

TITOLO I°

CAPO I° - GENERALITA'

ART. 1 ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

Il Piano Regolatore è costituito dai seguenti elaborati : (art.14 Legge Reg. n°56/77)

1) Relazione Illustrativa

a)Stato di fatto

b)Progetto

2) Allegati tecnici

a) Tavole dello stato di fatto

| | | | |
|--------|---|----|--------|
| Tav. 1 | Uso del suolo non urbanizzato | 1: | 10.000 |
| Tav. 2 | Uso del suolo urbanizzato | 1: | 2.000 |
| | A - Arola | | |
| | B - Cesara | | |
| Tav. 3 | Urbanizzazioni primarie e secondarie | 1: | 2.000 |
| | A - Arola | | |
| | B - Cesara | | |
| Tav. 4 | Indagine centri storici | | |
| | Consistenza edilizia e condizioni dei fabbricati | 1: | 1.000 |
| | A - Arola | | |
| | B - Cesara | | |

| | | | |
|--------|--|----|--------|
| Tav. 5 | Indagine centri storici | | |
| | Valori ambientali | 1: | 1.000 |
| | A - Arola | | |
| | B - Cesara | | |
| Tav. 6 | Carta geomorfologica schematica | 1: | 25.000 |
| b) | <u>Relazione idrogeologica</u> | | |
| | Con allegata tavola illustrativa | | |
| | A - Arola | | |
| | B - Cesara | | |
| c) | <u>Scheda quantitativa dei dati urbani</u> | | |
| | (allegata alla relazione) | | |
| 3) | <u>Tavole di piano</u> | | |
| a) | Inquadramento sub-comprensoriale planimetria sintetica di piano comprendente anche le fasce dei comuni contermini | 1: | 25.000 |
| b) | Piano Regolatore Intercomunale (prescrittiva) | 1: | 10.000 |
| c) | Piano Regolatore Intercomunale Sviluppo Centri Abitati (prescrittiva) | 1: | 2.000 |
| | a - Arola | | |
| | b - Cesara | | |
| d) | Piano Regolatore Intercomunale Sviluppo Centri Storici (prescrittiva) | 1: | 1.000 |
| | A - Arola | | |
| | B - Cesara | | |

Quanto sopra non è applicabile agli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, per i quali vanno rispettate le specifiche normative. Inoltre per gli immobili posti all' interno dei "Centri Storici" (art. 24 della L.R. 56/77) valgono i "tipi di intervento" ammessi e indicati nella tavola 22a dello strumento urbanistico non modificata dalla presente Variante.

ART. 3 INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi su un' area sono regolati dalle prescrizioni del P.R.G. , sempre che essa sia dotata di opere di urbanizzazione indicate dal successivo art. 4.

CAPO II - DEFINIZIONI

Art. 4 DEFINIZIONI URBANISTICHE

1) Area normativa

Per area normativa si intende una porzione di terreno che è soggetta alla stessa normativa generale.

Un' area normativa raggruppa più aree, edificate o non, comprese quelle destinate agli spazi e ai servizi pubblici, caratterizzate da omogeneità fisica e di destinazione funzionale, che possono essere regolate da normative particolari.

Negli elaborati grafici del progetto definitivo del P.R.G. le singole aree normative saranno classificate con una lettera, a secondo del tipo, contraddistinte da un numero, e perimetrare con linea a tratto e punto.

La lettera serve per l' identificazione del tipo di area norma (ad es. residenziale, agricola ecc.) a cui corrisponde un apposito articolo delle presenti norme mentre il numero serve per la localizzazione cartografica e per l' individuazione della zona stessa sulla tabella generale riassuntiva ove sono elencate le caratteristiche di progetto di ciascuna area normativa.

Per area normativa il progetto definitivo del P.R.G. stabilisce nelle Norme di attuazione:

- a) le destinazioni d' uso ammesse, relative alle aree ed agli edifici esistenti o costruibili;

- b) i tipi di strumenti urbanistici ammessi ed eventualmente prescritti per la sistemazione della zona nell' ambito del progetto del P.R.G.;
- c) i tipi di intervento ammessi relativi alle aree edificate o edificabili con la precisazione delle condizioni di ammissibilità.

