

COMUNE DI SACROFANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

AGGIORNAMENTO ALLA DEL. REG. 3510 DEL 21.06.1983

INDICE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I VALIDITÀ DEL P.R.G.

- art. 1 Ambito di applicazione
- art. 2 Elaborati costitutivi del P.R.G

CAPO II ZONIZZAZIONE

- art. 3 Suddivisione del territorio comunale in zone

CAPO III NORME GENERALI DI FABBRICABILITÀ

- art. 4 Computo del volume fabbricabile
- art. 5 Altezze massime dei fabbricati-Metodo di misura numero massimo dei piani
- art. 6 Computo delle distanze dall'asse stradale
- art. 7 Computo delle distanze dal limite del terreno e da altri fabbricati
- art. 8 Computo delle distanze dai limiti di zone destinate a servizi generali - Spazi inedificabili - Corsi d'acqua
- art. 9 Norme relative al terreno di arretramento dal margine stradale
- art. 10 Norme relative a sbancamenti e reinterri
- art. 11 Norme relative agli accessi ai fabbricati
- art. 12 Norme relative al parcheggio degli automezzi
- art. 13 Norme relative alla destinazione e sistemazione dei distacchi
Recinzioni e muri di cinta
- art. 14 Destinazione d'uso

CAPO IV VIABILITÀ ED URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- art. 15 Infrastrutture varie
- art. 16 Strade pubbliche
- art. 17 Strade private
- art. 18 Viali privati
- art. 19 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- art. 20 Oneri di urbanizzazione
- art. 21 Specificazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

CAPO V ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- art.22 Modalità di attuazione del P.R.G.
- art. 23 Piani esecutivi
- art. 24 Programma di attuazione del P.R.G.
- art. 25 Deroghe al P.R.G.
- art. 26 Indice territoriale dei P.P.
- art. 27 Piano particolareggiato - comprensorio formato da due o più zone
- art. 28 Facoltà dell'Amministrazione Comunale nella redazione dei P.P.
- art. 29 Comparti edificatori
- art. 30 Piani esecutivi
- art. 31 Lottizzazioni convenzionate
- art. 32 Servitù per i piani di lottizzazione
- art. 33 Lottizzazioni obbligatorie

TITOLO SECONDO DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE ZONE

CAPO VI ZONE RESIDENZIALI

- art. 34 Disciplina delle zone residenziali in genere
- art. 35 Classi di intervento nelle zone a destinazione residenziale
- art. 36 Zone residenziali di ristrutturazione
- art. 37 Zone di risanamento conservativo e igienico
- art. 38 Zone di completamento
- art. 39 Zone residenziali di espansione e di nuovo impianto
- art. 40 Sistemazione di aree residenziali aventi superficie di almeno mq. 10.000 e mc. 3.000

CAPO VII ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

- art. 41 Disciplina delle zone industriali e artigianali

CAPO VIII ZONE DESTINATE AD AGRICOLTURA

- art. 42 Disciplina delle zone agricole in genere
- art. 42 bis Disciplina delle zone agricole boscate

CAPO IX DISCIPLINA DELLE ZONE A VERDE

- art. 43 Verde di salvaguardia paesistica
- art. 44 Zone verdi pubbliche

- art. 44 bis Parco urbano a livello comprensoriale
- art. 45 Zone verdi private vincolate
- art. 46 Zone di rispetto
- art. 47 Fasce di rispetto stradale
- art. 48 Zone di verde sportivo
- art. 49 Zona turistica

CAPO X ZONE DESTINATE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

- art. 50 Zona di edilizia economica e popolare

CAPO XI ZONE DESTINATE A SERVIZI GENERALI

- art.51 Disciplina delle zone destinate a servizi generali

CAPO XII ZONE VINCOLATE

- art.52 Disciplina delle zone soggette a vincoli derivanti da leggi speciali

TITOLO TERZO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE PARTICOLARI

- art. 53 Disposizioni transitorie particolari
- art. 54 Norme riguardanti l'apertura e la coltivazione di cave
- art. 55 Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie
- art. 56 Norme riguardanti l'installazione di impianti di demolizione di auto

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I: VALIDITA' DEL P.R.G.:

ART. 1

Ambito di applicazione

Tutto il territorio comunale ai sensi dello art. 7 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 modificato dall'art.1 della Legge 19 Novembre 1968, n. 1167, è interessato dal Piano Regolatore Generale.

Le prescrizioni di tale strumento urbanistico si applicano:

- a) alla costruzione ed alla trasformazione degli edifici di qualsiasi genere;
- b) a tutte le opere di urbanizzazione;
- c) a tutti i lavori di trasformazione del terreno che non abbiano finalità agricole.

ART. 2

Elaborati costitutivi del P.R.G.

Il P.R.G è costituito da:

Tav. 1 - Rapp.	1:100.000	Ipotesi di assetto territoriale
" 2 "	1:25.000	Ipotesi di assetto territoriale
" 3 "	1:25.000	Elementi di vitalità urbana e volume traffico passeggeri
" 4 "	1:10.000	Indagine sulle proprietà fondiarie
" 5 "	1:10.000	Indagine sulle coltivazioni
" 6 "	1:10.000	Altimetria del territorio
" 7 "	1:10.000	Opere di urbanizzazione
" 8 "	1:10.000	Indagine sulle infrastrutture
" 9 "	1:1.000	Analisi visiva del paese
" 10 "	1:1.000	Sviluppo urbano dal periodo Etrusco-Romano al 1819
" 11 "	1:1.000	Sviluppo urbano dal 1819 al 1972
" 12 "	1:500	Indagine sulle pavimentazioni
" 13 "	1:500	Indagine sulle condizioni statiche degli edifici
" 14 "	1:500	Indagine sulle altezze degli edifici
" 15 "	1:500	Indagine sulle qualità architettoniche degli edifici
" 16 "	1:500	Indagine sulla salubrità dei piani terra
" 17 "	1:10.000	Indagine geologica
" 18 "	1:10.000	Previsioni di Piano
" 19 "	1:5.000	Previsione di Piano
" 20 "	1:5.000	Previsione di Piano

CAPO II ZONIZZAZIONE

ART.3

Suddivisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è ripartito in zone raggruppate nelle seguenti classi:

- zone destinate ad industria e commercio
- zone destinate ad agricoltura
- zone verdi e spazi liberi
- zone destinate a servizi generali
- zone residenziali
- zone da risanare e da trasformare
- zone vincolate

La suddivisione del territorio comunale in zone, le cui destinazioni d'uso e caratteristiche sono stabilite dalle disposizioni contenute negli articoli successivi, è indicata sulle planimetrie del piano regolatore generale mediante simboli grafici riportati nella tabella allegata alle presenti norme, di cui forma parte integrante.

In detta tabella vengono indicate:

- a) indice di fabbricazione
- b) altezza massima
- c) distanza dai confini
- d) distanza dall'asse stradale
- e) distanza tra gli edifici

Per indice di fabbricazione territoriale si intende il rapporto tra cubatura complessiva del comprensorio oggetto di un piano esecutivo e la superficie totale del comprensorio.

Per indice di fabbricazione fondiaria s'intende il rapporto tra cubatura attribuita ad un determinato lotto e superficie netta dello stesso.

L'indice di fabbricabilità previsto nella allegata tabella è territoriale per le zone in cui l'attuazione del piano regolatore generale avviene mediante piani esecutivi (piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione convezionati), è invece fondiaria per le zone per le quali la attuazione del P.R.G avviene mediante concessioni edilizie singole.

Nel caso in cui anche nelle zone a semplice concessione edilizia venga promosso un piano esecutivo, l'indice indicato nella tabella per il comprensorio oggetto di tale piano esecutivo è da considerare territoriale.

CAPO III : NORME GENERALI DI FABBRICABILITA'

ART.4

Computo del volume fabbricabile

Per cubatura di un edificio si intende tutta la cubatura realizzata fuori terra, considerata secondo i criteri di misurazione dell'altezza di cui all'art. 5 più la cubatura di tutti i corpi aggettanti.

I porticati ed i volumi tecnici, non debbono invece essere considerati in sede di calcolo della cubatura.

Le distanze dei confini, dalle strade e dagli edifici vicini vanno misurate dai muri perimetrali; nel caso però di corpi aggettanti le distanze vanno calcolate dagli stessi.

La superficie libera del terreno, asservita al fabbricato è gravata di servitù "non aedificandi" . E' consentita la costituzione su un fondo della servitù "non aedificandi" a favore del fondo vicino, al fine specifico di determinare il volume fabbricabile sul fondo dominante, sommando l'area di quest'ultimo con quella del fondo servente.

In qualsiasi zona di piano regolatore, nel computo dei volumi per la fabbricabilità delle aree adiacenti a fabbricato esistente nell'ambito di una stessa proprietà, non può essere computata agli effetti della determinazione del volume di nuovi fabbricati, l'area asservita al fabbricato per effetto del piano regolatore generale per fabbricato costruito in epoca precedente, l'area dei distacchi previsti dai Regolamenti vigenti all'epoca in cui il fabbricato stesso venne realizzato e, comunque, una striscia larga m.5 all'intorno del fabbricato.

E' considerato unica proprietà quella che è tale al momento dell'approvazione delle presenti Norme, anche se successivamente a tale data sono avvenuti frazionamenti della stessa.

Ai fini della determinazione del volume fabbricabile nei terreni la superficie delle strade private è computata in aggiunta a quella del territorio limitrofo per la parte di esclusiva proprietà.

