente localizzate ferma restandone la consistenza. Il perimetro al quale andrà esteso lo studio è quello indicato nel Piano, comprendendo le aree di uso pubblico ricadenti nel suo ambito, così come riportato nelle tavole dell'azzonamento.

I) Fasce di rispetto di linea elettrica, di oleodotto fluviale, stdale ed ambientale

Non sono state identificate nel P.R.G. le fasce di rispetto di linea elettrica, di oleodotto e ferroviario in quanto esse vengono stabilite per accordo fra privati od Enti e Enti richiedent e possono essere soggette a mutamenti. Le relative superfici possono essere computate agli effetti della volumetria e delle superfici coperte anche se le costruzioni non potranno in nessun modc occupare dette fasce di rispetto. Le aree soggette a rispetto st dale, fluviale ed ambientale identificate con apposita retinatur

nella tavola di azzonamento del P.R.G. non possono essere conteggia te agli effetti delle cubature e delle superfici coperte realizzabi li.

L) Caratteristiche estetiche degli edifici

Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguard i materiali di facciata, le tinteggiature, e le coperture,con l'ambiente in cui sono previsti con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato circostante in modo da non rappresentare un elemento di rottura,ma un inserimento armonico in un tessuto urbano gi consolidato.

M) Vincolo idrogeologico

Nella parte di territorio sottoposto ai sensi dell'Art.1 del R.D. 3 12.1923 n. 3267 a vincolo idrogeologico in data 15.2.1936,i proge ti di costruzione devono essere sottoposti a preventiva approvazion da parte del Corpo Forestale dello Stato e della Presidenza della C munità Montana della Val Chiavenna.

N) Edifici esistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni di tutte norme tecniche di attuazione del P.R.G. in caso di ricostruzione o forma sostanziale, anche parziale, dovranno ad esse adeguarsi. E' c sentito un aumento "una tantum" del 20% dell'esistente cubatura all data do adozione del presente P.R.G. per miglioramenti igienici e f zionali solo per gli edifici adibiti ad unità produttive, sentito i parere della Commissione Edilizia, dell'Ufficio Sanitario, la richi sta della relativa concessione edilizia dovrà essere presentata entro e non oltre 5 anni dalla data di adozione del P.R.G.

ART. 4 - PIANI INQUADRAMENTO OPERATIVO (P.I.O.)

I Piani di inquadramento operativo sono strumenti di coordinamento per interventi da eseguire nella zona A1 del territorio e da includere nei Programmi Pluriennali di attuazione; essi sono deliberati dal Consiglio Comunale e possono essere deliberati contestualmente all'approvazione dei P.P.A., di cui costituiscono parte integrante.

La loro attuazione può avvenire mediante concessioni singole (subordinate o meno alla costituzione di comparto edificatorio) oppure mediante Piano Esecutivo; qualora essi comportino modifiche al P.R.G. si dovrà procedere alla adozione di apposita variante.

I P.I.O. hanno come obiettivo la definizione in maggior dettaglio di:

- delimitazione delle diverse unità e delle specifiche forme d'intervento; la localizzazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la eventuale proposta di articolazione e di quantificazione delle opere di urbanizzazione da localizzare mediante Piani esecutivi
- la rete infrastrutturale
- la definizione di eventuali lotti minimi d'intervento e di comparti edificatori.

Gli elaborati dei Piani di Inquadramento Operativo sono:

- una relazione illustrativa contenente anche la individuazione delle sequenze e delle priorità degli interventi;
- elaborati grafici in scala non inferiore a 1:1000;
- normativa di attuazione.

ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, coordinati dai programmi pluriennali di attuazione. (Art. 13 Legge 28.1.1977 n° 10 - artt. dal 15 al 19 legge regionale 5.12.1977 n° 60-61 e sue varianti).

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti; essi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Tutte le zone omogenee in cui l'Amministrazione Pubblica ritiene opportuno intervenire, in particolare le zone con particolari valori ambientali, artistici e paesaggistici e le zone destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale, saranno oggetto di piani esecutivi di cui all'Art. 1 di iniziativa pubblica nel rispetto delle rispettive leggi.