2) Area

Per area si intende una porzione limitata del territorio edificata o meno, di proprietà pubblica o privata, interna ad un' area normativa e soggetta ad una normativa omogenea. Le aree possono **essere** soggette, nel rispetto della normativa generale, a regole particolari (ad es. aree per servizi pubblici, aree edificabili, aree di rispetto) contenute eventualmente anche in altri articoli delle Norme di attuazione.

Sugli elaborati grafici del P.R.G. le aree sono distinte con apposita retinatura e perimetrata con linee a tratto continuo.

3) Superficie territoriale (ST)

E' la superficie del territorio coperto da un' area normativa.

Nel caso di un' area soggetta a Piano Urbanistico Esecutivo per superficie territoriale si intende tutta l' area soggetta al detto Piano, e su di essa viene calcolata la volumetria territoriale.

Essa comprende anche le eventuali aree per servizi pubblici ossia per opere di urbanizzazione primaria o secondaria (vedere ai punti 5 e 6) e le aree di rispetto.

4) Superficie fondiaria (SF)

La superficie fondiaria è l' area su cui viene calcolata la volumetria edificabile su ogni singola area o lotto edificabile.

La Sf è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità dal 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 dal P.R.G. a servizi pubblici.

5) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade veicolari a servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e del telefono
- e) pubblica illuminazione
- f) spazi per il verde attrezzato privato o condominiale.

S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

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

6) S3 = Superficie per opere di urbanizzazione indotte (comprende le aree destinate alle opere di cui all' art.51, punto C, legge Reg. n. 56/77)

Per quanto riguarda l' applicazione dei contributi vedere agli art. 17 e 18.

7) Densità edilizia

- a) indice di densità edilizia territoriale (It)

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

b) indice di densità edilizia fondiaria (If)

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

c) il volume edilizio si calcola:

- 1) in presenza di Piano Particolareggiato o Piano Esecutivo Convenzionato come prodotto dell' indice di densità edilizia territoriale per la superficie territoriale della zona o area di insediamento;
- 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 previsti od esistenti.

APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in presenza di strumento urbanistico esecutivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto.

ART. 5 INDICI EDILIZI

1) Sc = Superficie coperta

è l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale della maggiore superficie utile dell' edificio al netto di eventuali porticati ed aggetti aperti con sporgenza massima di metri 1,50.

2) $S_u = \text{Superficie utile} = (\text{superficie lorda di pavimento})$

è la somma di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi, ecc.).

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici o privati, le logge aperte, le autorimesse e le cantine completamente interrato che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio. Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo dalla superficie utile da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge, 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 che presumono una utilizzazione residenziale quali: luci, sufficienti vedute e altezza media superiore a metri 2.70 per almeno 2/3 della superficie utile dei locali interessati.

3) $R_c = \text{rapporto di copertura} (S_c/S_f)$

è la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4) $H = \text{altezza del fabbricato}$

l' altezza del fabbricato è l' altezza massima fra quelle delle varie fronti misurate dal piano di campagna medio sistemato all' intradosso del solaio dell' ultimo piano abitabile, anche se trattasi di piano mansardato.

In questo caso l' altezza va riferita alla quota massima di detto intradosso.

Sono esclusi dal calcolo dell' altezza i vani tecnici, quali quelli per i collegamenti verticali e gli impianti, sporgenti al di sopra dell' intradosso del solaio di copertura dell' ultimo piano dell' edificio, nonché le coperture a falde, all' interno delle quali non siano ricavati locali abitabili.

5) $V = \text{volume edilizio}$

il volume di un edificio è il volume del solido emergente dal terreno che deve essere calcolato geometricamente in modo dettagliato sulle tavole di progetto per dimostrare la corrispondenza tra il progetto stesso e le norme di P.R.G. .

Sono esclusi dal computo del volume i porticati, le logge aperte su almeno due lati, i balconi, i volumi tecnici sporgenti dalla copertura (torri di scale e di ascensori, camini, ecc.); sono compresi i volumi afferenti ai sottotetti qualora essi siano abitabili, ossia abbiano un' altezza media di metri 2,70.

Sono altresì esclusi i bassi fabbricati, qualora non sporgano oltre mt. 1,50 dal piano medio del terreno sistemato.

Ai fini della verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità del P.R.G. sono esclusi dal computo del volume:

- i volumi delle autorimesse fuori terra, in edifici di abitazione limitatamente a 75 mc per alloggio.
- I piani interrati (quasi ultimi purchè con intradosso non superiore a mt 1,20 di altezza) destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedano presenze continuative di persone.