Se un fabbricato è coperto a tetto, il volume geometrico del tetto, quando il sottotetto è reso abitabile in base alle vigenti disposizioni, è sommato al volume del fabbricato limitatamente alla parte abitabile.

"Il volume dei locali interrati non destinati specificamente a cantine, (a servizi di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, a vespai di isolamento, va computato interamente nella cubatura realizzabile".

ART. 5

Altezze massime dei fabbricati - metodo di misura - numero massimo dei piani

"Nei casi di copertura a tetto l'altezza massima dei fabbricati si misura tra il punto più basso della linea di terra e l'intradosso del solaio di copertura dello ultimo piano o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso delle falde del tetto e la facciata dell'edificio, qualora questa risulti a quota superiore alla precedente, ciò nel caso che le falde del tetto abbiano pendenze non superiore al 35 % e la linea di colmo sia posta non oltre m. 2,80 sopra lo estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano; se la pendenza delle falde risulti superiore al 35 % o il colmo superi il sopraindicato limite, l'altezza viene misurata ai 2/3 della pendenza (dall'imposta verso il colmo).

Nei casi di copertura in piano l'altezza massima dei fabbricati si misura tra il punto più basso della linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.

Nel caso che il fabbricato sorga su un terreno in declivio, può essere consentito di misurare l'altezza per singoli corpi di fabbrica per ognuno dei quali non può essere superata l'altezza massima misurata come al precedente comma, alle condizioni, comunque, che l'altezza massima complessiva del fabbricato costituito dai vari corpi di fabbrica non superi m. 3,50 l'altezza massima di zona indicata nella tabella di cui al precedente art. 1, e che la Commissione Edilizia ravvisi una maggiore validità estetica del progetto rispetto alla soluzione con altezza massima costante per

l'intero fabbricato.

Le altezze massime previste in tabella per le diverse zone sono suscettibili dell'aumento di mt. 0,50 quando il fabbricato sorga sul filo della strada e secondo le prescrizioni di P.R.G. il piano terreno può avere i locali quota stradale con destinazione a negozi.

All'altezza massima dei fabbricati ad uso abitazione, misurata secondo i criteri di cui al primo comma del presente articolo, e salvo quanto disposto dal secondo comma deve corrispondere esclusivamente un numero intero di piani non superiore a quello indicato in tabella per le singole zone essendo ammesso conglobarvi soltanto oltre i piani stessi, il sopralzo di mt. 0,50 nei casi previsti dalle presenti norme. In relazione ai metodi di misura dell'altezza massima dei fabbricati si stabilisce che il numero massimo dei piani non comprende eventuali utilizzazioni abitabili del sottotetto.

I volumi tecnici possono essere realizzati anche oltre le altezze massime prescritte per le varie zone nella tabella allegata alle presenti norme purché non superino i ml. 2,50 complessivi.

ART. 6

Computo delle distanze dall'asse stradale

Viene considerato asse stradale il luogo dei punti medi della larghezza stradale.

Quando non sia facilmente determinabile l'asse stradale, sia delle strade esistenti che di quelle previste dal piano regolatore o sorga contestazione in merito, spetta al Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico di determinare la posizione.

Quanto sopra vale anche per la determinazione dell'asse degli altri spazi inedificabili assimilati a strade.

Le distanze minime dei fabbricati dall'asse stradale, stabilite per ogni singola zona nella tabella di cui al precedente art. 3, hanno valore assoluto ed inderogabile.

La distanza dall' asse stradale si misura a partire dalla fascia esterna dei muri perimetrali dei fabbricati considerati al finito di intonaci e rivestimenti con esclusione di zoccolature, lesene e cornici al piano di spiccato.

Nel computo delle distanze medie, quando la pianta del fabbricato sia costituita da linee spezzate da avancorpi e rientranze, il computo viene effettuato assumendo la distanza tra l' asse stradale per ogni tratto di fronte.

Nelle zone C, destinate a nuovi complessi insediativi, le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco) debbono essere quelle prescritte dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Devesi intendere per distanza di un elemento di fronte del fabbricato dall' asse stradale, la lunghezza della perpendicolare all' asse stradale condotta orizzontalmente da tale elemento.

Salvo i casi previsti dall' art. 17, i fabbricati ricadenti nel centro urbano devono essere elevati secondo l' allineamento dei fabbricati esistenti e comunque ad una distanza non inferiore a mt. 4 dall' asse di qualsiasi strada o spazio.

Per tutti gli altri casi valgono le norme stabilite nel precedente art. 16.

Agli effetti di quanto previsto dai precedenti commi del presente articolo, non si considerano strade gli eventuali passi pubblici pedonali, aventi caratteristiche di tracciato e pendenza tali da non essere in alcun modo suscettibili di successivo qualsivoglia allargamento a strada veicolare. La distanza dall' asse dei predetti passi pubblici pedonali viene assimilata alla distanza dal limite del terreno di cui al successivo art. 7.

Nei confronti dei fabbricati prospicienti deve comunque essere assicurata la distanza minima delle fronti tra fabbricati prescritta dal citato art. 7.

ART. 7

Computo delle distanze dal limite del terreno e da altri fabbricati

Le distanze minime dei fabbricati dal limite del terreno e da altri fabbricati stabilite per ogni zona nella tabella di cui al precedente art. 3, hanno valore assoluto e inderogabile.

La distanza dal limite del terreno da altri fabbricati si misura a partire dalla faccia dei muri perimetrali del fabbricati, considerati al finito di intonaci e rivestimenti, con esclusione di zoccolature, lesene e cornici, al piano di spiccatto.

Le distanze minime ed i rapporti tra altezza e distanza tra fabbricati prescritte nella tabella annessa per ogni singola zona, devono essere rispettate anche nei riguardi delle fronti dei fabbricati separati tra di loro da strade private.

Nel computo delle distanze medie, quando la pianta del fabbricato sia costituita da linee spezzate, da avancorpi e da rientranze, il computo viene effettuato assicurando la distanza sia dal limite del terreno sia dagli altri fabbricati, singolarmente per ogni tratto di fronte.

Deve intendersi per distanza di un elemento di fronte del fabbricato dal limite del terreno, e da fronte ad elemento di fronte di altro fabbricato, la lunghezza della perpendicolare al limite del terreno, e dalla fronte o parte di fronte di altro fabbricato, condotta orizzontalmente da tale elemento.

Per l' applicazione delle norme relative al rapporto fra lunghezza di fronte e distanze dai limiti del terreno e dai fabbricati si assumono per lunghezze dei lati del rettangolo di minimo perimetro circoscritto al fabbricato.

Le prescrizioni relative alle distanze minime dei fabbricati dal limite del terreno non si applicano ove il terreno confini con strada pubblica, esistente o di previsione, o con spazio pubblico assimilabile a strada. In tal caso si applicano le disposizioni relative alle distanze dall' asse stradale di cui al precedente art. 6.

ART. 8

Computo delle distanze dai limiti di zone destinate a "servizi generali" - Spazi inedificabili - Corsi d' acqua

Nei confronti delle aree destinate a " Servizi ", il limite di zona si deve considerare, agli effetti delle distanze da fabbricati, equivalente con il limite di terreno.

Il fabbricato che venga costruito su un terreno confinante con terreno di terzi, classificato tra quelli inedificabili, deve comunque mantenere dal confine di proprietà le distanze minime e medie stabilite dalle presenti Norme, quali distanze dal limite del terreno.

Quando un fabbricato venga costruito su un terreno confinante con un corso d' acqua demaniale, agli effetti del presente regolamento l' asse del corso d' acqua viene considerato analogamente al limite del terreno salvo le disposizioni di legge in merito.

ART. 9

Norme relative al terreno di arretramento del margine stradale

Quando il fabbricato è costruito in arretramento, ad una distanza dal margine stradale minore od uguale a mt. 5.00, il terreno di arretramento deve essere sistemato a quota stradale per tutta la lunghezza della fronte prospiciente la strada.

Nello spazio di arretramento, quando superiore a mt. 5.00, è consentita la costruzione di rampe, scale e passerelle scoperte per l' accesso al fabbricato, nonché di gallerie in sottosuolo di ingresso al fabbricato e ad autoparcheggi sotterranei di uso collettivo o privato, di larghezza ed in numero strettamente indispensabile a giudizio del Sindaco, sentito il parere dell' Ufficio Tecnico, e sempre che venga salvaguardata la prevalente sistemazione a verde come stabilita al successivo art. 13.

ART. 10

Norme relative a sbancamenti e reinterri - Muri di sostegno

Sono vietati sbancamenti o reinterri che , a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, siano considerati pregiudizievoli per l' ambiente e per il paesaggio.

Al fine di evitare, comunque, eccessivi rinterri, fermo quanto disposto dal primo comma dell' art. 5, la più bassa delle quote di spiccatto dei muri di perimetro del fabbricato non può in alcun caso essere superiore alla quota media dell'area fabbricabile. Detta quota media si determina come una media delle quote naturali del terreno comprese entro il perimetro del fabbricato o dell' elemento di fabbricato, senza tener conto dei movimenti di terra che si rendessero necessari per eseguire la costruzione.

Non è consentito costruire in confine muri a sostegno di reinterri aventi l' altezza maggiore di mt. 3, compreso l' eventuale parapetto pieno.

ART. 11

Norme relative agli accessi ai fabbricati

Ogni fabbricato deve avere accesso da strada pubblica veicolare o da strada privata di collegamento con la strada pubblica veicolare, avente le caratteristiche di cui al terzo comma dell' articolo 17 delle presenti Norme, salvo quanto previsto per i viali provati dal successivo art. 18.