ART. 6 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

La legge regionale 5/12/1977 - N° 60 - 61 ha stabilito l'obbligatorietà del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), al quale sono subordinati gli interventi interessanti le zone e le aree interne ed esterne al perimetro del Centro edificato di cui all'Art. 18 della legge 22.10.1971 - N° 865 e successive modificazioni, incluse o meni in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione nelle quali debbano realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni urbanistiche e le relative urbanizzazioni.

Il programma pluriennale di attuazione, in coerenza con i piani e programmi regionali e comprensoriali esistenti nonchè con le previsioni di spesa comunali, deve:

a) individuare le aree per le quali, in relazione ai fabbisogni dimostrati per l'arco temporale considerato, s'intende procedere all'attuazione, mediante concessione, delle previsioni degli strumenti urbanistici generali, anche in base ai piani particolareggiati e ai piani di lottizzazione;

b) prevedere le misure e gli interventi necessari per garantire o migliorare la tutela e l'utilizza

zione sociale dei beni paesaggistici e ambientali e del patrimonio naturale;

c) determinare gli interventi necessari alla dotazione delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria relativa ai fabbisogni pregressi e a quelli conseguenti alla realizzazione delle previsioni di piano, in base ai rapporti e quantità stabiliti dal piano e comunque non inferiori a quelli prescritti dalla legge regionale 15 Aprile 1975, n. 51;

d) coordinare i programmi di attuazione dei piani per l'edilizia economica e popolare di cui allo Art. 38 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con la generale programmazione urbanistica del comune;

e) coordinare gli interventi ed i piani attuativi di cui al precedente punto a), in relazione alle infrastrutture, opere ed aree di urbanizzazione primaria e secondaria;

f) determinare le spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni necessarie all'attuazione delle previsioni oggetto del programma stesso;

g) stabilire criteri e modalità di attuazione degli interventi nonchè i termini entro i quali gli

interessati devono chiedere la concessione o presentare il piano di lottizzazione, ferma in ogni caso l'applicazione del penultimo ed ultimo comma dello Art. 28 della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Il programma pluriennale di attuazione è costituito da:

a) relazione illustrativa;

b) documentazione cartografica in cui siano indicate le aree relative agli interventi pubblici e privati da attuarsi nel periodo considerato;

c) elenco delle opere pubbliche da realizzarsi nel periodo considerato;

d) elenco delle aree di cui al punto b) con la specificazione della superficie e della volumetria oggetto della previsione;

e) relazione finanziaria in cui siano indicate le spese presumibili a carico del comune e le previsioni delle relative fonti di finanziamento pubbliche e private.

Il P.P.A. è adottato con la procedura stabilita dall'Art. 18 della legge regionale 5/12/1977 n° 60-61.

ART. 7 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (P.E.)

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale contraddistinte dalla sigla P.E. e numerate nelle tavole dell'azzonamento; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati.

I Piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

a) Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.), di cui all'Art. 13 della legge 17/8/1942, n. 1150.

b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.P.), di cui alla legge 18.4. 1962, n. 167.

c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'Art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.

I Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

d) Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.), di cui all'Art. 8 della legge 6.8.1967, n. 765.

ART. 8 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad autorizzazione comunale consistente nella concessione edilizia (art. 1 legge 28.1.1977, n° 10) e riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali ad esempio: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazioni, restauri, risanamenti, straordinaria manutenzione di costruzioni, modifiche di destinazione d'uso, opere di arredo urbano, demolizioni,recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole, muri di sostegno, apertura di cave, sistemazioni a verde e interventi sulle alberature d'alto fusto, 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 presenti norme.

PARTE II - MODALITA' DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (P.E.)

ART. 9 - PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE (P.P.)

I Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.) devono indicare quanto elencato all'Art. 13 - l. 17.8. 1942 n. 1150 e successive e in particolare:

a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati da P.P. e le relative opere;

b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne e interne al perimetro dell'intervento;

c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del P.R.G.;

d) il progetto planivolumetrico dell'intera area se previsto dal Programma di attuazione;

e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà da espropriare e da vincolare;

f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;

g) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pub

blici e privati interessati all'attuazione del P.P., per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.