ART. 6 DISTANZE ED ALTEZZE

1) Distanze minime tra fabbricati

Nelle zone degli insediamenti storico - ambientali (vedi titolo III, art. 30) non sono ammesse nuove costruzioni per cui le distanze minime possono variare solo in aumento in caso di demolizione di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di parti di pareti finestrate, pari all' altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di costruzioni su di un solo lotto ed appartenenti ad un unico proprietario può essere ammessa una distanza minima di mt.6.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti non finestrate la distanza minima è di mt. 3,00.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.,

la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

2) Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano intraprese strade

Le distanze minime di tutti i nuovi fabbricati dalle strade, con l' esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi o sulle planimetrie del Piano Regolatore, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- mt.5,00 per lato per strade comunali;
- mt.5,00 per lato per strade provinciali e il rispetto del codice delle strade per zone esterne al centro abitato.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo, nel caso di strumento urbanistico esecutivo con previsione planivolumetrica, oppure in caso di sopraelevazione o **ampliamento** nelle zone E, quando l' edificio esistente sia a distanza minore.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di mt. 5,00 e comunque non inferiore alla **metà** altezza del fabbricato.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di strumento urbanistico esecutivo con previsione planovolumetrica. E' ammessa su un solo lato la costruzione in aderenza del confine di proprietà se preesiste parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Per i bassi fabbricati con altezza pari ai muri di cinta o comunque non superiore a mt.2,60 è possibile la costruzione a confine e a distanza inferiore ai mt.5,00, "a condizione che sia preceduta da un accordo registrato e trascritto fra le parti".

Le distanze dai confini si misurano dalle murature esterne.

Per gli edifici esistenti posti a meno di mt.5,00 dai confini è consentito il sopralzo di un piano, all' interno del perimetro del fabbricato esistente e nel rispetto degli indici prescritti, purchè le distanze fra pareti finestrate di locale di abitazione del sopralzo e pareti antistanti non sia inferiore a mt.10,00 e purchè l' altezza comprensiva del sopralzo non risulti superiore a mt.10,50.

Altezze

L' altezza massima dei nuovi fabbricati è stabilita per tutte le zone residenziali in 3 piani fuori terra con un massimo di metri **10,50** misurata con i criteri di cui all' articolo precedente al punto 4).

L' altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in mt.2,70 (con l' eccezione per i locali mansardati di cui all' art.5 punto 2), mentre nei corridoi, e disimpegni, e simili è stabilita in metri 2,40 e nei locali caldaia l' altezza è quella stabilita dalle normative specifiche di settore.

Per l' edilizia convenzionata e sovvenzionata l' altezza massima dei nuovi fabbricati è stabilita in 3 piani fuori terra con un massimo di mt.10,50.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali esistenti e confermati è possibile il mantenimento di tale destinazione anche se l' altezza dei vani abitabili esistenti è inferiore a mt.2,70 purchè l' altezza degli stessi non sia inferiore a mt.2,50 e almeno mt.2,40 per corridoi, disimpegni e simili, "nel rispetto del dettato di cui al Decreto 09.06.1999".

CAPO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 7 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, come prescritto dall' art.32 della Legge Reg. n.56/77.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici esecutivi ed interventi edilizi diretti (concessioni edilizie).

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

ART. 8 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Si applicano nelle zone del territorio comunale indicate o dalle Norme, o dal Programma Pluriennale di attuazione e richiede ora una progettazione urbanistica di dettaglio come prescritto dalla Legge.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d' iniziativa comunale sono:

- a) Piano Particolareggiati d' esecuzione di cui all' art.13 della legge 17/8/1942 n.1150; e degli artt.38-39-40 della Legge Regionale 56/77; (abbreviato P.P.)
- b) Piani delle aree destinate all' edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18/04/1962 n. 167; e all' art.41 della Legge Regionale n. 56/77 (abbrev. P.E.E.P.)
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all' art.27 della legge 22/10/1971 n.865; e art.42 della Legge Regionale n.56/77; (P.I.P.)
- d) Piani tecnici insediativi delle opere pubbliche di cui allo articolo 47 della Legge Regionale n.56/77 (P.T.I.);
- gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:
 - e) piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.)di cui all' articolo 28 della legge 6/8/1967 n.765 e all' articolo 43 della legge regionale n. 56/77;
 - f) piani di recupero di cui all'art.28 della legge 5/8/1978 n.457 e all' art.41bis della legge regionale n.56 e successive modificazioni (P.R.).