Sono ammessi accessi mediante passi pedonali, rampe, scale e passerelle scoperte, gallerie in sottosuolo, purché all' imboccatura degli accessi medesimi, o nelle adiacenze di essi, siano ricavati convenienti spazi di sosta e gli spazi di parcheggio, scoperti o coperti, nella misura di cui al successivo art. 12.

Non verrà rilasciata concessione edilizia per i fabbricati che non abbiano accesso in conformità della normativa del comma precedente, con eccezione per le costruzioni rurali e per i fabbricati di volume non superiore a mc. 600 nelle

località non servite da strada veicolare.

Nel progetto del fabbricato devono essere indicati, con tutte le loro caratteristiche dimensionali e tecniche, la via di accesso e le altre sistemazioni di cui ai precedenti commi del presente articolo.

ART. 12

Norme relative al parcheggio degli automezzi

In tutte le zone di piano regolatore, per ogni fabbricato di nuova costruzione, deve essere destinato uno spazio, allo scoperto ed al coperto, per il ricovero ed il parcheggio di automezzi, intendendosi detto spazio comprensivo sia della necessità di sosta quanto di accesso e manovra dei veicoli.

Gli spazi per parcheggio devono essere ricavati preferibilmente nei fondi dello stesso fabbricato, ovvero in aree esterne, oppure promiscuamente; ed anche in aree che non formino parte del terreno. In ogni caso gli spazi di parcheggio devono essere asserviti al fabbricato con vincolo permanente di destinazione d'uso.

Per l'accesso ai parcheggi coperti può essere consentita la costruzione di rampe o passaggi in sottosuolo nei distacchi del fabbricato.

Lo spazio destinato a parcheggio deve essere previsto nelle seguenti misure:

- a) nei fabbricati residenziali: in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione;
- b) nei fabbricati commerciali o ad uso ufficio, in misura non inferiore a 1 mq. ogni 3 mq. di superficie di solaio utile, intendendosi il concetto di superficie utile nel senso illustrato dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 425 del 20.1.1967;
- c) nei fabbricati a destinazione diversa rispetto a quella di cui alle precedenti lettere a) e b): una idonea superficie coperta o scoperta in relazione alle destinazioni d'uso del fabbricato valutata caso per caso dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

ART. 13

Norme relative alla destinazione e sistemazione dei distacchi Recinzioni e muri di cinta

Nel progetto di ogni nuovo fabbricato devono essere indicate le sistemazioni degli spazi privati scoperti asserviti al fabbricato che, in quanto approvate, costituiscono modalità esecutive della concessione edilizia.

Gli spazi provati scoperti, non utilizzati ai fini dell' art. 10 devono essere sistemati prevalentemente a verde.

Le sistemazioni a verde devono eseguirsi, in genere, con piantagione di alberi di alto fusto, la cui scelta e collocazione deve essere indicata nel disegno di progetto.

Nei suddetti spazi coperti, fatta eccezione per quanto stabilito dal successivo comma, non possono eseguirsi costruzioni in soprasuolo ed in sottosuolo di qualsiasi tipo, di qualsiasi materiale ed a qualsiasi uso destinate, né possono conservarsi materiali in deposito, vecchie costruzioni, muri od altro.

E' consentito utilizzare il sottosuolo dei distacchi, sempreché la misura complessiva di tali utilizzazioni non superi la metà della superficie dei distacchi stessi per la costruzione di gallerie sotterranee di accesso ai piani interrati, cisterne per acqua, serbatoi per carburante, pozzi neri o fosse settiche, centrali termiche, nonché locali per posteggio autoveicoli, a condizione che le predette utilizzazioni siano ad esclusivo servizio dei fabbricati e che la superficie sovrastante sia sistemata a verde, mediante strati consistenti di terra vegetale e collocamento a dimora di piante da giardino.

La suddetta utilizzazione parziale di sottosuolo nei distacchi non è consentita quando comporti l' abbattimento di alberi di alto fusto esistenti.

Le recinzioni di proprietà devono avere una altezza massima dal suolo o dalla quota stradale di m. 2,40. E' vietato addossare, anche in parte, a tali recinzioni

tavole, lamiere, vetri, laminati plastici, cannicciati od altro.

I comuni muri di cinta, di altezza superiore a quella stabilita, possono, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, essere consentiti in stabilimenti industriali, in località aventi carattere rurale od in aperta campagna; ovvero essere prescritti sia per la conservazione od il rispetto di particolari situazioni ambientali.

ART. 14

Destinazione d' uso

In sede di domanda di concessione edilizia dovrà essere analiticamente specificata la destinazione di uso prevista per i progetti dei quali si chiede l'autorizzazione.

Nei casi in cui non vengano rispettate le destinazioni d' uso previste nei progetti approvati, il Comune non concederà o revocherà la licenza di abitabilità o di agibilità.

Mutamenti di destinazione d' uso sono consentiti, previo parere della Commissione Edilizia, nel caso in cui la nuova destinazione da promuovere non sia in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.

CAPO IV:VIABILITA' ED URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 15

Infrastrutture viarie

I tracciati delle principali sedi stradali previste dal P.R.G. o esistenti da modificare secondo le previsioni del P.R.G. sono da considerare indicativi; in sede di attuazione di essi, in base ai progetti esecutivi che la civica amministrazione appronterà in relazione ai programmi di attuazione di cui al precedente articolo delle presenti norme; potranno subire modificazioni di ordine tecnico entro le fasce di rispetto previste per dette arterie; consequenzialmente risulteranno anche modificate le fasce di rispetto stesse.

ART. 16

Strade pubbliche

Le strade pubbliche comprendono strade esistenti e strade di previsione. Le strade pubbliche di previsione sono indicate sulle planimetrie di piano regolatore generale mediante simboli grafici riportati nella legenda delle singole tavole.

Fuori del perimetro del centro abitato entro il perimetro degli insediamenti previsti del piano regolatore generale vanno osservate distanze minime inedificabili, a protezione dei nastri stradali esistenti o previsti; misurate a partire dal ciglio della strada. Dette distanze sono stabilite dal Decreto Ministeriale 1° aprile 1968 e 2.4.1968 emanato in applicazione dell'art. 19 della legge 6.8.67 n° 765, e si riferiscono alla natura ed alle caratteristiche delle diverse strade, escluse le strade vicinali o di bonifiche.

Per insediamenti previsti devono intendersi quelli classificati nelle zone destinate ad industria e commercio, verde privato, servizi generali, residenza.

Restano al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti le zone destinate ad agricoltura, e di rispetto, zone a verde pubblico.

Le strade pubbliche comunali esistenti non possono essere modificate, nè quelle previste dal piano regolatore generale possono essere realizzate, se non previa convenzione con il Comune, che stabilisca le caratteristiche tecniche delle opere e fissi le necessarie garanzie finanziarie o reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima.

ART. 17

Strade private

Le strade private, ad eccezione di quelle aventi larghezza non superiore a mt. 1.80, vengono considerate alla stregua delle strade pubbliche, sia per la definizione delle loro caratteristiche tecniche, sia per quanto si riferisce alla fabbricabilità delle aree limitrofe in relazione alla distanza dell'asse stradale.

Chiunque intenda costruire una strada privata, deve concordarne le caratteristiche tecniche con il Comune e presentare, per ottenere la licenza, regolare progetto coerente ai migliori criteri tecnici ed urbanistici e comprendente: planimetria, sezioni, profili, sezione tipo con la indicazione dei particolari del sottofondo della pavimentazione dei marciapiedi e dei parapetti eventuali; reti di fognatura per le acque bianche e nere con l'indicazione dell'allacciamento alle corrispondenti reti comunali, schema di impianto di illuminazione. I disegni di questi elaborati devono essere redatti in scala adeguata a giudizio dell'ufficio Tecnico Comunale.

In nessun caso è autorizzata la costruzione di una strada privata che abbia: larghezza minore di mt. 6, pendenza maggiore del 14 % raggi di curvatura dell'asse minori di mt. 8 per pendenze fino a 5%, e variabili proporzionalmente da mt. 8 a mt 12 per pendenze comprese tra il 5 % ed il 10 %, pendenza massima ammessa in curva; distanza dell'asse della strada dal confine di proprietà minore di mt. 4.

Qualora poi il Sindaco accerti che in una strada privata sia prevista a servizio, o possa in futuro servire fabbricati il cui volume risulti maggiore di 10.000 mc. può, sentire la Commissione Edilizia, imporre una larghezza superiore fino a mt. 8 con adeguati maggiori raggi di curvatura, minori pendenze ed eventuali slarghi.

Nei confronti dei fabbricati esistenti l'asse stradale deve distare non meno di mt. 6 dai fabbricati stessi quando il terreno di arretramento sia sistemato a quota stradale per tutta la lunghezza della fronte prospiciente la strada. In caso contrario, cioè quando il terreno di arretramento non sia sistemato a quota stradale, deve essere assicurata dal margine stradale al fabbricato esistente la distanza minima di mt. 5.

Nella edificazione di nuovi fabbricati, a monte della strada, nel caso di terreno in pendenza, le fondazioni devono avere il piano di imposta a quota tale da non causare ostacolo o gravame all'eventuale futuro allargamento della strada stessa fino a mt. 5 dal ciglio stradale.