Il P.P. deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

ART. 10 - ALTRI PIANI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI

(P.E.P. e P.I.P.)

Gli altri Piani particolareggiati d'iniziativa comunale, di cui alle presenti norme, dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.P., oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

ART. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.)

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento urbanistico preventivo e che non sono sottoposte ai piani d'iniziativa comunale, sulla base delle previsioni dell'eventuale Programma di attuazione, la proprietà elabora Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.) per una superficie non inferiore all'unità minima insediativa indicata dalle planimetrie o dal Programma di attuazione.

Il P.L. deve indicare quanto elencato all'Art. 8 Legge 6.8.1967 n. 765 e successive, artt. 35-36, Legge Reg.15.4.1975 n. 51, artt. 12-13, legge Reg. 5.12.1977 n. 60-61 e successive e in particolare:

a) uno stralcio del P.R.G., con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.;

b) il riferimento alle previsioni dell'eventuale Programma di attuazione del P.R.G., in relazione alle aree interessate dal P.L.;

c) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;

d) la planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500, della zona interessata dal P.L., con l'individuazione delle curve di livello e

dei caposaldi di riferimento, nonchè delle presen ze naturalistiche e ambientali, con particolare riferimento alle piantumazioni esistenti;

e) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria;

f) la progettazione di massima delle opere di urba nizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;

g) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali de molizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizio ni del P.R.G.;

h) il progetto planivolumetrico dell'intera area al meno in scala 1:500;

i) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;

l) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;

m) la destinazione d'uso degli edifici;

n) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interes sate dal P.L.

Del P.L. costituisce parte integrante la Convenzione, che deve precisare:

a) la cessione gratuita delle aree necessaria alle

opere di urbanizzazione primaria indicate nell'articolo 4 della legge 28.12.1964 n° 847;

b) la cessione gratuita delle aree necessaria per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dall'Art. 22 della L.U.R.,salvo che il P.R.G. prevede misure più elevate. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna del Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi Comunali d'intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione d'altre aree.

c) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite.

Ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legge 60-61 dovrà essere corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anzichè la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonchè all'entità e alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla deliberazione comunale ai sensi della legge 60 - 61.

I richiedenti le singole concessioni dovranno inoltre versare il contributo relativo al costo di costruzione.

d) L'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;

e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;

f) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della Convenzione da parte degli organi regionali di controllo;

g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione e per l'eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro dieci anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli organi regionali; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;

h) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L., anche suddivisi per fasi, ma comunque entro dieci anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli organi regionali di control

lo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;

i) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;

h) assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni di uso previste per tutti gli edifici.

La Convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Procedura di approvazione:

Vedere legge regionale 2-11-1978 n. 63

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Edilizia comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona interessata, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di accoglimento, sottopone all'approvaz-ione del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Dopo l'approvazione di detta deliberazione da parte del Comitato Regionale di Controllo il Sindaco provve-

de a chiedere il nulla osta dall'Assessorato alla Urbanistica della Regione lombarda, per i casi previsti dall'Art. 35 della legge 15.4.1975 n. 51.
Intervenuto detto "nulla osta" procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.
Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione della lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto notificandola, in via amministrativa, al proprietario.
L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di dieci anni, entro i quali dovranno essere soddisfatti tutti gli impegni contenuti nella convenzione; può convenirsi anche un termine più breve.
I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e per l'allacciamento ai pubblici servizi, saranno soggetti a normale concessione edilizia.
Lo svincolo della cauzione avverrà su autorizzazione del Sindaco solo dopo l'ultimazione e il favorevole collaudo delle opere convenzionate, collaudo da eseguirsi a cura del Comune e spese del lottizzante.

Lottizzazioni compilate dal Comune : (lottizzazioni d'ufficio) - Art.8 - Legge 6.8.1967 - N° 765.