In sede di redazione di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi anche se di iniziativa privata è sempre ammessa la modifica della disposizione delle aree destinate ai servizi pubblici o alla rete stradale purchè essa sia adeguatamente motivata sotto l' aspetto dell' interesse generale, senza che ciò costituisca variante del Piano Regolatore.

ART. 9 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (CONCESSIONE EDILIZIA)

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto lo strumento urbanistico esecutivo si applica l' intervento edilizio diretto. Nelle zone ove è previsto lo strumento urbanistico esecutivo, successivamente a questo si applica l' intervento edilizio diretto.

L' intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28/01/1977 n.10 e agli artt. n. 8 e 49 della legge Regionale n.56/77, e titolo IV legge 457/1978 e riguarda

tutte le opere che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie 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 qualora esse interessino unità immobiliari non inferiori ai 700 mc., opere di arredo urbano, demolizioni, recinzioni, scavi e rilevamenti di notevole importanza, sterri e riporti per la modificazione del piano di campagna degli edifici, muri di sostegno, sistemazione a verde, 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 presenti norme.

Nei casi in cui il P.R.G.C. prevede interventi diretti tramite singola concessione o autorizzazione sono sempre ammessi interventi tramite strumenti urbanistici esecutivi qualora ciò sia richiesto dai proprietari interessati e/o previsto dal programma di attuazione del P.R.G.C.

A norma del D.L. n.9 del 23/01/1982 e seguenti, art.7 e 8 si intende che la concessione edilizia non è richiesta per le seguenti opere, per le quali è sufficiente l' autorizzazione (art.24):

- a) manutenzione straordinaria (art.29 e 30)
- b) restauro e risanamento conservativo (art.29 e 30)
- c) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici di edifici già esistenti
- d) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

La domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della Legge 28/11/1977 n.10 calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo, e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano solo per gli interventi da attuare su aree comunque dotate di strumenti urbanistici attuativi vigenti nonché quando la concessione o autorizzazione è atto dovuto in forza degli strumenti urbanistici vigenti.

ART.10 PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI LIBERA INIZIATIVA
(P.E.C.)

Nelle zone in cui le NORME o il programma pluriennale prevedono lo strumento urbanistico esecutivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, sulla base delle previsioni del P.R.G. la proprietà elabora Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.).

Il P.E.C. deve contenere le seguenti indicazioni:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili da dismettere al Comune e le modalità di realizzazione degli interventi pubblici;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione della unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- 5) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- 6) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

Il Piano esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G. con riferimento all'area interessata dal Piano esecutivo, corredata dai seguenti allegati:
 - a) le analisi delle ricerche svolte;
 - b) la specificazione delle aree da dismettere per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - c) la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - d) i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
- 2) la planimetria delle previsioni del P.R.I. relative al territorio oggetto del Piano esecutivo, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del Piano stesso;

- 3) la planimetria del Piano esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenenti i seguenti argomenti:
 - a) 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 delle sedi stradali.
 - b) gli edifici e gli impianti esistenti ed in progetto;
 - c) le aree destinate alla edificazione o alla riqualificazione della edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, delle utilizzazioni e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - d) 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 del piano esecutivo, con indicazione di quelle da dismettere;
- 7) le norme specifiche di attuazione del Piano esecutivo;
- 8) la planimetria di Piano esecutivo ridotta alla scala delle tavole di P.R.I., al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.
- 9) lo schema della Convenzione da stipulare con il Comune;
- 10) impegno di osservare il disposto della Convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.E.C.;
- 11) documentazione fotografica dell'area oggetto dell'insediamento e del suo contesto.

ART. 11 PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE

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

Poiché il Piano Regolatore Generale Comunale non individua, nelle aree degli insediamenti storici, specifiche zone da sottoporre ai Piani di Recupero, i proprietari di immobili i quali intendessero realizzare più organici interventi e rappresentassero, in base all' imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati possono presentare spontaneamente o su invito del Consiglio Comunale proposte con progetti di Piano di Recupero.