I muri di sostegno a valle, che siano a mt. 7 od a meno di mt. 7 dall'asse stradale, devono essere dimensionati per i sovraccarichi stradali che insisteranno sul possibile allargamento; le parti dei fabbricati a valle, site sotto il livello stradale, devono rispettare le norme per l'igiene del suolo e dell'abitato anche nell'ipotesi di allargamento della sede stradale sino a mt. 7 dall'asse.

E' consentito costruire nuove strade aventi accesso da strade private esistenti, solo se queste ultime rispondano, per quanto riguarda le loro caratteristiche tecniche, alle prescrizioni del presente articolo, per quanto invece si riferisce alla loro situazione nei confronti dei fabbricati limitrofi, le predette strade private esistenti, da cui è consentito derivare una nuova strada privata, dovranno corrispondere a quanto prescritto nel quinto comma del presente articolo.

L'apertura al transito delle strade private, di cui ai precedenti commi, non è consentita prima dell'accertamento di far constatare in apposito verbale, della perfetta esecuzione in conformità del progetto approvato.

E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione. A tal fine, prima dell'apertura al transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie o reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima, ovvero la misura delle sanzioni in caso di inadempienza.

ART. 18

Viali privati

Non sono soggetti alle prescrizioni di cui al comma dell'art. 6 e di cui all'art. 17 esclusivamente gli accessi, da strada pubblica o privata, ad ogni singolo fabbricato, ed inoltre i viali, a servizio di una o più proprietà, purché per questi ultimi si verifichino contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) abbiano accesso diretto da strade pubbliche o da strade private;
- b) siano a servizio di più fabbricati il cui volume complessivo non superi i mc. 1.500.

In condizioni eccezionali, per soluzioni progettate unitariamente, quando l'Ufficio Tecnico Comunale abbia verificato preventivamente l'impossibilità tecnica di soddisfare alle condizioni dettate dal precedente comma il volume complessivo di cui alla lettera b) di detto comma può essere aumentato fino ad un massimo di mc. 3.500.

Tale concessione deve essere subordinata, comunque, al preventivo accordo con l' Ufficio Tecnico Comunale sulle caratteristiche tecniche del viale e all'accertamento e garanzia, con atto di impegno a favore del Comune debitamente trascritto, circa l'impossibilità di ulteriori sviluppi del viale a servizio di altri fabbricati.

E' fatto obbligo ai proprietari dei viali di provvedere alla loro manutenzione.

ART. 19

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma quinto della legge 17.8.1942 n° 1150, così come modificato dall'art. 10 della legge 6.8.1967 n° 765, non può essere rilasciata licenza edilizia là dove non esistano le opere di urbanizzazione primaria o non sia prevista da parte del Comune, mediante apposita deliberazione esecutiva a norma di legge, l'attuazione delle stesse nel successivo triennio.

Pertanto la costruzione di fabbricati in zone prive o carenti di urbanizzazione primaria, salvo il caso di lottizzazione di cui ai successivi articoli, è subordinata all'impegno del richiedente di procedere alla contemporanea attuazione primaria essenziale al servizio del nuovo insediamento.

Compete al Comune valutare caso per caso se esistano o meno le predette opere di urbanizzazione essenziali, soprattutto sotto il profilo igienico e vario al fine di definire la necessaria integrazione. Spetta altresì al Comune stabilire le caratteristiche tecniche delle opere da eseguirsi e fissare le necessarie garanzie, finanziarie o reali, atte ad assicurare l'osservanza dagli obblighi conseguenti.

Prima del rilascio della concessione edilizia, il richiedente deve sottoscrivere atto, da accettarsi formalmente dal Comune, contenente l'impegno a procedere alla realizzazione, od alla integrazione, delle opere di urbanizzazione come sopra determinate.

Qualora le garanzie richieste dal Comune siano effettuate mediante deposito di somme a titolo cauzionale, il garante può richiedere lo svincolo graduale delle somme depositate in rapporto al progredire dell'esecuzione dei lavori, e cioè fino ad un massimo dell'80 % dell'importo totale del deposito, restando la residua quota del 20 % al favorevole collaudo delle opere ed al puntuale adempimento di eventuali altri impegni.

ART. 20

Oneri di urbanizzazione

Con apposita deliberazione consigliare, in base al V comma dell'art. 31 della Legge Urbanistica modificata dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765, così come interpretato nella circolare del Ministero dei LL.PP. del 28 ottobre 1967 n° 3210, il Comune potrà stabilire che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria mancanti o di potenziare, qualora si tratti di infrastrutture delle quali si imponga o sia conveniente un'attuazione unitaria a cura della pubblica amministrazione, l'impegno dei privati di provvedere alla loro realizzazione possa essere sostituito dal pagamento di una somma commisurata ai costi presumibili e rapportata al volume da edificare.

La quota parte di aree e di oneri per l'urbanizzazione secondaria di cui all'art. 28 della legge Urbanistica 6 agosto 1967 n° 765 sarà predeterminata per i piani di lottizzazione convenzionata con apposita deliberazione consigliare.

Tale quota parte non potrà essere inferiore al 7% delle aree e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria di interesse dei comprensori oggetto dei piani di lottizzazione.

Con la deliberazione consigliare di cui al I comma, si potrà provvedere che vengano calcolate al fine del quinto comma dell'art. 28 Legge Urbanistica (quota parte aree ed oneri) aree cedute dal lottizzante fuori del perimetro del comprensorio di lottizzazione e che risultino destinate dal P.R.G. ad attrezzature pubbliche.

ART. 21

Specificazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. e dell'applicazione del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 del Ministero LL.PP. Div: 23 sono definite "Opere di urbanizzazione primaria per zone residenziali" quelle specificate

dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n° 847 e precisamente:

- strade residenziali interne al quartiere;
- spazi di sosta o di parcheggio interni al quartiere;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- illuminazione pubblica di strade residenziali e di zone verdi;
- spazi di verde attrezzato all'interno del quartiere.

Per " Opere di urbanizzazione secondaria per le singole zone residenziali" si intendono:

- strade residenziali di adduzione al quartiere;
- collettori principali di fognature;
- centri civici e commerciali di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- attrezzature culturali e sanitarie;
- parcheggi a livello di quartiere, anche se esterni alla zona residenziale;
- spazi a verde pubblico, attrezzati e non, a servizio della zona anche se esterni ad essa;
- illuminazione pubblica per le aree suddette;

Per "Opere di urbanizzazione primaria a servizio delle zone industriali e commerciali di P.R.G. " si intendono:

- strade di servizio perimetrali ed interne alla zona (strade di lottizzazione);
- spazi di sosta e parcheggio interni alla zona o ad essa contigui;
- rete per la fognatura della zona;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell' energia elettrica e del gas;
- illuminazione pubblica della zona;
- spazi verdi.

Per "Opere di urbanizzazione secondaria a servizio delle zone industriali" si intendono:

- strade di sostegno e di allacciamento della zona;
- spazi di sosta e parcheggio integrativi, esterni alla zona;

- collettori principali per la fognatura, impianti di depurazione per le acque di scarico, impianti di depurazione di ogni tipo di scarico industriale che abbiano ottenuto l'approvazione del consiglio comunale,
- cabine di trasformazione elettrica;
- attrezzature pubbliche di servizio della zona.

CAPO V : ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 22

Modalità di attuazione del P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. ammessa per ciascuna zona avverrà mediante piani esecutivi o mediante costruzioni singole.

Piani esecutivi possono essere di iniziativa Comunale o privata. Quelli di iniziativa Comunale sono strumenti di carattere urbanistico con caratteristiche di Piano particolareggiato da elaborarsi per contenuto, forma e procedura secondo le disposizioni vigenti di legge.

I piani di iniziativa privata sono strumenti di carattere urbanistico tendenti alla utilizzazione a scopo edificatorio di porzioni di territorio, elaborati e presentati per iniziativa di privati interessati.

Per costruzioni singole si intendono quelle per cui si richiede l'autorizzazione a costruire in assenza di piano esecutivo. In base all'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n° 1150, modificata e integrata con legge 6 agosto 67 n° 765 art. n° 11 il rilascio della concessione è comunque ed in ogni caso subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla posizione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Il termine, circa l'esecuzione delle predette opere da eseguire contemporaneamente alla costruzione fissato dal Comune, sarà riportato nella concessione stessa.

Per le costruzioni agricole singole site in zone rurali in luogo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è sufficiente che siano garantite le provviste d'acqua potabile e lo smaltimento delle acque di rifiuto.

Il mancato adempimento degli impegni presi comporterà la negazione del permesso di abitabilità e di occupazione.

ART. 23

Piani esecutivi

Più specificatamente il P.R.G. si attua:

a) esclusivamente mediante piani particolareggiati;

per le zone residenziali di risanamento conservativo;

per le zone residenziali di ristrutturazione;

per la realizzazione di particolari sistemazioni di carattere urbanistico, viario ed edilizio;

per la realizzazione delle strutture di interesse collettivo e del verde pubblico;

b) su tutto il rimanente territorio comunale mediante piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata estesi a intere zone.

L'ordine di successione dei piani esecutivi di cui alle lettere a) e b) del presente articolo verrà stabilito dal Comune nei programmi biennali o pluriennali di cui al successivo art. 24.

Nelle zone per le quali è prevista l'attuazione del P.R.G. mediante piani particolareggiati o piani di lottizzazione, fino alla data del perfezionamento dell'iter di detti strumenti urbanistici esecutivi è consentito il rilascio di singole concessioni edilizie secondo le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n°. 1902 e successive modifiche.