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione, come sopra compilato, dopo l'adozione verrà notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notifica, se l'accettano e se intendono attuarlo: ove i proprietari intendano attuarlo è data loro la facoltà di proporre anche varianti al progetto il quale verrà poi sottoposto nuovamente all'esame del Consiglio comunale per la riadozione.

In caso gli interessati non si accordino con il Comune per la realizzazione della lottizzazione, questi ha la facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati prescritti nel presente articolo oppure lo presentino con previsioni difformi ri

spetto alle norme dello strumento urbanistico vigente, ovvero esso sia, per giustificati motivi, ritenuto inaccettabile.

ART. 12 - NORME GENERALI PER I PIANI ESECUTIVI (P.E.)

I piani esecutivi , sia di iniziativa pubblica che privata, devono interessare tutta la superficie della zona contornata, come da planimetria allegata di azzonamento, esclusi gli eventuali lotti già edificati. I lotti edificati ricadenti nei piani esecutivi saranno individuati secondo la pertinenza data all'atto della licenza o della concessione.

Il piano esecutivo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, le densità territoriali e fondiarie, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento agli abitanti insediati, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini indicati nella tabella dei tipi edilizi.

PARTE III - MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

ART. 13 - CONCESSIONE EDILIZIA.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, la concessione edilizia è subordinata all'approvazione definitiva dei piani e alle condizioni previste dalle convenzioni di cui alle presenti norme.

Nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto la concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione fra Comune e proprietà dell'area edificabile , che garantisca:

a) le condizioni di edificabilità relative all'urbanizzazione primaria o la loro attuazione entro il periodo di validità della concessione;

b) la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione (Art. 18);

c) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione sottoscritto da tutte le proprietà interessate dalla concessione;

d) l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto in base alle indicazioni del P.R.G. e dell'eventuale piano di intervento urbanistico preventivo; tale impegno deve essere tra

scritto nei registri immobiliari entro 20 giorni dalla notificazione del rilascio della concessione, pena la decadenza della concessione stessa.

La stipula della Convenzione di cui sopra non è necessaria nei seguenti casi: manutenzione di singole costruzioni, opere di arredo urbano, recinzioni, muri di sostegno, scavi e rilevati per opere agricole, nonchè nei casi richiamati dall'Art. 9 della legge 28.1.1977 N. 10.

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'Art. 31 della legge 17.8.1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

ART. 14 - TEMPO DI VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dal rilascio della concessione e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernente la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28.1.1977 n° 10 e le sanzioni previste dall'Art. 15 della stessa.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'Art. 31 della legge 17.8.1942, n° 1150.

La Regione stabilisce le forme e le modalità d'esercizio dei poteri sostitutivi nel caso di mancato rilascio della concessione nei termini di legge.

ART. 15 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni edilizie sulle superfici stesse tese ad 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 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 e di uso , nonchè fra aree non contermini. Oltre a rispettare gli indici di P.R.G., gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano esistente; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia,potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze infe-

riori a quelle massime indicate nel P.R.G., qualora esistano ragioni ambientali, di traffico ed urbanistiche in generale.

ART. 16 - ASSERVIMENTO DELL'AREA IMPEGNATA E TRASCRIZIONE IN MAPPA.

Al rilascio della concessione dovrà essere prodotto atto notarile, regolarmente trascritto, di impegnativa dell'area necessaria, secondo gli indici previsti, alla costruzione in oggetto.

Presso l'Ufficio Tecnico comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2000 distinte per isolato urbanistico - edilizio, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione edilizia deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio. I controlucidi degli isolati saranno forniti a pagamento dall'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 17 - LICENZE DI ABITABILITA'

Il rilascio della licenza di abitabilità di cui all'Art. 221 del R.D. 27.7.1934, n. 1265 è subordinata alla verifica delle condizioni igieniche degli edifici, nonchè all'integrale rispetto del progetto di cui alla concessione edilizia e delle relative destinazioni d'uso.

Per gli edifici e le parti di edifici sprovvisti della licenza di abitabilità , in caso di alienazione è fatto obbligo al venditore di fare menzione della circostanza negli atti legali di vendita.