I Piani di Recupero, qualora il Comune accolta la proposta, sono formati e approvati a norma del presente articolo, con le procedure stabilite agli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978 n.457 e all' art.41bis della Legge Regionale n.56/77 e successive modificazioni. Ove il Piano di Recupero comprenda immobili vincolati (chiese o cappelle) l' esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale è subordinata al parere vincolante della Commissione Comprensoriale per la tutela dei beni culturali e ambientali (art.91bis della citata Legge Regionale).

Il Piano di Recupero contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d' uso degli immobili, aree ed edifici, con l' indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
- 3) l' analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie con l' indicazione degli interventi di recupero proposti;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) l' individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l' attuazione del Piano, con l' indicazione delle relative proprietà.

Gli elaborati del Piano di Recupero sono quelli stabiliti dall' art.10 per il piano esecutivo.

In particolare :

- le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- 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.

ART. 12 CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione è prescritta per l'attuazione di tutte le opere di cui all'art.9, comma secondo delle presenti norme, nonché del disposto dell'art.4 della legge n.10/77.

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di cui all'art.8 delle presenti N.d.A.

Nelle zone dove è ammesso l'intervento edilizio diretto, la concessione può essere data nei casi previsti dal precedente articolo 3, dietro versamento del contributo di concessione ai sensi degli artt.3-10-11 della legge 28/01/1977 n.10 e subordinatamente alla stipulazione di una convenzione tra Comune e richiedente, o atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei registri immobiliari, che garantisce:

- a) le condizioni di edificabilità relative alla 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 legge 28/01/1977 n.10;
- b) l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto in base alle indicazioni del P.R.I. e dell'eventuale piano urbanistico esecutivo.
- 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 idoneo atto scritto;
- d) La corrispondenza del progetto a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi e dalle altre prescrizioni indicate dal P.R.G. e dagli eventuali strumenti urbanistici esecutivi;
- e) Gli eventuali vincoli d'inedificabilità delle aree accorpate, nel caso di trasferimento di cubatura di cui al successivo art.24 delle presenti norme.

Il Regolamento Edilizio detta le norme per la presentazione dei progetti da allegare alle richieste di concessione edilizia. In ogni caso le concessioni possono essere rilasciate solo per progetti che documentino dettagliatamente l' inserimento dell' opera nelle planimetrie del P.R.G. e la sua rispondenza alla presente normativa.

ART.13 DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha validità massima di 1 (uno) anno dalla data del rilascio, trascorso il quale, se i lavori non hanno avuto inizio, la concessione si intenderà decaduta e il titolare o i suoi aventi causa dovranno richiedere una nuova concessione.

Il termine di utilizzazione, entro il quale l' opera dovrebbe essere abitabile o agibile, è stabilita al massimo di mesi 60 dalla data di inizio dei lavori, salvo eventuali **Proroghe** o concessioni di un periodo più lungo ai sensi del 4° e 5° comma dell' art.4 della legge 28/01/1977 n.10.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare per una sola volta istanza per ottenere il rinnovo della concessione per la parte non ultimata; in questo caso il Comune, qualora sia entrata in vigore una nuova normativa, potrà imporre soluzioni diverse per il completamento dell' edificio anche con dimensioni ridotte rispetto al progetto originario.

ART. 14 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di copertura corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessione 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 o di uso.

ART. 15 TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso gli uffici comunali è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti che viene aggiornato a cura dei detti uffici per le opere realizzate.

ART. 16 ABITABILITA' ED AGIBILITA' 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 o autorizzazione;
- 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 destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dello ambiente, esterno ed interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio ed in genere di sicurezza delle costruzioni.

Gli accertamenti sono svolti dall' Ufficio Tecnico e dall' Ufficiale sanitario secondo le rispettive competenze.

In caso di interventi di restauro o di risanamento conservativo in edifici già abitati l' abitabilità deve essere concessa anche qualora le altezze interne dei locali siano inferiori a quelle regolamentari.

ART. 17 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e indotta sono quelle rispettivamente indicate al precedente art.4, ai punti 4),5) e 6).

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

ART. 18 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Ogni concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all' incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi degli artt. 3 e 10 della legge 28/1/1977 n.10 (con rif. alle leggi 45/78 e 865/71 e legge Reg. N.56/77) con le modalità fissate dalla predetta legge e nella misura determinata dalle Delibere Comunali fatte salve le concessioni gratuite previste dall' art.9 della stessa legge.

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.