ART. 24

Programmi di attuazione del P.R.G.

Al fine di provvedere ad una ordinata attuazione del P.R.G. per tempi e fasi, al fine del necessario coordinamento degli interventi degli enti pubblici ed al fine di fornire agli operatori privati un preventivo indirizzo sullo sviluppo di un'organica urbanizzazione del territorio, il Comune formerà programmi, di norma biennali, che saranno in linea di massima costituiti:

- a) da una relazione contenente le previsioni per lo sviluppo urbanistico del territorio comunale in connessione con le previsioni del bilancio comunale;
- b) dall'elenco della delimitazione dei comprensori dei piani particolareggiati dei quali si prevede l'attuazione integrale o parziale nel periodo considerato;
- c) dall'elenco delle opere pubbliche da attuare nel periodo considerato;
- d) da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del programma e della copertura della spesa;
- e) dalla specificazione delle opere preventivate per il risanamento del centro storico, sia mediante interventi pubblici che mediante interventi privati.

Nell'ambito dei programmi biennali di cui al presente articolo, per l'attuazione dei nuovi nuclei di espansione, sarà prevista l'attuazione dei piani per l'edilizia economica e popolare (ex legge 18 aprile 1962 n°. 167 e successive modifiche) nel periodo considerato.

I programmi di attuazione del P.R.G. e i programmi di attuazione dei piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 38 della legge n°. 865 del 22 ottobre 1971, dovranno pertanto essere organicamente coordinati.

Per la rimanente parte del fabbisogno, il cui soddisfacimento si renda necessario nelle zone di espansione, non interessate da piani per l'edilizia economica e popolare, nei programmi di cui al presente articolo sarà previsto che il Comune si avvalga dei poteri di cui all'art. 18 della legge 17 agosto 1942 n°. 1150 modificata dall'art. 26 della legge 865 del 22 ottobre 1971, e promuova i necessari piani particolareggiati per comprensori scelti nell'ambito di quelli

delimitati a norma dei commi I e II del citato art. 26 n°. 865 del 1971, dopo l'entrata in vigore del presente piano.

I programmi biennali di cui al presente articolo dovranno prevedere inoltre, che, previa l'autorizzazione regionale di cui al primo comma dell'art. 27 della legge n°. 865 del 22.10.1971, il soddisfacimento di almeno il 50% del fabbisogno considerato di nuovi insediamenti produttivi venga promosso mediante piani particolareggiati di cui al citato art. 27 della nuova legge sulla casa.

ART. 25

Deroghe al P.R.G.

Le destinazioni di zona, le presenti norme e la tabella dei tipi ad esse allegata non ammettono deroghe, all'infuori che per opere pubbliche o di interesse pubblico, realizzate da enti pubblici, in base all'art. 16 della legge 6.8.1967 n°. 765.

Il rilascio delle concessioni in deroga è subordinata alle condizioni procedurali di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n°. 1357.

ART. 26

Indice territoriale dei P.P.

Per le zone residenziali di completamento e di nuovo impianto, e per le zone residenza-lavoro i valori massimi dell'indice territoriale I servono come prescrizioni per la stesura del P.P.

Di conseguenza ogni zona avrà un massimo volume di edificazione complessivo che il P.P. provvederà a distribuire convenientemente nella zona tenendo conto delle risultanze della situazione di fatto locale dei problemi ad essa connessi e delle esigenze di una corretta composizione urbanistica che prevede tra l'altro di formazione di aree per uso pubblico in misura adeguata per una moderna organizzazione cittadina.

Tale distribuzione potrà anche essere fatta in maniera anche non uniforme.

Nel computo dell'indice territoriale I si considerano anche gli edifici esistenti al momento della redazione del P.P.

ART. 27

Piano particolareggiato comprensorio formato da due o più zone

Il P.P. può essere formato anche su un comprensorio territoriale comprendente due o più zone tra quelle indicate nell'articolo precedente ed anche eventualmente alcune aree destinate dal P.R.G. ad uso pubblico.

In questo caso l'indice I può essere ricavato con la media ponderale tra i valori I definiti per le singole zone, eseguito prendendo come pesi le superfici complessive delle zone stesse.

Se nel comprensorio sono incluse aree destinate ad uso pubblico la media ponderale si farà valutando anche la loro superficie complessiva attribuendo ad esso il valore $I=0$.

L'indice I così determinato costituisce un valore massimo per l'intero comprensorio nell'ambito del quale il P.P. provvederà ad una distribuzione del volume edificabile con gli stessi interi descritti nel precedente articolo.

Nel computo di verifica di I saranno esclusi soltanto gli edifici che eventualmente dovessero essere costruiti sulle aree destinate ad uso pubblico.

ART. 28

Facoltà dell'Amministrazione comunale nella redazione del P.P.

Nella redazione del P.P. l'amministrazione ha facoltà di effettuare modifiche di dettaglio agli elaborati planimetrici del P.R.G. quando queste non costituiscono alterazioni ai criteri di impostazione del piano stesso ma siano le conseguenze di un approfondimento dei problemi urbanistici della zona o di nuove circostanze manifestatesi successivamente alla adozione del P.R.G..

ART. 29

Comparti edificatori

Nei piani particolareggiati potranno essere inseriti comparti edificatori secondo le modalità del 23 della legge 17 agosto 1942 n°. 1150. In questo caso nei comparti potranno essere incluse aree destinate ad uso pubblico.

Il dispositivo del comparto edificatorio attraverso la formazione del consorzio dei proprietari e con l'inclusione delle aree pubbliche, potrà evitare il formarsi di sperequazioni nella utilizzazione del terreno tra diversi proprietari e potrà anche consentire l'attribuzione alle proprietà fondiarie degli oneri di urbanizzazione dei nuovi quartieri e dei nuclei edilizi, in armonia con il principio che al Comune spetta soltanto il compito di provvedere alle opere relative alle grandi comunicazioni e agli impianti generali, mentre l'attrezzatura delle nuove zone residenziali deve avere carattere di autosufficienza.

ART. 30

Piani esecutivi

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione convenzionati possono modificare la zonizzazione, la morfologia e la tipologia dei comprensori da essi interessati, ma devono comunque, rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale e le superfici delle aree con le varie destinazioni previste dal P.R.G. (residenziale, attrezzature pubbliche, verde, ecc.).

In tali casi ai singoli proprietari dovrà essere comunque garantita, in sede di riparto della cubatura di progetto del piano esecutivo, la volumetria prevista per le loro aree dal P.R.G..

Con i piani esecutivi, dovranno in tutte le zone essere previste l'ubicazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria che risultino necessarie al quartiere.

Nel caso in cui un piano esecutivo sia esteso anche ad uno dei centri di servizi previsti dal P.R.G., la revisione di cui al precedente comma

potrà essere limitata alle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al quartiere, delle quali non sia possibile la realizzazione nell'ambito di detti centri di servizi.

Con l'apposita deliberazione consiliare saranno predeterminati gli standards minimi di aree per urbanizzazione secondaria che i singoli piani esecutivi dovranno rispettare; comunque, fino alla data in cui tale deliberazione acquisterà efficacia, si applicheranno i minimi di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968 n°. 1444.

Nel caso di piani particolareggiati il cui sviluppo esecutivo sia quello minimo necessario in base alla vigente legislazione urbanistica, potrà essere prescritta la loro attuazione totale o parziale, mediante piani di lottizzazione planovolumetrici convenzionali, i quali, in base al secondo comma dell'articolo 28 legge n°. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche, non necessiteranno il preventivo nulla osta regionale.

A detti piani di lottizzazione non saranno applicati gli standards di cui al IV comma del presente articolo, salvo ovviamente i casi in cui il P.P. rinviino ad essi parzialmente l'applicazione dei detti standards.

ART. 31

Lottizzazioni convenzionate

La lottizzazione di terreno a scopo edilizio è subordinata all'osservanza dell'art. 28 della legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150, così come modificato dall'art. 8 della legge 6.8.1967.

Al fine di addivenire alla stipula della convenzione prevista dalla legge, il progetto di lottizzazione deve contenere la previsione organica delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'insediamento e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria indispensabili alla vita della popolazione insediata e poste al suo diretto servizio: scuole, centri sociali, ambulatori, mercati, chiese, parchi di quartiere, verde attrezzato, parcheggi ad uso pubblico, ecc. con carattere di servizi pubblici locali.

Le opere di urbanizzazione primaria da prevedersi nel progetto di lottizzazione sono quelle elencate.

Salvo il computo dei servizi ed attrezzature pubbliche locali già esistenti che possano, in tutto od in parte soddisfare i fabbisogni della popolazione insediata, le opere di urbanizzazione secondaria, sono quelle elencate nell'art. 21.

Il progetto di lottizzazione così corredato dalle previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, deve conseguire da opportuni accordi che il Comune cui spetta anche determinare l'entità degli oneri da porre a carico del proprietario in relazione all'entità dell'insediamento ed alle sue caratteristiche - indici di utilizzazione, tipologie, distribuzione dei volumi, localizzazione dell'insediamento stesso in rapporto alla distanza dei centri abitati, ecc. nonché alla stessa entità delle opere previste.

Qualora le proprietà unitarie o consorziate, interessate, da una lottizzazione non confinino con strade pubbliche esistenti o previste da piano generale, gli interessati possono proporre al Comune un piano particolareggiato tendente ad ottenere il collegamento delle strade di lottizzazione con quelle pubbliche delle immediate adiacenze. E' facoltà del Comune di accedere o meno alle proposte relative a detto piano particolareggiato.