ART. 18 - CONTRIBUTI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Il contributo per il rilascio della concessione edilizia è dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento urbanistico preventivo o un intervento edilizio diretto, intendano realizzare le opere descritte al 3° comma dell'Art. 8 delle presenti norme ai sensi della legge 28/1/1977 n° 10.

1° - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti dall'Art. 4 della legge 29.9.1964 n° 847, modificato dall'Art. 44 della legge 22.10.1971, n. 865 nonchè dalle leggi regionali, è stabilito , con deliberazione del Consiglio comunale, in base alle tabelle parametriche che la Regione ha definito, ai sensi dell'Art. 5 della legge 28.1.1977 n° 10, con legge reg. 5.12.1977 - N° 60-61.

2° - Determinazioni costo di costruzione

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato annualmente, con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, sulla base del costo dell'edilizia agevolata di cui all'Art.8, terzo comma, del decreto legge 6.9.1965, n° 1022, convertito, con modificazioni, nella leg

ge 1.11.1965, n° 1179.

Con lo stesso provvedimento sono identificate classi di edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla citata legge per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%.

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 15% per i Comuni con popolazione inferiore a 50.000 abitanti e secondo la determinazione regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione effettuata con legge reg. 5.12.1977 - N° 60-61.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

3°) Edilizia convenzionata popolare

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici, il contributo di cui al precedente art. 13/b, è ridotto alla sola quota di cui al precedente punto 1° qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una conven

zione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo punto 4°.
Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.
Fino all'approvazione da parte della Regione della convenzione-tipo, le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema di convenzione-tipo, deliberato dal consiglio comunale, contenente gli elementi di cui al successivo punto 4°.
Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.
La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune, e a spese del concessionario.

4° - Convenzione-tipo per edilizia popolare.

Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia di cui al precedente punto 3°, la Regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonchè i parametri, definiti con meccanismi tabellari per le classi di Comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonchè gli atti d'obbligo in ordine essenzialmente a:

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree così come definite dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonchè delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

La Regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in mi

sura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione come definito ai sensi del precedente punto 2°..

Per un periodo di 10 anni dall'entrata in vigore della legge 28.1.1977 n. 10, il concessionario può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

5° - Concessione gratuita

Il contributo di cui al precedente art. 13/b non è dovuto:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione

della conduzione del fondo e delleesigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'Art. 12 della legge 9. 5.1975, n. 153;

b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegna, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;

d) per gli interventi di restauro , di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano necessari a segui-

to delle installazioni di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonchè le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Per le opere realizzate dai soggetti di cui all'ultimo comma dell'Art. 13 il contributo per la concessione, da determinarsi dal Comune ai sensi del precedente punto 1°, è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione. Restano ferme le norme di cui agli articoli 29 e 31, secondo comma, della legge 17.8.1942, n°1150, e successive modificazioni.

6° -Industria e artigianato

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione dei beni ed alla prestazione di servizi comporta la correspon-

sione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione ha definito ai sensi dell'Art. 5 della legge 28.1.1977 n° 10 con legge regionale 5.12.1977 - N° 60-61, nonchè in relazione ai tipi di attività produttiva.

Dovrà essere presentata, unitamente al progetto, una relazione dei procedimenti produttivi che evidenzi le caratteristiche degli impianti ai fini di cui sopra.

Per quanto riguarda l'inquinamento e la nocività, prima della concessione della licenza edilizia, sarà necessaria una apposita convenzione, da trascriversi a favore del Comune, riportante l'esplicito obbligo a non superare limiti fisicamente precisati di inquinamento (sia idrico, sia atmosferico, sia acustico), e la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, se tali li

miti non fossero rispettati, di intervenire di autorità ad eseguire le opere di depurazione o di isolamento necessarie, con spese a carico dell'industria inquinante.

La suddetta convenzione riporterà l'obbligo ad effettuare la preventiva depurazione degli scarichi di fognatura, secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica o organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

La concessione relativa a costruzioni e impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi del precedente punto 1°, nonchè una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonchè di quelle nel

le zone agricole previste dal precedente punto 5°, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

7° - Versamento contributi

La quota di contributo di cui al precedente punto 1°, è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

La quota di contributo di cui al precedente punto 2° è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso di opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, e, comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere.

I proventi delle concessioni e delle sanzioni amministrative sono versati in un conto corrente vincolato presso la tesoreria del Comune e sono destinati alla realizzazione delle ope

re di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, nonchè alla acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali di cui al successivo punto 8°.

8° - Programmi pluriennali di attuazione

L'attuazione degli strumenti urbanistici generali avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone, incluse o meno in piani particolareggiati o in piano convenzionati di lottizzazione, nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Nella formulazione dei programmi deve essere osservata la proporzione tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'edilizia privata, stabilita ai sensi dell'art. 3 della legge 18.4.1962, n. 167, e successive modificazioni, come modificata ai sensi dell'Art. 2 della legge 28.1.1977, n° 10.

Qualora nei tempi indicati dai programmi di

attuazione gli aventi titoli non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, il Comune espropria le aree sulla base delle disposizioni della legge 22.10.1971, n. 865, come modificata dalla legge 28.1.1977 n° 10.

Le disposizioni del comma precedente non si applicano ai beni immobili di proprietà dello Stato.

La legge regionale 5.12.1977 N° 60-61 - Art. 19 prevede le modalità di utilizzazione delle aree eventualmente espropriate.

9° - Norme transitorie

Rimangono salve le licenze edilizie già rilasciate, anche in attuazione di piani di lottizzazione, prima della data di entrata in vigore della legge 28.1.1977 n° 10, purchè i lavori siano completati entro quattro anni dalla stessa data, così da rendere gli edifici abitabili o agibili.

Per la parte non completata entro tale termine dovrà essere richiesta la concessione.

Fermi restando gli oneri di urbanizzazione, la quota di cui al precedente punto 2° riguardan

te il costo di costruzione è ridotta al 60% della misura stabilita dalle presenti norme per le istanze di concessione presentate entro il 27.1.1979.
Le disposizioni del precedente comma non si applicano qualora le istanze non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico-edilizie ovvero i progetti presentati vengano assoggettati a varianti essenziali su richiesta del concessionario prodotta oltre i termini suindicati. In ordine alle istanze di cui al secondo comma la concessione con i benefici ivi previsti non può essere data dopo un anno dalla presentazione delle istanze stesse, salvo che sia successivamente intervenuta decisione di annullamento del silenzio-rifiuto o di un provvedimento negativo emesso dal Comune.
I lavori oggetto della concessione di cui sopra debbono essere completati entro tre anni dalla data di rilascio, così da rendere gli edifici abitabili o agibili.
In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata.

Per i piani di lottizzazione convenzionata di cui al l'articolo 8 della legge 7.8.1967, n° 765, già approvati, restano fermi gli oneri di urbanizzazione convenzionata. Il rilascio delle singole concessioni è subordinato soltanto al pagamento della quota del costo di costruzione, secondo le norme della legge 28.1.1977 n. 10.

PARTE IV - VARIE

ART. 19 - UTILIZZAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI

Le aree libere dalle costruzioni potranno essere sistemate a giardino da indicarsi nella planimetria allegata alle domande di autorizzazione della costruzione e potranno essere utilizzate per l'impianto di attrezzature per il gioco dei bambini, per la permanenza degli abitanti all'aperto, per eventuali orti ad uso familiare.

ART. 20 - AUTORIMESSE PRIVATE

E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture (boxes) per costruzioni esistenti in zone edificabili che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del presente P.R.G. , con altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2.80 edificati anche a confine, purchè osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale e non coprano più del 10% dell'area libera residua.

Detti boxes sono esclusi dal computo volumetrico.

ART. 21 - TRANSITORIETA' DELL'USO DEL SUOLO

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi fino a quando non si proceda alla trasformazione o alla acquisizione del suolo è ammesso l'uso per scopi agricoli.