Le spese di esproprio e di esecuzione del piano particolareggiato sono a carico del richiedente - fermo restando il diritto del Comune all'applicazione dei contributi di legge.

La lottizzazione convenzionata è obbligatoria, in alternativa al piano regolatore particolareggiato nei casi previsti dall'art. 41 quinquies della legge 17.8.1942 n. 1150 (art. 17 della legge 6.8.1967 n. 765).

Entro il termine di cinque anni dalla data di approvazione di un piano di iniziativa privata deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi secondo gli obblighi fissati nella convenzione stipulata con il Comune.

ART. 32

Servitù per i piani di lottizzazione

L'Amministrazione comunale all'atto dell'approvazione del piano di lottizzazione può fissare alcune servitù atte a migliorare l'assetto urbanistico e la funzionalità delle zone quali ad esempio:

- a) la proibizione dell'accesso in atto dei lotti alle strade principali;
- b) la prescrizione ai lati di alcune strade di una striscia di rispetto che, pur appartenendo ai lotti, dovrà rimanere ineditato (potrà però essere conteggiata nel calcolo di sfruttamento edilizio e del rapporto di copertura).

ART. 33

Lottizzazioni obbligatorie

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 28, penultimo comma, della legge 17.8.1942, n. 1150, così come modificato dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765, quando da una parte manchi l'iniziativa dei proprietari, ovvero questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi non riescano a raggiungere un accordo per la edificazione convenzionata di una determinata zona, e dall'altra, si tratti di zone per le quali è prevista una sistemazione unitaria ovvero appaia necessario, per motivi soprattutto urbanistici, una attuazione di carattere unitario, il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nella zona a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Quando la notifica dell'invito ai proprietari di cui sopra risulti difficile per il rilevante numero dei destinatari, o per la difficoltà di identificarli tutti, è in facoltà del Sindaco di dare pubblicità all'invito nei modi stabiliti per la pubblicazione dei piani regolatori comunali.

Qualora i proprietari invitati non aderiscano nei modi e nei tempi fissati, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio ed ai successivi adempimenti previsti dall'ultimo comma del citato art. 28.

TITOLO SECONDO

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE ZONE

CAPO VI - ZONE RESIDENZIALI

ART. 34

Disciplina delle zone residenziali in genere

Tali zone sono destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse possono essere tuttavia consentiti fino ad un massimo del 20% della cubatura afferente alla parte residenziale:

- a) negozi, ristoranti (il volume di tali destinazioni non deve superare il 5% delle cubature residenziali);
- b) studi professionali o comunali, attività amministrative di servizio (agenzia di banca, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, ambulatori medici e veterinari) inerenti alle necessità di servizio;
- c) magazzini e depositi limitatamente al cantinato ed al piano terreno con esclusione di depositi all'aperto;
- d) autorimesse pubbliche, autorimesse private (nella misura in cui all'art. 12 delle presenti norme);
- e) piccoli laboratori artigiani purché non siano rumorosi, né emananti esalazioni nocive e moleste secondo il giudizio dell'ufficiale sanitario comunale, e sempre che gli edifici o le parti di edificio destinate a tale scopo rispettino tutte le norme di zona e non siano in contrasto con l'ambiente naturale ed urbano.

Per le costruzioni destinate ad attività artigiane aventi le caratteristiche di cui alla precedente lettera e) già in esercizio alla data di adozione da parte del consiglio comunale del piano regolatore generale sono ammesse, finché perdurino le suddette attività, trasformazioni interne, nuove costruzioni, sopraelevazioni ed ampliamenti, purché le innovazioni avvengano esclusivamente nell'ambito del perimetro del complesso immobiliare pertinente alle attività come esistente alla suddetta data.

Per le nuove costruzioni, sopraelevazioni ed ampliamenti suddetti devono essere osservate le altezze della zona in cui si esegua la costruzione, le distanze ed i rapporti altezza distanze/indicati nelle tabelle di cui all'art. 3 per le zone in cui dette nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti, risultino ubicati devono essere osservate unicamente nei riguardi delle proprietà confinanti.

ART. 35

Classi di interventi nelle zone a destinazione residenziale

Il P.R.G. prevede, per le zone urbanizzate o da urbanizzare, le seguenti classi di intervento:

- 1) Residenziale e di ristrutturazione
- 2) Risanamento conservativo ed igienico
- 3) Completamento o sostituzione
- 4) Espansione o nuovo impianto

Per ognuna delle zone suindicate valgono le prescrizioni generali e le specifiche prescrizioni contenute nella allegata tabella, con riferimenti nelle planimetrie di piano.

ART. 36

Zone residenziali di ristrutturazione

“In tali zone qualsiasi intervento edificatorio è subordinato all'approvazione del piano particolareggiato”.

Il piano particolareggiato relativo a tale zona deve prevedere l'indice territoriale prescritto dalla allegata tabella.

L'utilizzazione a scopo edilizio delle aree libere, può avere luogo solo in base a direttive stabilite in piano regolatore particolareggiato, approvante ai sensi della legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni.

Detto piano può provvedere alla demolizione integrale di parte degli edifici esistenti.

ART. 37

Zona di risanamento conservativo e igienico (centro storico)

Tale zona è destinata alla conservazione e al risanamento dell'agglomerato urbano, che riveste carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integrali per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.

In tale zona è fatto divieto di qualsiasi ulteriore edificazione e di qualsiasi alterazione volumetrica e sono consentiti soltanto lavori di manutenzione delle costruzioni esistenti.

Indipendentemente dalla disposizione precedente è salva l'applicazione delle norme contenute nelle leggi 1° giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497, il Sindaco può autorizzare la esecuzione di modificazioni interne e di opere straordinarie di manutenzione che non diano luogo a trasformazioni essenziali della struttura dei fabbricati ed al cambio di destinazione dei fabbricati stessi.

ART. 38

Zone di completamento

In tali zone i piani esecutivi di cui all'art. 23 delle presenti norme dovranno prevedere, oltre a razionalizzare il completamento edilizio a fornire le zone stesse dei servizi ed attrezzature pubbliche indispensabili.

Prima dell'adozione dei PP è consentito:

- a) l'edificazione dei lotti liberi nel rispetto delle vigenti norme in materia e con un'indice fondiario par all'indice territoriale;

b) la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti ed il loro ampliamento, sempre che ciò non determini la violazione dell'indice fondiario di cui al punto a) del presente articolo.

Per le zone in oggetto l'indice territoriale è precisato zona per zona nella tabella allegata.

Sia in caso di costruzione, sia in caso di semplice ampliamento e notevole trasformazione di vecchi edifici, il Comune, attraverso l'ufficio Tecnico senza ricorrere all'adozione di un piano particolareggiato, potrà imporre rettifiche degli allineamenti stradali esistenti o previsti entro il limite massimo di profondità di 5.00 ml.

Quando i fabbricati vengano costruiti all'indietro dell'allineamento delle vie o piazze, l'arretramento sarà considerato agli effetti del computo dell'altezza a condizione che sia sistemato a livello della strada o piazza.

Affinché un fabbricato non sia considerato lungo una strada, occorre che ne disti almeno mt. 15.

ART. 39

Zone residenziali di espansione e di nuovo impianto

In tali zone qualsiasi costruzione è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati e di lottizzazioni convenzionate.

L'indice massimo di fabbricabilità, le distanze minime da assi stradali, i limiti di terreno e fabbricati, i rapporti tra l'altezza e distanze e tra lunghezza delle fronti e distanze, l'altezza massima ed il numero massimo dei piani fuori suolo, sono riportati nella tabella di cui al precedente articolo 3.

Dal volume del singolo fabbricato residenziale, determinato in base all'indice di zona, vengono detratti i volumi dei cortili chiusi di superficie almeno pari a mq. 25 nonché il volume delle rientranze; viene invece computato il volume dei corpi sporgenti e di eventuali piani arretrati.

Nelle zone residenziali, quando le proprietà unitarie o consorziate interessano territori classificati con vari indici di fabbricabilità, si può calcolare l'indice medio ponderale, corrispondente ai volumi risultanti dall'applicazione delle Norme di piano per ogni singola porzione di zona, e la proprietà unitaria o consorzziata, viene considerata ai fini della fabbricabilità, classificata nella zona avente indice pari o immediatamente superiore all'indice medio ponderale suddetto.

Il volume complessivo dei fabbricati non può comunque superare la somma dei volumi risultanti dall'applicazione delle presenti Norme per ogni singola porzione di zona.

L'edificazione prevista nella zona di Monte Lumachella (Madonna delle Grotte) deve essere concentrata nella parte più bassa in posizione opposta al centro urbano; l'edificazione prevista nella zona di San Lorenzo, deve essere concentrata in basso nell'area che nel grafico 1 bis, è evidenziato con tratteggio.

ART. 40

Sistemazione di aree residenziali aventi superficie di almeno mq.10.000 e mc. 3.000

Nelle zone residenziali, il Sindaco allo scopo di consentire sistemazioni edilizie che abbiano notevoli pregi urbanistici di ambientazione ed architettonici, può autorizzare, su parere conforme della Commissione Edilizia, per proprietà unitarie o consorziate di superficie complessiva di almeno mq. 10.000 e sulle quali sia consentita, secondo le presenti norme, una fabbricabilità superiore a mc. 3.000 complessivi, che il volume edificabile in base all'indice di zona- o in base all'indice medio ponderale nel caso in cui siano interessate più zone con diversi indici di fabbricabilità - sia distribuito senza tener conto delle prescrizioni di zona: può autorizzare cioè altezze, distacchi diversi da quelli previsti dalla tabella di cui al precedente art. 3.