Per gli edifici preesistenti in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. ricadenti in "zona rurale" e in "zona non aedificandi", sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e risanamento igienico, fermi restando l'altezza preesistente e ogni altro stato di fatto.

ART. 22 - DECADENZA DELLE LICENZE O CONCESSIONI

L'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta la decadenza delle licenze o concessioni in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

ART. 23 - DEROGHE

In ottemperanza al disposto dell'Art. 16 della legge 6.8.1967 n. 765, i poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'Art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357.

ART. 24 - REGOLAMENTO EDILIZIO

All'atto dell'entrata in vigore delle misure di salvaguardia del P.R.G., le norme del Regolamento Edilizio vigente saranno subordinate alle presenti N.T.A. restando efficaci le disposizioni del R.E. che le integrano per quanto non in contrasto.

ART. 25 - RIFERIMENTI A LEGGI

Restano in vigore le norme della legge 18.12.1973 n. 880, e della legge 2.8.1975 n. 393.

Restano altresì in vigore le norme della legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, semprechè non siano incompatibili con quelle della legge 28.1.1977 n. 10 ed intendendosi la espressione "licenza edilizia" sostituita dall'espressione "concessione".

Per quanto non espressamente contemplato nel presente testo si fa espresso riferimento alle leggi vigenti ed in particolare alla legge nazionale 28.1.1977 n° 10 ed alle leggi regionali 15.4.1975 n°51 - 5.12.1977 - N° 60-61.

ART. 26 - CABINE SECONDARIE DI TRASFORMAZIONE ENEL

I fabbricati delle cabine in oggetto sono da includer= si fra i volumi tecnici e pertanto non sono sottoposti ai limiti volumetrici previsti dal piano e non sono com putati nel calcolo dell'edificazione consentita.
I fabbricati stessi, sia di nuova costruzione che esisten ti, non sono assoggettati ai vincoli di distanza previsti dal piano, ma solo a quelli previsti dalla legislazione vigente. (ART. 9 - l.r. N° 33 del 16.6.1979)

ART. 27 - LINEE ELETTRICHE

La collocazione di linee elettriche e delle relative per= tinenze sarà possibile su tutto il territorio comunale con l'osservanza delle vigenti leggi in materia.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

PREMESSA pag. I°

PARTE I - NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 - Modalità di attuazione del P.R.G..... pag. 1
ART. 2 - Zone territoriali omogenee..... " 4
ART. 3 - Prescrizioni di zona..... " 5
ART. 4 - Piani Inquadramento Operativo (P.I.O.) " 16
ART. 5 - Strumenti di attuazione del P.R.G..... " 17
ART. 6 - Programma pluriennale di attuazione... " 18
ART. 7 - Intervento urbanistico preventivo (P.E.)..... " 21
ART. 8 - Intervento edilizio diretto..... " 22

PARTE II - MODALITA' DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (P.E.)

ART. 9 - Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.)..... " 23
ART.10 - Altri piani particolareggiati Comunali (P.E.P. e P.I.P.)..... " 25
ART.11 - Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)..... " 26

segue

Seguito INDICE

ART. 12 - Norme generali per i piani esecutivi (P.E.).....pag. 35

PARTE III - MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

ART. 13 - Concessione edilizia..... " 36
ART. 14 - Tempo di validità della concessione edilizia..... " 38
ART. 15 - Utilizzazione degli indici..... " 40
ART. 16 - Asservimento dell'area impegnata e trascrizione in mappa..... " 42
ART. 17 - Licenza di abitabilità..... " 43
ART. 18 - Contributi per il rilascio della concessione..... " 44

PARTE IV - VARIE

ART. 19 - Utilizzazione delle aree fabbricabili " 58
ART. 20 - Autorimesse private..... " 59
ART. 21 - Transitorietà dell'uso del suolo..... " 60
ART. 22 - Decadenza delle licenze o concessioni " 61
ART. 23 - Deroghe..... " 62
ART. 24 - Regolamento edilizio..... " 63
ART. 25 - Riferimenti a leggi..... " 64
ART. 26 - Cabine secondarie di trasformazione ENEL 65
ART. 27 - Linee elettriche 65