I singoli volumi fabbricati dell'insieme progettato, nel caso di confrontanza di fronti finestrate, dovranno tuttavia sottostare all'osservanza della regola dell'inclinata e cioè il rapporto minimo tra distanza ed altezza media delle fronti in confrontanza tra essi fabbricati, è stabilito nella misura di 0,75%.

Rispetto alle proprietà confinanti devono rimanere immutate le minime distanze, i rapporti fra altezze dei fronti e distanze, stabiliti per zona nella quale è situato il fabbricato.

Qualora il fabbricato sia compreso in due o più zone, sia le distanze minime, sia i suddetti rapporti rispetto alle proprietà confinanti, sono quelli della zona interessata avente indice più basso.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere concordate con il Comune per quanto riguarda le loro caratteristiche tecniche; le relative spese non vengono poste a carico dei proprietari mediante regolare convenzione.

Con detta convenzione devono essere altresì assunti dal proprietario impegni precisi per la contemporanea attuazione delle opere previste nella lottizzazione e per l'asservimento delle aree libere e fissate nel contempo adeguate garanzie finanziarie o reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima.

CAPO VII : ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

ART. 41

Disciplina delle zone industriali e artigianali

“In tali zone qualsiasi costruzione è subordinata all'approvazione di piani urbanistici attuativi estesa all'intero comprensorio. Tali piani attuativi dovranno dotare di servizi le zone interessate, nei rapporti di cui all'art. 5 del D.M. 2/4/1968, n. 1444”.

In tali zone è consentita la costruzione di stabilimenti industriali o artigianali in genere e relativi uffici, depositi e magazzini.

Sono vietati i fabbricati residenziali eccetto per il personale di custodia.

“L'indice di massimo di edificabilità dovrà essere di 2 mc/mq, l'altezza massima di 10,50 m. ed il lotto minimo di mq. 2.000”.

Fanno tuttavia eccezione al limite massimo di altezza e non costituiscono deroga, le ciminiere, le antenne, e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento o dell'impianto industriale.

Al di fuori delle zone industriali, non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale .

Nelle zone industriali gli impianti i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi ed esalazioni nocive, dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione, che garantiscano un sufficiente grado di salubrit  dell'aria.

Le acque di lavorazione saranno convogliate in fosse di decantazione e depurazione, e da queste, dopo la chiarificazione, immesse nei corsi d'acqua, o in fognature.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

Nell'area industriale sono vietati gli impianti industriali produttori fumi o scorie di lavorazione nocivi.

Il giudizio sull'idoneit  degli impianti di depurazione e sul grado di nocivit  deve essere espresso dal consiglio comunale su apposita relazione tecnica e sanitaria.

CAPO VIII: ZONE DESTINATE AD AGRICOLTURA

ART. 42

Disciplina delle zone agricole in genere

“In tali zone è consentita la costruzione dei fabbricati necessari alla conduzione dei fondi agricoli, ivi comprese come tali le abitazioni destinate ai conduttori ed agli addetti al fondo, sempre che sia dimostrata la congruità delle abitazioni rurali previste con le dimensioni, l'attività e la produttività del fondo stesso”.

Tali costruzioni non devono compromettere minimamente le caratteristiche naturali ed ambientali.

I materiali da usare e le finiture dovranno essere in armonia con le tradizioni locali.

L'indice fondiario è di 0,03 mc/mq. e l'altezza massima di ml. 7,00.

Non vengono computate nella volumetria le attrezzature per l'azienda (magazzini, depositi, ecc.). Per quest'ultima si ammetterà una cubatura fino a un massimo di mc. 0,05.

In ogni caso la particolare destinazione a magazzino o deposito di attrezzi agricoli e l'esclusione di qualsiasi possibilità di trasformazione anche parziale in residenza deve risultare da atto di vincolo trascritto.

I serbatoi per irrigazione o ad uso potabile dovranno essere coperti ed avere una distanza minima dall'asse stradale in ml. 8,00.

L'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 4,00.

“Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade o a modifiche sostanziali di quelle esistenti, senza che ciò non sia previsto nel piano regolatore vigente o in sue successive varianti.

Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime”.

ART. 42 BIS

Disciplina delle zone agricole boscate

In tali zone saranno vietate la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterare la consistenza forestale, l'assetto e l'andamento naturale del suolo.

Per la necessità dell'attività forestale sarà consentita la realizzazione di manufatti per il deposito degli attrezzi in aree non boscate con un indice di fabbricabilità fondiario pari allo 0,003 mc/mq, una cubatura massima di 60 mc. ed un'altezza massima di mt. 3,50.

Tali manufatti saranno realizzati previo progetto da sottoporre alla approvazione del competente Ispettorato Forestale.

L'attività forestale in tali aree dovrà essere regolamentata dal competente Ispettorato Forestale.

CAPO IX: DISCIPLINA DELLE ZONE A VERDE

ART. 43

Verde di salvaguardia paesistica

In tali zone, è ammesso un indice territoriale 0,01 mc/mq. esclusivamente ai fini della realizzazione di attrezzature sportive e turistiche, di ristoranti e di dancings.)

Nei confronti delle proprietà confinanti devono essere rispettate le distanze minime prescritte nella tabella, di cui all'art. 3, dai limiti di comparto e dai fabbricati.

Analogamente devono essere rispettate le minime distanze prescritte nella suddetta tabella nei confronti degli assi stradali circostanti.

L'altezza massima dei fabbricati non può superare i mt. 3,50 e non possono essere realizzati più di un piano fuori suolo.

ART. 44

Zone verdi pubbliche

Tali zone, sono destinate alla creazione di parchi pubblici.

In aree incluse nelle zone a parco pubblico e ritenute particolarmente idonee per le specifiche destinazioni di cui appresso, può essere consentita la sistemazione di impianti sportivi pubblici nonché costruzioni per ospitare particolari attività che rivestano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e alla agibilità del parco pubblico da parte dei cittadini alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

ART. 44 BIS

Parco urbano a livello comprensoriale

In tale zona è vietato qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterare la consistenza forestale, l'aspetto e l'andamento naturale del terreno.

Per la necessità dell'attività forestale, che dovrà essere regolamentata dal competente Ispettorato Forestale, sarà consentita la realizzazione di manufatti per il deposito degli attrezzi, con una cubatura massima di 100 mc. ed un'altezza massima di mt. 3,50.

Il numero dei manufatti necessari per l'attività forestale del parco sarà stabilito dal sopra citato Ispettorato Forestale al quale dovranno essere sottoposti per l'approvazione i progetti dei medesimi manufatti.

ART. 45

Zone di verde privato vincolato

Le zone verdi private vincolate devono essere conservate nella attuale consistenza edilizia e relativa sistemazione a verde.

Agli effetti di eventuale nuova fabbricabilità in ogni singola zona indicata nel piano regolatore generale come verde privato vincolato l'effettivo indice di fabbricabilità applicabile è quello risultante dall'indice territoriale 0,01 mc/mq diminuito dell'indice ottenuto dal rapporto tra il volume dei fabbricati preesistenti nell'ambito della singola zona e la superficie della zona stessa. Tale eventuale nuova fabbricabilità può essere destinata soltanto a residenza o ad attrezzatura del verde.

ART. 46

Zone di rispetto

In tali zone, destinate ad assicurare minimi ma adeguati spazi liberi sia a tutela di valori monumentali o di ambiente sia a decoro urbano, sia a salvaguardia della funzionalità e sicurezza di spazi destinati ad infrastrutture e servizi, è vietata qualunque costruzione anche a carattere provvisorio.

Sono fatte salve eventuali costruzioni esistenti ma con esplicito divieto alla loro ricostruzione.

ART. 47

Fasce di rispetto stradale

In esse sono solo consentite esclusivamente attrezzature al servizio della circolazione (impianti per la distribuzione dei carburanti).

Gli edifici eventualmente necessari a tal fine dovranno comunque avere dal ciglio della strada la distanza di ml.6,00.

ART. 48

Verde sportivo

In tali zone sono ammessi impianti sportivi aperti al pubblico e servizi annessi comprensivi di attrezzature ricettive sulla base degli indici riportati nelle tabelle di cui al precedente art.3.

ART. 49

Zona turistica

Tutte le zone residenziali di nuovo impianto relative al comprensorio di Monte Caminetto, avendo le caratteristiche di insediamenti turistici dovranno essere attuate nel rispetto delle norme previste dall'art.8, lettere c), d) ed e) della legge regionale 12 giugno 1975, n.72.

Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli indici riportati nelle tabelle di cui al precedente art.3 e secondo quanto previsto al precedente art.39.

ART. 50

Zona di edilizia economica e popolare

Tale zona è riservata agli insediamenti per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167 del 18 aprile 1962 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'indice massimo di fabbricabilità, l'altezza massima ed il numero massimo dei piani fuori suolo, sono riportati nella tabella di cui al precedente art.3.

CAPO X: ZONE DESTINATE A SERVIZI GENERALI

ART. 51

Disciplina delle zone destinate a servizi generali

"In tali zone qualsiasi costruzione è subordinata all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi estesi all'intero comprensorio".

In sede di strumentazione urbanistica attuativa devono essere specificate, dopo accurato controllo degli standards previsti dal D.M. 1444/68, le aree destinate a servizi pubblici e le aree destinate a servizi privati, tenendo presente che le aree a servizi privati non potranno comunque superare il 30% del totale delle aree previste a servizi dal P.R.G. non interessate dalle modifiche eventualmente apportate con le precedenti considerazioni.

Tali zone sono destinate alle attrezzature di servizi generali pubblici o gestiti da enti pubblici, a servizi generali di proprietà privata, a servizi pubblici locali.

Le zone predette sono destinate ai seguenti servizi:

- Sportivi
- Scolastici
- Assistenziali
- Sanitari
- Cimiteriali
- Turistico-alberghiero
- Religiosi
- Amministrativi
- Culturali
- Commerciali
- Tecnologici

Sono vietati i fabbricati e gli usi residenziali eccetto per il personale di custodia.

"L'indice di fabbricabilità e l'altezza, in fase di piano attuativo, devono essere approvati dal Sindaco, su parere conforme della Commissione edilizia, con riferimento sia alle necessità funzionali di ciascun servizio, sia sulle esigenze di carattere urbanistico connesse al suo insediamento. Comunque l'indice massimo di fabbricabilità e la altezza massima dei fabbricati non possono superare i valori riportati nella tabella di cui al precedente art.3".

Fanno comunque eccezione al limite massimo di altezza, le eventuali strutture, antenne ed apparecchiature speciali connesse alla funzionalità dei singoli impianti e servizi.

Nelle zone predette, nei confronti delle proprietà confinanti devono essere rispettate le distanze minime prescritte nella tabella di cui all'art.3 dai limiti del terreno dei fabbricati.

Analogamente devono essere rispettate le minime distanze prescritte, nella suddetta tabella, nei confronti degli assi stradali circostanti.

CAPO XI - ZONE VINCOLATE

ART. 52

Disciplina delle zone soggette a vincoli derivanti da leggi speciali

Al di fuori della competenza e responsabilità proprie dell'Autorità Comunale e quindi indipendentemente dalle previsioni di piano regolatore generale e dalle presenti Norme, operano sul territorio comunale disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche Amministrazioni.

A mero titolo di richiamo, qui di seguito si elencano i principali vincoli derivanti dalle suddette leggi speciali e successive modificazioni:

- 1) Vincolo cimiteriale: limitazioni stabilite dall'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934 n.1265 e dalla legge 17.10.1957 n.938;
- 2) Vincolo di rispetto delle acque pubbliche: limitazioni stabilite dall'art.96 del T.U. 25.7.1904 n.523 sulle opere idrauliche;
- 3) Vincolo di rispetto delle strade pubbliche: limitazioni stabilite dalla legge 20.3.1865 n.2248 allegato F sui lavori pubblici, dal R.D. 8.12.1933 n.1740, dalla legge 24.7.1961 n.729;
- 4) Vincolo di rispetto degli elettrodotti: limitazioni stabilite dal T.U. 11.12.1933 n.1775 sulle acque e sugli impianti elettrici;

L'eventuale autorizzazione comunale a costruire nelle zone interessate dai vincoli predetti non costituisce nulla osta ai fini del rispetto dei vincoli stessi.

TITOLO III

DISPOSIZIONI TRANSITORIE PARTICOLARI

ART. 53

Disposizioni transitorie particolari

- Fino a che non sarà approvato un Regolamento Edilizio, la presentazione dei progetti di lottizzazione è regolata dalla disposizione seguente. Lo studio di lottizzazione deve essere redatto in scala minima 1:500, su planimetrie quotate con capisaldi di riferimento e contenere le seguenti indicazioni:
- strade pubbliche e private ed altri spazi riservati alla viabilità, attrezzature di parcheggio in superficie ed in sottosuolo, corredati di profili longitudinali viari ed adeguato numero di sezioni trasversali e dettagli costruttivi;
- schemi dei principali impianti tecnologici (fognature, illuminazione ecc.) costituenti attrezzatura primaria del quartiere;
- composizione planivolumetrica dei fabbricati previsti con adeguati profili e sezioni illustrative e definizione schematica dei tipi architettonici adottandi;
- aree riservate a fabbricati ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con la precisa delimitazione e destinazione di ciascuno di essi, secondo quanto concordato con il Comune;
- aree destinate a verde privato con l'indicazione dettagliata di sistemazioni, recinzioni, ecc.;
- schizzi prospettici, fotografie, fotomontaggi e plastici in misura adeguata a permettere il più completo giudizio nel merito della soluzione proposta;
- relazione illustrativa nella quale siano specificati particolareggiatamente i criteri di impostazione della lottizzazione, siano contenute le tabelle parametriche relative agli "standards urbanistici" applicati e descritte le caratteristiche

tecniche delle soluzioni adottate per tutte le opere di urbanizzazione primaria;

- eventuali elaborati integrativi necessari a giudizio del progettista ed a richiesta del Comune.

ART. 54

Norme riguardanti l'apertura e la coltivazione di cave

Non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che non siano comprese nel piano regolatore vigente o in sue successive varianti, nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Per le cave eventualmente esistenti e non rappresentate negli elaborati di piano, può essere consentita l'ulteriore coltivazione solo sulla base di un progetto di utilizzazione globale del giacimento con relativa convenzione ed atto di obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria al proseguimento della coltivazione stessa e delle opere di sistemazione delle parti già sfruttate.

ART. 55

Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani ed i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla legge 30/3/1971, n.118, artt.27 e 28, dal D.P.R. 27/4/78, n.384 e dalle leggi regionali n.62/74 e 72/75, art.4 nella elaborazione degli strumenti attuativi dal P.R.G. (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tenere conto delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, apertura di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione, da parte del Sindaco, per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali, alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.) è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche" nel pieno rispetto di quanto prescritto dal D.P.R. 27/4/1978 n.384 in particolar modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale.

Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della Commissione edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel caso di costruzione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano stati previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione o di altri Enti pubblici.

Il rilascio di certificato di agibilità e/o di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione".

ART. 56

Norme riguardanti l'installazione di impianti di demolizione di auto

Non è consentita l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi: tale attività deve trovare opportuna collocazione all'interno della zona industriale e artigianale e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

**1) ESTRATTO DALLA CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LL.PP.n.425 del
20/1/1967 - APPENDICE A - (lett. C 1, pag.27)**

Definizione del concetto di superficie utile.

" Superficie utile è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci".

2) DECRETO MINISTERIALE 1/4/1968:

Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art.19 della legge 6 agosto 1967, n.765.

ART. 1

Campo di applicazione delle presenti disposizioni

Le disposizioni che seguono, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, vanno osservate nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dai piani regolatori generali e dai programmi di fabbricazione.

ART. 2

Definizione del ciglio della strada

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

ART. 3

Distinzione delle strade

Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti dell'applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli:

A) autostrade:

autostrade di qualunque tipo (Legge 7 febbraio 1961 n.59, art.4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965 n.1197 e legge 24 luglio 1961 n.729, art.9);

B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato:

strade comprendenti itinerari internazionali (Legge 16 marzo 1956 n.371, allegato 1);

strade statali di grande comunicazione (Legge 24 luglio 1961, n.729, art.14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della Legge 26 giugno 1965, n.717 art.7);

C) Strade di media importanza:

strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente: strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m.10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10,50;

D) Strade di interesse locale:

strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

ART. 4

Norme per le distanze

Le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada o da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così da stabilire:

Strade di tipo A) - mt. 60,00

Strade di tipo B) - mt. 40,00

Strade di tipo C) - mt. 30,00

Strade di tipo D) - mt. 20,00

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

ART. 5

Distanze in corrispondenza di incroci.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del precedente art.4) afferenti alle rispettive strade ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n.371, allegato 2).

**ART.28 LEGGE 17.8.1942, N.1150, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART.8
DELLA LEGGE 6.8.1967, N.765: LOTTIZZAZIONE DI AREE.**

Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione di cui all'art.34 della presente legge è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche, sentita la Sezione Urbanistica Regionale, nonchè la competente Soprintendenza.

L'autorizzazione di cui al comma precedente può essere rilasciata anche dai Comuni che hanno adottato il programma di fabbricazione o il piano regolatore generale, se entro dodici mesi dalla presentazione al Ministero dei Lavori Pubblici, la competente autorità non ha adottato alcuna determinazione, sempre che si tratti di piani di lottizzazione conformi al piano regolatore generale ovvero al programma di fabbricazione adottato.

Con decreto del Ministero per i Lavori Pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per la pubblica istruzione può disporsi che il nulla osta all'autorizzazione di cui ai precedenti commi venga rilasciato per determinati Comuni con decreto del Ministro per i Lavori Pubblici di concerto con il Ministro per la Pubblica Istruzione, sentito il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art.4 della legge 29.9.1964 n.847, nonchè la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n.2;

2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano

necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) i termini non superiori di dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Sono fatte salve soltanto ai fini del quinto comma le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del Consiglio Comunale, approvate nei modi e forme di legge, aventi data anteriore al 2 dicembre 1966.

Il termine per l'esecuzione di opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario è stabilito in dieci anni a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, salvo che non sia stato previsto un termine diverso.

Le autorizzazioni rilasciate dopo il 2 dicembre 1966 e prima dell'entrata in vigore della presente legge e relative a lottizzazioni per le quali non siano stati stipulati atti di convenzione contenenti gli oneri ed i vincoli precisati al quinto comma del presente articolo, restano sospese fino alla stipula di dette convenzioni.

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il Sindaco ha 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, si provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che la autorità

comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino. Ove manchi tale accettazione, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree.