

# **Comune di Rognano**

**Provincia di Pavia**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- Approvato con deliberazione della Regione Lombardia n. 1897 del 31/10/2000

## INDICE

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale Campo di applicazione.	pag. 4
Art. 2 - Attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio soggette a Concessione o autorizzazione edilizia.	pag. 6
Art. 3 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti.	pag. 8
Art. 4 - Deroghe.	pag. 9
Art. 5 - Edificabilità ed uso del territorio.	pag. 10
Art. 6 - Destinazione d'uso.	pag. 11
Art. 7 - Allineamenti stradali.	pag. 12
Art. 8 - Decoro dell'ambiente urbano.	pag. 13
Art. 9 - Responsabilità nell'attività costruttiva edilizia.	pag. 14

### TITOLO II

#### ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 10 - Modalità di attuazione.	pag. 15
Art. 11 - Intervento urbanistico preventivo.	pag. 16
Art. 12 - Piani Particolareggiati esecutivi (P.P.).	pag. 17
Art. 13 - Piani per l'edilizia economica e popolare e piani per insedia- menti produttivi di iniziativa pubblica.	pag. 18
Art. 14 - Piani di lottizzazione.	pag. 19
Art. 15 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente. Programmi integrati di intervento.	pag. 22
Art. 16 - Programmi di recupero urbano.	pag. 25

Art. 17 - Convenzioni nei Piani Attuativi.	pag. 26
Art. 18 - Intervento edilizio diretto.	pag. 28
Art. 19 - Obbligo di richiedere la Concessione Edilizia.	pag. 29

### TITOLO III

#### URBANIZZAZIONI

Art. 20 - Urbanizzazione primaria.	pag. 31
Art. 21 - Spazi di parcheggio relativi all'urbanizzazione primaria.	pag. 32
Art. 22 - Verde attrezzato relativo all'urbanizzazione primaria.	pag. 33
Art. 23 - Urbanizzazione secondaria ed opere per allacciare le zone ai pubblici servizi.	pag. 34
Art. 24 - Infrastrutture generali ed opere necessarie ad allacciare le zone urbane ai pubblici servizi.	pag. 35
Art. 25 - Corrispettivo delle concessioni.	pag. 36

### TITOLO IV

#### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, CATEGORIE D'INTERVENTO

Art. 26 - Descrizioni e definizioni generali.	pag. 38
Art. 27 - Indici urbanistici.	pag. 41
Art. 28 - Distanze minime.	pag. 43
Art. 29 - Parcheggi privati.	pag. 45
Art. 30 - Saturazione delle aree.	pag. 46
Art. 31 - Definizione delle categorie d'intervento edilizio.	pag. 47
Art. 32 - Altre categorie di intervento edilizio.	pag. 50
Art. 33 - Costruzioni accessorie.	pag. 53

## TITOLO V

### AZZONAMENTO: CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E RELATIVE PRESCRIZIONI

Art. 34 - Delimitazioni del territorio comunale.	pag. 54
Art. 35 - Suddivisione in zone omogenee.	pag. 55
Art. 36 - Zone destinate alla viabilità e aree di rispetto laterali.	pag. 57
Art. 37 - Zone interessate dai corsi d'acqua.	pag. 59
Art. 38 - Zone destinate ad attrezzature di interesse generale.	pag. 60
Art. 39 - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale.	pag. 64
Art. 40 - Zona agricola	pag. 69
Art. 41 - Zona soggetta a vincolo paesaggistico per il rispetto del Naviglio Pavese	pag. 72
Art. 42 - Zona sportiva.	pag. 73
Art. 43 - Zona per attrezzature di servizio all'impianto sportivo del golf	pag. 74
Art. 44 - Zona ricettiva connessa ad impianti sportivi e funzioni compa- tibili (zona RCT)	pag. 75
Art. 45 - Zone di recupero naturalistico	pag. 77
Art. 46 - Zona di supporto logistico per il mantenimento del verde relati- vo all'impianto sportivo del golf	pag. 78
Art. 47 - Zone per attrezzature cimiteriali ed aree di rispetto cimiteriale	pag. 79
Art. 48 - Adeguamento alla normativa vigente	pag. 80
Art. 49 - Disposizioni concernenti il pubblico servizio di distribuzione di energia elettrica	pag. 81

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale Campo di applicazione.

Il Piano Regolatore Generale, formato ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, delle L.R. 15.4.1975 n. 51 e 5.12.1977 n. 60 e successive modificazioni è volto ad organizzare l'intero territorio comunale in funzione delle esigenze della Comunità locale, disciplinando le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Sono elementi costitutivi del P.R.G., oltre alle presenti norme, le tavole e gli elaborati di seguito indicati:

- TAV. 1 - COROGRAFIA - Scala 1:50.000
- TAV. 2 - STATO ATTUALE - TERRITORIO COMUNALE - scala 1:5000
- TAV. 3 - STATO ATTUALE - Destinazione funzionale degli edifici - in scala 1:2000
- TAV. 4 - STATO ATTUALE - ROGNANO - Urbanizzazioni primarie - in scala 1:2000
- TAV. 5 - STATO ATTUALE - SONCINO - Urbanizzazioni primarie - in scala 1:2000
- TAV. 6 - STATO ATTUALE - VILLARASCA - Urbanizzazioni primarie  
- in scala 1:2000
- TAV. 7 - STATO ATTUALE - Analisi del tessuto edilizio
- TAV. 8 - TERRITORIO COMUNALE - Carta dei vincoli 1:5000
- TAV. 9 - ZONE OMOGENEE - CAPACITA' INSEDIATIVA E STANDARDS -  
in scala 1:2000
- TAV. 10 - AZZONAMENTO - TERRITORIO COMUNALE - in scala 1:5000
- TAV. 11 - AZZONAMENTO - CENTRI ABITATI - in scala 1:2000
- TAV. 12 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - MODALITA' DI INTERVENTO  
1:2000
- TAV.13 - VIABILITA' E ZONE DI RISPETTO - in scala 1:5000
- TAV.14 - SINTESI DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEI COMUNI CONFINANTI
- ELABORATO 1 - RELAZIONE
- ELABORATO 2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ELABORATO 3 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI

La disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G., espressa dalle destinazioni d'uso previste dall'azzonamento e dalle relative norme di attuazione, si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.

Gli edifici che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni solo per adeguarvisi, essendo ammesse in difformità le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'art. 32 delle presenti Norme, con la tassativa esclusione di tutte le opere che possano aggravare il contrasto con le suddette disposizioni.

Art. 2 - Attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio soggette a Concessione o autorizzazione edilizia.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 1 della Legge 28.1.1977 n. 10, delle disposizioni del P.R.G. o di ogni altro Regolamento Comunale, le opere descritte, o ad esse assimilabili, nei successivi commi del presente articolo sono considerate effetto di attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono soggette a regolare Concessione o Autorizzazione rilasciata dal Sindaco secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

La Concessione Edilizia salvo i casi di gratuità previsti dalle normative vigenti in materia, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10 e della Legge Regionale 5.12.1977 n. 60.

Opere di urbanizzazione: primaria e secondaria; sono quelle definite dagli articoli 20, 21, 22 e 23 delle presenti Norme.

Infrastrutture generali: sono quelle definite all'art. 24 delle presenti Norme.

Costruzioni edilizie: sono tutti gli interventi descritti all'art. 31 e all'art. 32.3, 32.4 e 32.5 delle presenti Norme, comprese le costruzioni realizzate con strutture prefabbricate, anche precarie e movibili, quali chioschi, bungalows ecc. con ormeggio fisso e le costruzioni realizzate nel sottosuolo. Sono da considerarsi costruzioni edilizie anche gli ampliamenti di edifici esistenti, nonché i volumi inerenti l'impianto distributivo (scale ecc.), gli impianti tecnologici, i porticati ed ogni altra parte, anche accessoria, degli edifici quali autorimesse private, locali di sgombero esterni, cabine elettriche ecc.. Sono, altresì da ricondursi a questa categoria anche le demolizioni parziali o totali di edifici esistenti.

Manutenzione straordinaria e piccole opere: sono da considerarsi tali quelle previste al punto 2 e 3 dell'art. 32 delle presenti Norme.

Recinzioni: sono tutte quelle opere (in muratura, manufatti di diversa specie, siepi ecc.) che delimitano i terreni.

Dovrà essere richiesta l'autorizzazione quando è prevista una recinzione, in muratura o manufatto di qualunque specie e, in ogni caso, quando la recinzione, di qualunque tipo viene realizzata in fregio a spazi o aree pubbliche.

Arredo urbano e opere minori: sono da considerarsi tali tutte quelle opere e/o oggetti che, per il loro particolare significato figurativo spaziale, concorrono alla formazione e qualificazione dell'ambiente urbano e del paesaggio agrario quali le decorazioni e le pitture murali, la cartellonistica a struttura autoportante e non, le insegne commerciali luminose e non. Rimangono ferme le disposizioni vigenti per la realizzazione delle opere suddette lungo le strade provinciali e statali la necessità di nulla-osta della competente Sovrintendenza ai Monumenti quando esse interessino zone tutelate da vincolo d'interesse storico o artistico ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 o di nulla-osta del Servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia per le zone interessate da vincoli di protezione delle bellezze naturali ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497, salvo i casi sub-delegati ai Comuni.

Alterazione dei terreni: sono da considerarsi tali tutti gli scavi non pertinenti la normale attività produttiva agricola, le cave, la creazione di rilevati o di muri di sostegno superiori a ml. 0.50, qualunque opera che modifichi la quota naturale dei terreni, il

drenaggio a scopo non agricolo, lo spianamento dei terreni per il deposito di materiali vari compresi i rottami, la creazione di parcheggi per roulotte o altri mezzi semoventi.

Alterazione delle colture boschive legnose e sistemazioni a verde: sono tali gli interventi sulle alberature di alto fusto eccettuati i lavori di potatura, innesto, manutenzione e il normale avvicendamento delle colture per la produzione agricola forestale.

Non sono invece soggette a Concessione né ad Autorizzazione a norma dell'art. 9 lettera c) della Legge 28.1.1977 n. 10, gli interventi di manutenzione ordinaria, definite all'art. 32 delle presente Norme né le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile '68, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai sensi dell'art. 26 della legge 28.2.1985 n. 47 nei casi delle opere interne sopracitate, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Art. 3 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Gli edifici esistenti autorizzati con Licenza o Concessione Edilizia conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti prima dell'adozione del presente P.R.G. sono vincolati alle aree che, nella dimensione e nella delimitazione, risultano di loro pertinenza negli atti di rilascio della Licenza o Concessione Edilizia stessa.

Nei casi in cui, le aree di pertinenza degli edifici esistenti non siano rilevabili dagli atti delle Licenze edilizie, esse saranno rilevate dagli atti catastali considerandole estese alle eventuali aree scoperte contigue appartenenti alla stessa proprietà del fabbricato fino a raggiungere il valore degli indici stabiliti dal P.R.G..

La proprietà può variare la delimitazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti purché ne derivi un'area che, comprendendo la superficie coperta dell'edificio, formi una sola figura geometrica avente superficie sufficiente a soddisfare gli indici di edificabilità fondiaria del P.R.G..

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato una volumetria uguale o superiore al massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici di zona. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del piano non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale della volumetria.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Pertanto con gli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi o per le concessioni edilizie dovrà essere individuata ed obbligatoriamente figurare la planimetria esatta delle aree di

pertinenza con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

La demolizione parziale degli edifici esistenti riduce la superficie fondiaria delle relative aree di pertinenza delle quantità risultanti dalla differenza tra la superficie totale originaria e quella occorrente per la volumetria dell'edificio conservato secondo gli indici di edificabilità del P.R.G.. La demolizione totale rende riedificabile l'area secondo gli indici di edificabilità del P.R.G., salvo i casi inedificabilità previsti dalle presenti norme.

#### Art. 4 - Deroghe

Ai sensi dell'art. 41 quater della Legge 17.8.1942 e successive modificazioni e integrazioni, i poteri di deroga alle prescrizioni del P.R.G. possono essere esercitati previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357 e successive modificazioni ed integrazioni limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico compresi tra quelli elencati e descritti dalle Circolari M.LL.PP. n. 518 del 1.3.1963 e n. 3210 del 28.10.1967 fatte salve successive disposizioni modificative o integrative.

I poteri di deroga saranno in particolare esercitati fatti salvi i diritti di terzi, relativamente agli indici If, Ds, Dc, per le attrezzature speciali di uso pubblico quali: ENEL, SIP, in conformità delle legislazioni nazionali e regionali vigenti e di tutte le circolari e le disposizioni in materia aventi valore prescrittivo.

La realizzazione delle linee elettriche è in particolare disciplinata dalla Legge Regionale 16.6.79 n. 33 e, per elettrodotti superiori a 150 mila Volt, dal Testo Unico 11.12.1933, n. 1775 e s.m.

Si citano a titolo di riferimento le deroghe vigenti in materia di impianti ENEL: deroghe agli indici volumetrici di cui all'art. 9, comma 2 della citata L.R. n. 33/79; deroga al vincolo di inedificabilità in zone di rispetto stradale di cui alla Circolare Ministeriale LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970; deroghe all'ubicazione degli elettrodotti in zona boschiva, governata dalla L.R. n. 51/75, n. 8/76 e n. 9/77, salvo gli adempimenti previsti dall'art. 6 della L.R. n. 33/79.

#### Art. 5 - Edificabilità ed uso del territorio.

Ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica, la semplice destinazione di zona prevista dagli elaborati grafici di azionamento, non conferisce il titolo di edificabilità o di trasformazione del suolo, alle aree mancanti di una o più opere di urbanizzazione primaria specificate nel successivo art. 19 alla lettera a), c) e d).

La possibilità edificatoria si concretizza soltanto con il rilascio della Concessione di cui agli art. 1 e 4 della legge 28.1.77 n. 10 ovvero dell'autorizzazione edilizia nei casi previsti dalle leggi vigenti in materia.

Ove le opere di urbanizzazione primaria esistenti di cui al comma precedente non siano a diretto servizio dell'area, la Concessione Edilizia può essere rilasciata quando il richiedente si impegni a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni



comunali, portandone a termine l'esecuzione prima del completamento delle costruzioni autorizzate.

#### Art. 6 - Destinazione d'uso.

I progetti di intervento edilizio o urbanistico devono essere conformi alle previsioni di destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati previste dal P.R.G.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, nonché parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto sia nei piani d'intervento urbanistico preventivo in conformità alle disposizioni del P.R.G..

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei Piani di Lottizzazione e si intende comunque prescritto con il rilascio della Concessione Edilizia.

L'esecuzione di opere che concorrono ad una variazione della destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, nonché di parte dei medesimi, è subordinata al rilascio di una nuova Concessione edilizia nel rispetto delle disposizioni del P.R.G..

Qualora, anche senza l'esecuzione di opere, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, venga variata la destinazione d'uso prevista per i fabbricati e/o altre strutture negli atti di rilascio delle relative Concessioni Edilizie, i proprietari sono tenuti a chiederne la Concessione al Sindaco.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28.1.1977 n. 10 nei casi di cui al comma precedente che attengano ad edifici industriali artigianali ovvero a costruzioni turistiche, commerciali e direzionali, qualora la destinazione d'uso venga mutata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione, mentre, ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 05.12.77 n. 60 gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura corrispondente sia alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente, sia alla quota determinata col metodo della superficie virtuale come descritto all'art. 4 della medesima legge regionale 60/77 ovvero riferita al complesso della superficie reale interessata dall'intervento, se così richiesto dal Concessionario.

Negli altri casi (edifici residenziali, edifici per attività produttive, esistenti da più di dieci anni ecc.), il mutamento della destinazione d'uso comporta il versamento del contributo sul costo di costruzione determinato in adeguamento tra l'importo inerente la Concessione originaria e l'eventuale maggior somma dovuta per effetto della nuova destinazione, mentre per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione, resta confermato il metodo di conteggio soprariportato, come desunto dagli art. 4 e 5 della legge regionale 60/77, con l'avvertenza che per gli edifici residenziali si tratterà di volumetria virtuale o reale anziché di superficie.

#### Art. 7 - Allineamenti stradali.

Salvo quanto prescritto dalle disposizioni del nuovo codice della strada ed in particolare del Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al DPR 16.12.1992 n. 495 il distacco minimo dei fabbricati dal ciglio stradale delle direttrici stradali esterni ai centri abitati, è indicato nella planimetria di azionamento con apposito segno grafico.

L'allineamento degli edifici e delle recinzioni sulle altre strade, sia pubbliche che private, è fissato dal segno grafico indicante la delimitazione della strada sia essa esistente o di progetto dalla quale va conteggiato il distacco da osservare specificato all'art. 28.

In caso di costruzione o ricostruzione o di notevole trasformazione di fabbricati, il Comune potrà imporre la rettifica degli allineamenti stradali stabiliti dal P.R.G. senza ricorrere al Piano Particolareggiato.

La rettifica potrà comportare, rispetto alle tavole di P.R.G., aggiustamenti fino al limite massimo di ml. 1,50.

L'Amministrazione può concedere l'arretramento dagli allineamenti del P.R.G. soltanto per edifici o gruppo di edifici la cui fronte su strada abbia un'estensione uguale o maggiore di ml. 15 e per una profondità minima di ml. 3, fatte salve le disposizioni di cui al quarto comma del successivo art. 8 delle presenti Norme.

#### Art. 8 - Decoro dell'ambiente urbano.

E' facoltà dell'Amministrazione di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione, a loro cura e spesa, di quelle opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di oggetti, di particolari, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini, e di aree verdi ecc.) necessarie per mantenere aree e fabbricati nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano.

L'Amministrazione potrà, ingiungendo l'esecuzione delle opere secondo un progetto conforme alle disposizioni del P.R.G. e ai Regolamenti Comunali vigenti, fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto o di mancato inizio, l'Amministrazione avrà la facoltà di procedere d'ufficio secondo Legge.

Il rilascio di Concessione edilizia per demolizioni e/o arretramenti è consentito se, a seguito dei suddetti interventi, non vengano a determinarsi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, condizioni non conformi al decoro dell'ambiente urbano anche per i fabbricati o le aree adiacenti. Il rilascio della Concessione edilizia è altresì consentito subordinatamente alla impegnativa del richiedente, da trasciversi in atto pubblico, di provvedere, a sua cura e spesa, alla sistemazione dei fabbricati delle aree suddette, anche se di proprietà diversa, secondo un progetto approvato dall'Amministrazione.

L'Amministrazione può negare il rilascio di Concessione edilizia per tutte quelle opere che, pur nel rispetto delle disposizioni di P.R.G., non siano conformi al decoro dell'ambiente urbano.

#### Art. 9 - Responsabilità nell'attività costruttiva edilizia

Per quanto riguarda le norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia, è richiamata la responsabilità comune del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, come espressamente specificato nell'art. 31 della legge Urbanistica e nell'art. 6 della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni. Per quanto riguarda le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di sanzioni amministrative e penali, di autorizzazioni o concessioni in sanatoria vengono richiamate le disposizioni di cui al capo I° della citata legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazione.

Nelle costruzioni dovranno essere osservate oltre alle norme del Regolamento Edilizio tutte le vigenti norme in materia di sicurezza e pubblica incolumità ed in particolare quelle relative alla prevenzione incendi, alla progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura, delle strutture in c.a. ed in c.a.p. e delle strutture in acciaio, quelle relative all'installazione di impianti e alle utilizzazioni dei gas, quelle relative ai requisiti dimensionali per i locali pubblici, le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la prevenzione degli infortuni.

Per quanto riguarda gli scarichi è richiamata la responsabilità del titolare delle Concessioni o Autorizzazioni Edilizie ai sensi delle Leggi Regionali 19.9.1974 n. 48, 27.05.1985 n. 62 e della Legge 30.04.1976 n. 319 e successive integrazioni.

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 10 - Modalità di attuazione.

Le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano attraverso strumenti esecutivi preventivi e/o direttamente mediante Concessione o Autorizzazione Edilizia. Gli strumenti esecutivi preventivi si applicano obbligatoriamente soltanto nelle aree individuate nelle planimetrie di P.R.G. con appositi simboli grafici. Richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G. ed il progetto edilizio e sono approvati secondo le disposizioni della Legge Regionale 12 marzo 1985 n. 14 e successive modifiche ed integrazioni. Nelle zone e/o sulle aree ove non siano previsti gli strumenti della pianificazione esecutiva, di cui al comma precedente, l'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto mediante il semplice rilascio della Concessione o Autorizzazione Edilizia da parte del Sindaco. Nelle zone dove è prescritto lo strumento esecutivo preventivo, successivamente alla sua approvazione si procede mediante la richiesta delle singole Concessioni Edilizie.

Gli strumenti di attuazione descritti nei successivi articoli devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate negli elaborati grafici e previste dalle presenti Norme.

Le previsioni di P.R.G. e dei piani attuativi possono essere coordinate nel tempo, ove necessario, mediante lo strumento del Programma Pluriennale d'Attuazione, che determina altresì i contenuti della programmazione economica-temporale del Comune.

Il Programma Pluriennale di Attuazione eventualmente adottato deve risultare costituito secondo le disposizioni della Legge Regionale 12 marzo 1984 n. 15.

#### Art. 11 - Intervento urbanistico preventivo.

L'intervento urbanistico preventivo può essere d'iniziativa pubblica e/o privata e si attua mediante i seguenti strumenti della Pianificazione particolareggiata esecutiva:

- a) Piani particolareggiati esecutivi (P.P.) ai sensi delle Leggi 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi delle Leggi 18.4.1962 n. 167 e 22.10.1971 n. 865, nonché quelli in esecuzione delle delibere del C.C. di cui all'art. 51 della Legge 22.10.1971 n. 865
- c) Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865
- d) Piani di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata o pubblica (P.L.) ai sensi della Legge 17 agosto 1942 e 1150 e agli articoli 12 e 13 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 60 e successive modificazioni ed integrazioni.
- e) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero programmi integrati di intervento ai sensi dell'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179.
- f) Programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11 della legge 4 dicembre 1993 n°493.

Il contenuto dei piani sopraindicati è definito ai seguenti articoli oltre che dalle norme della legislazione vigente in materia.

L'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi sopraindicati avverrà secondo le procedure previste dalla L.R. 14/84 e successive modifiche ed integrazioni.

L'estensione territoriale dei piani particolareggiati, dei piani per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica e dei piani di recupero eventualmente proposti ai sensi dell'art. 30 della legge 5.8.78 n. 457, nonché dei Programmi Integrati di Intervento e dei Programmi di Recupero urbano, verrà determinata con la delibera del C.C. istitutiva dei relativi strumenti urbanistici attuativi. Nella determinazione dell'estensione territoriale dovranno osservarsi i criteri specifici di legge per ogni tipo di strumento attuativo nonché criteri di funzionalità esecutiva per ogni ambito interessato.

L'estensione territoriale degli altri piani attuativi è determinata, nelle tavole di azionamento del P.R.G. in base ad apposito simbolo grafico che ne definisce la delimitazione perimetrale. Tale perimetro, costituendo un'indicazione programmatica tesa a facilitare l'attuazione del P.R.G. potrà essere modificato esclusivamente su richiesta della proprietà interessata in presenza di particolari motivazioni, da documentare mediante dettagliata relazione, che rendano di fatto impraticabile l'attuazione del perimetro ipotizzato. Non saranno comunque ammesse modifiche che comportino una diminuzione delle proporzioni delle aree destinate a usi pubblici (urbanizzazioni primarie e secondarie) rispetto alle aree edificabili né alcuna variazione di destinazione e di indici edilizi. Le modifiche al perimetro delle aree soggette a piani attuativi, quando ammissibili, vengono deliberate dal Consiglio Comunale in sede di adozione dello strumento urbanistico e non costituiscono variante al P.R.G., in quanto non variano alcun fattore costitutivo del piano stesso.

#### Art. 12 - Piani Particolareggiati esecutivi. (P.P.)

I Piani Particolareggiati esecutivi di cui all'art. 11 e successivi della Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, devono indicare:

- a) gli immobili e le aree destinate a servizi urbani e di quartiere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro dell'intervento;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e delle aree, nonché ad ogni altra prescrizione del P.R.G.;
- d) il progetto planivolumetrico dell'area interessata;
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- f) la quota parte di oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità d'intervento;
- g) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra l'Amministrazione e gli altri operatori pubblici o privati interessati all'attuazione del P.P., per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli insediamenti, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli oneri di cui al punto f).

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

#### Art. 13 - Piani per l'edilizia economica e popolare e piani per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica

I piani di edilizia economica e popolare ed i piani per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica hanno valore di piano particolareggiato esecutivo e debbono pertanto contenere le stesse indicazioni di cui al precedente art. 12, nelle rispetto delle finalità e dei contenuti stabiliti rispettivamente dalla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni, e degli art. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n. 865.

I piani per l'edilizia economica e popolare e per insediamenti produttivi sono elaborati su iniziativa dell'Amministrazione Comunale e possono essere applicati anche nella zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 05.08.1978 n. 457.

#### Art. 14 - Piani di lottizzazione.

Al fine di consentire in modo organico lo sviluppo dei nuovi insediamenti, l'attuazione del P.R.G. avviene mediante Piani di lottizzazione nelle zone e/o sulle aree specificatamente indicate dalle Tavole di Azzonamento e nei casi previsti dalle presenti Norme, e della vigente legislazione urbanistica Statale e Regionale.

Il piano di lottizzazione consiste in elaborati grafici atti ad illustrare dettagliatamente le modalità di attuazione del P.R.G. per il comparto edificatorio interessato, indicandone l'assetto planivolumetrico e definendo le scelte urbanistiche relative al sistema viario ed infrastrutturale in relazione alle esigenze del nuovo insediamento (sia esso residenziale, artigianale o commerciale ecc.) ma in modo organicamente connesso con il tessuto edilizio preesistente.

Dovranno essere rispettati i limiti quantitativi, le destinazioni d'uso e tutte le altre

prescrizioni di zona di cui al titolo V delle presenti Norme, nonché le disposizioni di legge concernenti i rapporti fra le superfici fondiarie previste e le aree a standards, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di monetizzare la cessione delle aree a standards nei limiti di cui all'art. 12 della L.R. n. 60 del 5.12.77 e comunque con l'esclusione delle aree appositamente individuate dal P.R.G. all'interno dei singoli comparti edificatori come aree destinate a standards.

L'approvazione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi ed i tempi di attuazione del Piano e l'assunzione dei relativi oneri.

L'approvazione di tali Piani, a termine di legge, determinerà il rilascio da parte del Comune di specifica "autorizzazione alla lottizzazione" che costituisce il presupposto per le successive singole "concessioni edilizie", il rilascio delle quali è subordinato alla verifica di conformità del progetto edilizio al P.L. approvato.

E' fatto obbligo a chi ottiene l'autorizzazione alla lottizzazione in caso di vendita di un lotto o di una frazione immobiliare, di trasferire agli acquirenti gli impegni assunti nei confronti dell'Amministrazione con la convenzione sopraccitata, esplicitandoli negli atti di trapasso.

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/84 e della Deliberazione G.R. n. 3/38054 del 10.04.84 la documentazione necessaria a corredo dei Piani di lottizzazione deve essere costituita da:

- a) estratto del P.R.G. comprendente le aree interessate e la relativa normativa di zona.
- b) estratto del P.P.A. comprendente le aree interessate, qualora tale programma venga adottato dall'Amministrazione Comunale.
- c) estratto catastale autentico con le indicazioni delle aree interessate dal P.L. e con l'elenco delle proprietà e relativi titoli.
- d) planimetria quotata dell'area d'intervento allo stato di fatto, almeno in scala 1:500, contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, e di verifica della misurazione sul terreno, con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote, ecc.) ed il calcolo della volumetria e/o superficie utile edificabile in base alle norme di zona, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
- e) planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, contenente la suddivisione in lotti (ove si preveda il frazionamento) o in aree di competenza dei singoli edifici, con le loro dimensioni e per ogni lotto o singola area la tipologia, il volume o la superficie utile edificabile, il rapporto di copertura Q, l'altezza massima H, ecc. La sommatoria dei volumi o delle superfici utili ed edificabili dovrà essere contenuta entro i rapporti di densità territoriale  $I_t$  o di utilizzazione territoriale  $U_t$ , prescritti per la zona.

L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti dovrà essere integrata, per le zone residenziali, dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili. Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione o l'uso degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc.) con la distinzione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati. La planimetria dovrà anche identificare e quantificare con opportune misure le aree richieste per le urbanizzazioni primarie e secondarie di cui al successivo titolo III.

- f) la rappresentazione generale delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elaborati tecnici atti a definirne la consistenza e le caratteristiche;

- g) la relazione tecnica generale illustrante i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano di lottizzazione.  
L'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto delle costruzioni nella zona di lottizzazione.
- h) schema di convenzione di cui al successivo art. 16 contenente l'impegnativa con la quale i lottizzanti dichiarino di eseguire direttamente o di assumersi gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di loro spettanza e si impegnino alla cessione gratuita delle aree relative, secondo le disposizioni contenute negli articoli seguenti.
- i) preliminare di accordo intervenuto con l'ENEL o altra impresa fornitrice di energia elettrica ai sensi di quanto disposto in merito nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir.Gen.Urb. del 13/1/1970 n. 227, ovvero dichiarazione sostitutiva del progettista e delle ditte lottizzanti circa l'impegno ad osservare ogni prescrizione in merito disposta dai suddetti enti.
- l) Relazione tecnica ai fini di quanto previsto dagli articoli 12 e 13 della Legge Regionale n. 48 del 19/8/1974 e dell'art. 36 della Legge Regionale n. 62 del 27/5/1985 in materia di scarichi degli insediamenti civili e produttivi.

Qualora non sia espressamente escluso dal piano attuativo, è possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Ai sensi del penultimo comma dell'art. 28 della Legge 17/8/1942 n. 1150 in caso di inerzia dei proprietari interessati, accertata nei modi di legge, l'Amministrazione Comunale può promuovere la compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate, con invito a dichiarare entro congruo termine se intendono attuarlo rimborsando al Comune le spese sino ad allora sostenute.

Ove i proprietari non siano consenzienti, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di variare il progetto in conformità con le eventuali richieste degli interessati o di procedere mediante espropriazione all'attuazione diretta dal piano.

Le disposizioni che precedono sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo accettato di presentare un progetto di lottizzazione, non lo abbiano presentato in modo completo nel termine assegnato, o lo abbiano presentato con previsioni difformi rispetto alle norme degli strumenti urbanistici vigenti.

#### Art. 15 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente. Programmi integrati di intervento.

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree da conservare, risanare o ricostruire o da destinare ad utilizzazioni diverse da quelle preesistenti od originarie.

I Piani di recupero sono attuati:

- a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o di cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i

soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi e i secondi, nonché dagli IACP o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi.

b) dal Comune direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:

- 1 - per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi.
- 2 - per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- 3 - per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti dal contributo.

Ai sensi dell'art. 6 L.R. 14/84 e della deliberazione della G.R. n. 3/38054 del 10.04/84 la documentazione necessaria a corredo dei Piani di Recupero deve essere costituita da:

1. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
2. Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;
3. Estratto catastale con le indicazioni degli immobili e con l'elenco delle proprietà;
4. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
5. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
6. Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
7. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
8. Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;



9. Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui al successivo articolo 16.

Per i programmi integrati di intervento si intendono qui richiamate le norme dell'art. 16 della legge 17 febbraio 1992 n. 179 che definiscono in particolare il programma integrato come caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalle integrazioni di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.

I programmi integrati di intervento saranno costituiti di massima dalla seguente documentazione:

- a) Titolo di proprietà o promessa di vendita registrata delle aree e/o edifici interessati dagli interventi;
- b) Estratto degli strumenti urbanistici in vigore relativi agli interventi previsti dal programma;
- c) Schema planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500 e il progetto di massima in scala non inferiore a 1:200;
- d) Progettazione edilizia in scala 1:100 nel caso di interventi su aree assoggettate a vincolo ambientale o vincolo idrogeologico, nonché nel caso in cui l'approvazione del programma costituisca variante automatica rispetto alle previsioni urbanistiche e regolamentari;
- e) Relazione descrittiva dello stato degli immobili da recuperare, che segnali anche l'esistenza dei vincoli monumentali o ambientali e presenze di occupanti;
- f) Piano finanziario, con l'indicazione di eventuali finanziamenti regionali e con la ripartizione fra singoli soggetti attuatori;
- g) Relazione tecnica con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di quelle progettate;
- h) Estratti di mappe catastali o i certificati censuari;
- i) Stima quantitativa dei nuclei familiari interessati dal programma integrato di recupero edilizio, nonché l'indicazione delle modalità di alloggiamento temporaneo degli stessi e della loro definitiva sistemazione;
- l) Stima del numero degli alloggi di temporaneo trasferimento e di rotazione per consentire lo spostamento degli attuali occupanti;
- m) Convenzione tra soggetti attuatori e l'amministrazione comunale competente;
- n) Pareri previsti, qualora gli interventi del programma integrato interessino immobili o aree sottoposti a vincoli ai sensi della legge n. 1089/1939, concernente "Tutela delle cose di interesse artistico o storico", o siano ricompresi in parchi statali o regionali o in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione;
- o) Ogni altro elemento che serve a determinare le priorità per la concessione dei finanziamenti di cui all'articolo 6 della Legge n. 23/1990;
- p) Dichiarazione irrevocabile di assenso dei proprietari relativi a tutti i contenuti del programma e all'esecuzione degli interventi previsti nello stesso, qualora gli immobili non siano di proprietà comunale.

Art. 16 - Programmi di recupero urbano.

I programmi di recupero urbano, ai sensi dell'art. 11 della legge 4 Dicembre 1993 n. 493, sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla

manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposte al Comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il Comune definisce le priorità di detti programmi sulla base dei criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.

Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge 08.06.1990 n. 142.

#### Art. 17 - Convenzioni nei Piani Attuativi.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 36 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 60, il rilascio dell'autorizzazione ai Piani attuativi di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una Convenzione che preveda:

- 1) l'esecuzione a spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- 2) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) le modalità ed i tempi per l'esecuzione a spese della proprietà della rispettiva quota parte delle opere per l'urbanizzazione secondaria o per allacciare la zona ai pubblici servizi previsti dal P.R.G. o comunque indispensabili a norma del precedente articolo 5;
- 4) i termini di ultimazione e le successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi dalla convenzione;
- 6) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla loro definitiva cessione all'Amministrazione Comunale;
- 7) l'assunzione dell'obbligo da parte del lottizzante di non mutare le destinazioni degli edifici senza concessione rilasciata dal Comune.

Alla convenzione dovranno inoltre essere allegati:

- a) l'intero Piano attuativo come descritto agli articoli precedenti;
- b) nel caso che il Piano comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle

spese fra le proprietà interessate.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione della zona interessata, alle previsioni del P.R.G. ed ai propri programmi di attuazione. La quota parte di urbanizzazione secondaria a carico delle proprietà sarà commisurata all'entità in volume o superficie utile degli edifici previsti dal Piano di lottizzazione e potrà essere globalmente indirizzata all'esecuzione di una sola di tali opere.

In caso di monetizzazione delle aree a standards come indicato al precedente articolo 14, alla stipula della convenzione sarà effettuato il versamento dei corrispettivi di competenza del Comune. La convenzione dovrà essere stipulata entro e non oltre 60 gg. dall'approvazione del Piano Attuativo da parte dell'Amministrazione Comunale e dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese delle proprietà richiedenti.

Nel caso di inadempienza da parte del lottizzante agli obblighi assunti con l'Amministrazione Comunale, questa, previa diffida all'interessato, avrà facoltà di eseguire d'ufficio, in tutto o in parte, le opere non eseguite dal titolare della lottizzazione, a spese dello stesso o dei suoi aventi causa, con l'aumento di una quota non superiore al 15% dell'importo delle opere a titolo di rimborso spese di progetto e generali; tali somme saranno prelevate dal deposito cauzionale costituito a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione.

Lo svincolo della cauzione sarà applicato su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e a spese del lottizzante. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Le opere di collaudo devono essere effettuate entro 12 mesi dal compimento delle opere.

#### Art. 18 - Intervento edilizio diretto.

Nelle zone e/o sulle aree ove non siano previsti gli strumenti della pianificazione particolareggiata esecutiva di cui all'art. 11 delle presenti Norme, l'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto mediante il semplice rilascio della Concessione Edilizia in conformità alle prescrizioni delle Tavole di azionamento alle disposizioni delle presenti Norme, nonché dei Regolamenti comunali e delle Leggi Vigenti.

Il rilascio della Concessione edilizia per l'intervento edilizio diretto è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria nella zona e a servizio dell'area interessata, ed inoltre per le opere soggette, alla corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della Legge 28.1.1977 n. 10.

Ove al servizio dell'area interessata all'intervento edilizio diretto le opere di urbanizzazione primaria non esistano o siano incomplete, ai sensi del quinto comma dell'art. 31 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150, il Sindaco, applicando la procedura prevista dall'art. 8 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 60, può rilasciare la Concessione Edilizia in subordine alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto, che lo impegni alla

realizzazione, a propria cura e spese, delle opere stesse, entro e non oltre i termini fissati per il completamento delle costruzioni oggetto della Concessione e in osservanza delle eventuali prescrizioni particolari dell'Amministrazione.

#### Art. 19 - Obbligo di richiedere la Concessione Edilizia.

Ai sensi dell'art. 1 della Legge 28.1.1977 n. 10, l'esecuzione delle opere di cui all'art. 2 delle presenti norme, anche quando siano in attuazione di strumenti della Pianificazione particolareggiata esecutiva di cui all'art. 11, è subordinata alla richiesta e al rilascio di Concessione Edilizia con le modalità, la procedura e gli effetti stabiliti dal Regolamento Edilizio in conformità agli artt. 31 e 32 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 nonché all'art. 4 della già citata Legge 28.1.1977 n. 10 e dell'art. 7 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 60.

La Concessione Edilizia è sostituita da un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori, nei casi di manutenzione straordinaria e nei casi indicati dall'art. 7 della Legge del 25.3.1982 n. 94.

L'istanza per l'autorizzazione comunale si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 gg. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, ed assumendosi comunque la responsabilità della loro conformità con norme di legge, di regolamenti edilizi o di strumenti urbanistici vigenti nonché con gli eventuali vincoli a tutela dei beni ambientali ed architettonici.

La Concessione edilizia può essere ottenuta solo per opere conformi alle prescrizioni e alle previsioni delle tavole di azionamento del P.R.G., alle disposizioni delle presenti Norme, di quelle del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali nonché ad ogni altra Legge vigente in materia urbanistico edilizia.

Nelle zone ove sia previsto l'intervento urbanistico preventivo devono essere inoltre rispettate le Norme particolari e le prescrizioni degli strumenti della Pianificazione particolareggiata esecutiva approvati e le Convenzioni ad essi relative.

Come specificato al successivo art. 24, la Concessione Edilizia comporta la corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della Legge 28.1.1977 n. 10 determinato, per le opere in progetto, secondo le modalità previste dalle Delibere Comunali e Regionali inerenti in conformità alle Leggi vigenti in materia.

Il contributo di cui al comma precedente non è dovuto nei casi espressamente previsti dal Regolamento Edilizio in osservanza dell'art. 9 della Legge 28.1.1977 n. 10.

La Concessione è attribuita dal Sindaco ai proprietari, o a coloro i quali dimostrino di essere in possesso del diritto di uso e/o di superficie, degli immobili interessati alle opere in progetto, fatte salve le disposizioni vigenti per le opere eseguite dalle Amministrazioni statali.

Il suo rilascio è subordinato alla preventiva verifica di quanto disposto dal precedente terzo comma, dall'esecutività degli strumenti della Pianificazione urbanistica particolareggiata nelle zone ove siano previsti dal P.R.G., all'assolvimento degli obblighi finanziari previsti dal terzo comma e di ogni altro obbligo previsto dal Regolamento Edilizio.

L'inizio e il termine dei lavori per l'esecuzione delle opere oggetto della Concessione sono previsti nel relativo provvedimento secondo quanto disposto dal Regolamento edilizio in conformità al quarto comma dell'art. 4 della Legge 28.1.1977 n. 10.

La Concessione può essere annullata d'ufficio per violazioni sostanziali di quanto prescritto dalle Leggi vigenti, dal P.R.G. e dal Regolamento Edilizio.

La Concessione è irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla Legge 28.1.1977 n. 10 e, quando l'esecuzione delle opere divenga impossibile, nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute (frane, ritrovamenti di reperti archeologici, ecc.).

Nei casi di edilizia residenziale di cui all'art. 39 delle presenti norme, il concessionario può stipulare una convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28.1.77 n. 10, al fine di ridurre il corrispettivo della concessione al solo contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione; inoltre, limitatamente però agli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, il concessionario può stipulare una Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 9 lettera b della suddetta legge n. 10 al fine di ridurre anche l'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

### TITOLO III

#### URBANIZZAZIONI

##### Art. 20 - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di aree ed opere necessarie a rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 31 della Legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e sue modificazioni.

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847 e in base alle Circolari Ministeriali LL.PP. 28.10.1967 n. 3210, 13.1.1970 n. 227, 31.3.1972 n. 2015, l'insieme di cui al comma precedente si considera costituito da:

- a) Le strade urbane secondarie e quelle a servizio del lotto edificabile, idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiede, aree di sosta e parcheggio ecc.).
- b) Le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti ecc.).
- c) Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie.
- d) La rete e gli impianti di illuminazione pubblica ed opere accessorie.

- e) Le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni, le alberature stradali e i relativi spazi.
- f) I parcheggi e i relativi spazi di manovra a stretto servizio dell'insediamento.
- g) La rete di distribuzione dell'energia elettrica, della rete telefonica e gas e le relative opere accessorie.

#### Art. 21 - Spazi di parcheggio relativi all'urbanizzazione primaria.

Gli spazi di sosta e parcheggio di cui al punto f) del secondo comma del precedente art. 19 delle presenti Norme vanno considerati integrativi di quelli richiesti ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni nella misura minima di 1mq/10 mc al lordo dello spazio di accesso e manovra.

I suddetti spazi di sosta e parcheggio, in quanto relativi all'urbanizzazione primaria, sono altresì da considerarsi aggiuntivi a quelli previsti dalle Tavole di azionamento del P.R.G. ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 15.04.1975 n. 51.

Tali spazi di sosta e parcheggio devono essere obbligatoriamente previsti dai Piani di lottizzazione e dagli altri strumenti di intervento urbanistico preventivo di cui all'art. 10 delle presenti norme e non potranno essere suscettibili di monetizzazione salvo il caso di piani particolareggiati o di piano recupero in zona omogenea A, in cui sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento all'interno del comparto di attuazione. Le relative aree ed opere dovranno essere cedute al Comune ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150.

La quantità di area da destinare agli spazi di sosta e parcheggio relativi all'urbanizzazione primaria è determinata dai rapporti seguenti:

- insediamenti residenziali:	minimo mq. 3/abitante
- insediamenti produttivi:	minimo mq. 3/100 mq di SIp
- insediamenti terziari e direzionali:	minimo mq. 3/100 mq di SIp
- insediamenti sportivi e ricettivi:	minimo mq. 3/ 50 mq di SIp
- insediamenti commerciali:	minimo mq. 3/ 10 mq di SIp

Tali spazi di sosta e parcheggio possono essere previsti, sia su aree accorpate, sia in fregio alla carreggiata stradale purché all'interno del perimetro degli strumenti attuativi richiamati al terzo comma del presente articolo ed essere sempre di libero accesso pubblico.

Sono obbligatoriamente soggetti a quanto disposto dal presente articolo, esclusivamente gli interventi edilizi che interessano lotti o comparti edificatori superiori a mq. 3.000.

#### Art. 22 - Verde attrezzato relativo all'urbanizzazione primaria.

Le aree a verde attrezzato di cui al punto e) del secondo comma del precedente art. 19

sono da considerarsi aggiuntive a quelle previste dalle Tavole di azionamento del P.R.G. ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 15.4.1975, in quanto relative all'urbanizzazione primaria.

Tali aree possono essere previste dai Piani Attuativi e dagli altri strumenti di intervento urbanistico preventivo di cui all'art. 11 delle presenti Norme ed esse dovranno essere cedute al Comune complete delle opere ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150.

La quantità delle aree a verde attrezzato relative all'urbanizzazione primaria è determinata dai rapporti seguenti:

- |                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| - insediamenti residenziali:       | minimo mq. 3/abitante   |
| - insediamenti produttivi:         | minimo mq. 3/100 mq Slp |
| - insediamenti terziari in genere: | minimo mq. 3/100 mq Slp |

Tali aree a verde attrezzato possono essere previste sia concentrate sia diffuse purché all'interno del perimetro degli strumenti attuativi richiamati al II° comma del presente articolo e debbono sempre essere di libero accesso pubblico.

Su tali aree dovrà essere prevista una piantumazione secondo un progetto di massima da concordare con l'Amministrazione.

Sono obbligatoriamente soggetti a quanto disposto dal presente articolo, esclusivamente gli interventi edilizi che interessano comparti edilizi superiori a mq. 10.000.

Art. 23 - Urbanizzazione secondaria ed opere per allacciare le zone ai pubblici servizi.

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di aree ed opere atte a dotare la zona delle fondamentali infrastrutture urbane ed a soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento in conformità con le previsioni del P.R.G.

In riferimento agli artt. 3 e 5 del Decreto Interministeriale 2.4.1968, all'art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865, integrativo dell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847, e in base alle indicazioni della Circolare Ministeriale LL.PP. del 28.10.1967 n. 3210, l'insieme di cui al comma precedente si considera costituito dalle seguenti attrezzature di servizio:

- a) Gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne e dell'obbligo).
- b) Gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali, amministrative e religiose.
- c) I parchi o giardini ed il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago.
- d) Parcheggi pubblici cittadini.

Le attrezzature di servizio agli insediamenti di cui al comma precedente sono previste dal P.R.G. mediante individuazione puntuale sulle Tavole di azionamento delle aree necessarie alla loro realizzazione, nel rispetto dei minimi stabiliti dall'art. 22 della

Legge Regionale 15.4.1975 n. 51.

Art. 24 - Infrastrutture generali ed opere necessarie ad allacciare le zone urbane ai pubblici servizi.

Per opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi s'intendono:

- a) Le attrezzature e le relative aree di servizio ed opere d'arte di collegamento con la rete della grande viabilità e delle strade principali previste dalle tavole di P.R.G.;
- b) Le condotte fognanti, gli impianti di depurazione, le condotte di adduzione idrica e del gas, nonché le linee telefoniche ed elettriche di collegamento con le reti principali dei servizi tecnologici.

Art. 25 - Corrispettivo delle concessioni.

Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale soggetta a concessione comporta ai sensi della legge n. 10 del 28.1.77 la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, e, nei casi di costruzioni e impianti destinati ad attività industriali o artigianali di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, gassosi e liquidi.

A scomputo totale e parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono richiedere nell'istanza di concessione di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Qualora la realizzazione diretta dell'opera sia riconosciuta conveniente per l'interesse pubblico, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, invita i richiedenti a presentare il relativo progetto esecutivo accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia o Prezziario Regionale Opere Pubbliche pubblicato sul B.U.R. della Regione Lombardia e dall'offerta di congrue garanzie finanziarie, secondo le modalità previste dall'art. 13 della Legge 14 gennaio 1978, n. 1, ai fini dell'esatto adempimento dei relativi obblighi.

Il Sindaco può autorizzare l'esecuzione di tutte e di alcune delle opere, dettando le prescrizioni eventualmente necessarie.

Le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per le urbanizzazioni primaria e secondaria dalla relativa Delibera Consiliare, dovrà essere corrisposta la differenza.

Il rilascio delle concessioni previste dalla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 è subordinato alla sottoscrizione da parte dei proprietari di un atto da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.



Il rilascio delle concessioni, relative all'attuazione di Piani Attuativi deve prevedere con le modalità e i tempi previsti nella Convenzione, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita o, in base agli accordi di convenzione, la monetizzazione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura minima stabilita dalle norme vigenti in materia.

La concessione è gratuita nel caso di interventi edilizi da realizzarsi ai sensi degli art. 2 e 3 della L.R. 93/80 in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza degli imprenditori agricoli singoli o associati, iscritti all'Albo di cui alla Legge regionale 13.4.1974 n. 8 e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive agricole.

In questi casi, comunque, la concessione è subordinata all'impegno da parte del richiedente a provvedere a proprie spese all'allacciamento alla rete dell'acquedotto, nonché alle reti Enel, Telecom e metano e alla costruzione di opere di fognatura e depurazione secondo la normativa della Legge n. 319 del 10.5.1979 e della Legge Regionale n. 48 del 19.8.1974, e successive modifiche ed integrazioni.

#### TITOLO IV

##### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, CATEGORIE D'INTERVENTO

Art. 26 - Descrizioni e definizioni generali.

Gli indici di edificabilità considerati nel successivo titolo V delle presenti Norme si riferiscono alle seguenti definizioni:

1) St = Superficie territoriale

E' la superficie reale delle aree e/o zone d'intervento a destinazione d'uso omogenea misurate al lordo di tutte le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria, comprese quelle destinate alla viabilità urbana esistente e di progetto, specificamente individuate nelle tavole del P.R.G. come interne agli ambiti di intervento da eseguirsi mediante pianificazione attuativa.

2) Sf = Superficie fondiaria

E' la superficie reale dell'area edificabile misurata al netto degli spazi di uso pubblico relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti e previsti. L'estensione e la localizzazione delle aree edificabili è definita da appositi simboli grafici "a retino" nelle tavole di azionamento. Nei casi di aree o zone di intervento subordinate ad intervento urbanistico preventivo, la superficie fondiaria viene definita in sede di piano attuativo.

3) Sc = Superficie coperta

E' la superficie reale della proiezione orizzontale di tutte le strutture edificate fuori terra; non sono comunque computate come superficie coperta gli aggetti della edificio profondi non più di ml. 1,50 le sistemazioni e le attrezzature delle aree libere purché non costituiscano volumi cavi. All'esterno della proiezione orizzontale di tutte le strutture edificate fuori terra, sono ammesse e non sono computate come superficie coperta le costruzioni nel sottosuolo quando non occupano più del 50% della superficie scoperta del lotto, hanno copertura con estradosso a quota non superiore a ml. 1.00 misurata dalla quota del marciapiede sono ricoperte almeno per una superficie pari al 50% ubicata perimetralmente al lotto con uno strato di terreno coltivabile di spessore non inferiore a ml. 0,30.

4) Sa = Superficie utile abitabile.

E' la somma delle superfici chiuse destinate all'abitazione, come locali di soggiorno, camere da letto, cucine, bagni, disimpegno, ripostigli, i locali destinati ad attività manuali legati alla vita familiare come lavanderia, stenditoio, i locali destinati ad attività culturali, ricreative e collettive compresi in edifici plurifamiliari.

E' misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre dei collettori fissi verticali come scale, vano ascensore, nonché di logge e balconi.

5) Sn = Superficie non abitabile

E' la somma delle superfici costruite destinate ad attività accessorie all'abitazione. Comprende gli androni d'ingresso, i porticati, le logge ed i balconi e tutti gli ambienti coperti e chiusi di servizio all'abitazione; i locali destinati al ricovero degli automezzi a cantina e sgombero, nonché i locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici come locale caldaia, locale macchine ascensore ecc.

E' misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre e dei collettori fissi verticali (scale, vano ascensore).

6) Sl = Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici chiuse destinate ad attività produttive, commerciali, e direzionali.

Comprende sia i locali destinati al lavoro che gli spazi chiusi per il deposito di merci ed attrezzi nonché i locali per gli impianti tecnici.

E' misurata al lordo dei muri perimetrali e dei collettori verticali (scale, vani ascensore, canne fumarie e per lo smaltimento dei rifiuti), ed al netto delle parti coperte ma non chiuse.

7) H = Altezza degli edifici

Definisce l'altezza degli edifici dal livello del suolo. E' misurata in termini metrici con riferimento all'intradosso dell'ultimo piano utile abitabile e all'imposta della gronda sui muri perimetrali esterni.

La misurazione dell'altezza si effettua dalla quota marciapiede (+ 0,20 dalla quota strade) e nel caso in cui l'edificio prospetti su due o più strade di uso

pubblico (comprese le vicinali), dalla quota media ponderale fra le strade interessate.

Per l'altezza all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, nel caso di coperture inclinate o comunque non piane ovvero su livelli diversi, si calcola la quota media ponderale delle varie altezze, rispetto all'entità delle superfici ottenute in proiezione ortogonale per le diverse altezze presenti.

8) Hn = Altezza netta di piano

Definisce l'altezza dei locali. E' misurata in termini metrici tra la quota del pavimento finito e l'intradosso del solaio di copertura del locale interessato. Nel caso di coperture inclinate o comunque non piane ovvero su livelli diversi, si calcola la quota media ponderale delle varie altezze, rispetto all'entità delle superfici ottenute in proiezione ortogonale per le diverse altezze presenti.

9) V = Volume edifici

E' definito dal prodotto delle superfici lorde abitabili (SA) per l'effettiva altezza netta (Hn) dal pavimento all'intradosso del solaio superiore e comunque per una costante minima di ml. 3,00.

Concorre inoltre alla formazione del volume edificabile la superficie non abitabile (SN) qualora ecceda il 40% della superficie abitabile (SA) oltre a mq. 18 per alloggio, destinati a ricovero autoveicoli comunque non computabili ed intendendosi tuttavia esclusa la superficie non abitabile relativa ad ambienti completamente interrati e quella dei balconi in aggetto rispetto al perimetro dell'edificio (Pe).

Non concorrono alla formazione del volume i fabbricati (esistenti o di nuova costruzione) delle cabine secondarie per l'erogazione dell'energia elettrica.

Nel caso di seminterrati il conteggio del volume va effettuato computando esclusivamente l'altezza fuori terra rispetto alla quota media del marciapiede (+ cm. 20 dalla quota media delle strade circostanti).

Il calcolo del volume come sopra indicato, viene effettuato applicando la definizione di superficie utile (Sa), di superficie non abitabile (Sn) e di altezza (H) anche nel caso di superfici non destinate alla residenza, semprechè ammesse dalla normativa di zona.

10) Pe = Perimetro degli edifici

Definisce il perimetro delle strutture edificate fuori terra al fine della verifica delle distanze ammissibili dal ciglio stradale e dai confini di proprietà.

E' definito da qualunque struttura edificata verticale compresi pilastri, lesene, lame ecc.. Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte ecc.) non vengono calcolate ai fini di cui sopra qualora non eccedano la misura di ml. 1,50.

11) CS = Ciglio stradale (in zone urbane)

E' definito dalla linea che separa la sede stradale dall'area edificabile.

La sede stradale comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonale ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste

siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

12) Pf = Parete finestrata

E' la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture per l'aereoilluminazione di locali.

13) P = Parcheggio

E' la quantità di superficie costruita o libera destinata al parcheggio di autovetture di pertinenza dell'edificio. Può essere realizzata sia all'interno che all'esterno della recinzione

Art. 27 - Indici urbanistici.

I seguenti indici di edificabilità servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica delle varie zone in cui è suddiviso il P.R.G.:

- It - Indice di fabbricabilità territoriale:  
definisce il volume (V) massimo realizzabile su un mq. di superficie territoriale (St)
- If - Indice di fabbricabilità fondiaria:  
definisce il volume (V) massimo realizzabile su un mq. di superficie fondiaria (Sf)
- Ut - Indice di utilizzazione territoriale:  
definisce la superficie lorda di pavimento (Sl) massima realizzabile su un mq. di superficie territoriale (St).
- Uf - Indice di utilizzazione fondiaria:  
definisce la superficie lorda di pavimento (Sl) massima realizzabile su un mq. di superficie fondiaria (Sf).
- Qc - Superficie copribile:  
definisce la massima superficie coperta (Sc) ammissibile per un mq. di superficie fondiaria (Sf).
- Dc - Distanza dai confini di proprietà:  
definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio (Pe) e i confini di proprietà.
- Ds - Distanza dal ciglio stradale:  
definisce la distanza minima ammessa tra il perimetro dell'edificio (Pe) e il ciglio stradale (Cs).
- Df - Distanza da edifici esistenti:

definisce la distanza minima ammissibile tra edifici di nuova costruzione e pareti finestrate (Pf) di edifici esistenti.

- Hp - Altezza degli edifici all'intradosso dell'ultimo piano abitabile:  
definisce l'altezza massima ammissibile all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, misurata in termini metrici come indicato al precedente art. 26.7
- Hg - Altezza in gronda degli edifici:  
definisce l'altezza massima ammissibile all'imposta della gronda sui muri perimetrali esterni dell'edificio è misurata in termini metrici come indicato al precedente art. 26.7
- P - Superficie destinata a parcheggi di pertinenza:  
definisce la quantità minima di superficie da destinare a parcheggi di pertinenza per ogni mc. di volume (V) o per ogni mq. di superficie lorda di pavimento.

#### Art. 28 - Distanze minime

Le distanze oggetto del presente articolo si misurano in proiezione orizzontale a partire dal perimetro degli edifici come definito al precedente art. 26, fino al ciglio stradale (inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti) oppure fino ai confini di proprietà o fino al perimetro di un altro edificio.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo solamente in caso di intervento urbanistico preventivo quando le stesse risultano da progetto planivolumetrico facente parte integrante degli elaborati richiesti e limitatamente ai fabbricati interni all'intervento, o nel caso di sopralzi di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., in via transitoria per un periodo di 5 anni dalla data di entrata in vigore del P.R.G.

##### 1) Distanze minime tra fabbricati.

Per i nuovi edifici in tutte le zone residenziali industriali ed artigianali è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parte 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.

Per i fabbricati accessori di altezza inferiore a ml. 3,00 misurata all'estradosso, la distanza da altri fabbricati insistenti su lotti di proprietà diverse non può essere inferiore a ml. 3,00.

Nelle zone agricole le norme sopraindicate per le distanze tra pareti finestrate valgono solo nel caso di edifici con destinazione residenziale e non per le attrezzature produttive agricole.

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

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità anche a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti (fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale (da ciglio a ciglio) maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze fra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone residenziali esistenti, in caso di demolizione e ricostruzione o di sopralzi ed ampliamenti, la distanza dal ciglio della strada potrà essere mantenuta secondo gli allineamenti esistenti.

Nelle zone agricole la distanza minima degli edifici dalle strade dovrà essere di ml. 6.00 salvo maggiori prescrizioni nel caso di strade statali, provinciali e comunali.

### 3) Distanze minime dei fabbricati dai confini

Nelle zone residenziali esistenti e di completamento in caso di ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti, è ammessa una distanza minima uguale a quella esistente purché l'edificio non fronteggi pareti finestrate, nel qual caso la distanza minima dovrà essere di ml. 6,00.

Nel caso tuttavia di innalzamento della linea di gronda al fine esclusivo di consentire altezze interpiano abitabili, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.

Per i nuovi edifici in tutte le zone residenziali, artigianali ed industriali esistenti, di completamento e di espansione la distanza fra i fabbricati ed i limiti di proprietà e di zona pubblica non può essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0.00, se preesiste parete in confine, o se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, mediante apposita scrittura privata o convenzione.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti commi solamente in caso d'intervento urbanistico preventivo quando le stesse siano relative ai confini interni all'intervento e quando risultino da progetto planivolumetrico facente parte integrante degli elaborati richiesti.

In deroga alla norma, all'interno di una stessa zona omogenea, l'Amministrazione ha facoltà di consentire una distanza dal confine di proprietà inferiore alla minima consentita, comunque mai minore a ml. 3,00, quando alla richiesta di Concessione Edilizia è allegato un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto, che impegni il proprietario del lotto, confinante al rispetto della distanza dai frontespizi finestrati o chiuse, nonché degli altri parametri di zona anche per gli ulteriori vincoli all'edificazione, conseguenti all'applicazione della deroga.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza misurata dal suo piano cortile al colmo del tetto non supera i m. 2,50 è sempre ammessa la costruzione a confine.

Nelle zone agricole, per gli edifici con destinazione residenziale valgono le norme indicate per le zone residenziali; nel caso di ampliamento e sopraelevazione di edifici per attrezzature agricole la distanza dai confini, può essere ridotta a m. 0,00 previo accordo con il confinante mediante apposita scrittura privata o convenzione.

In caso di nuova costruzione di attrezzature agricole la distanza minima dai confini di proprietà e di zona è di m. 10,00 salvo diverse prescrizioni

determinate da motivi di ordine igienico e sanitario.

#### Art. 29 - Parcheggi privati.

Ai sensi dell'art. 4 sexies della Legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150 a servizio delle costruzioni e all'interno dell'area di pertinenza, deve essere prevista una superficie destinata ai parcheggi privati non inferiore a:

- mq. 1 ogni 10 mc di costruzione.

Ai fini della determinazione della superficie di cui al comma precedente possono essere considerate le aree scoperte, non destinate al verde e alle piantumazioni, utilizzabili per lo stazionamento, l'accesso e la manovra e/o le superfici al lordo delle murature, dei box ricavati all'interno del volume della costruzione principale o in costruzioni accessorie.

#### Art. 30 - Saturazione delle aree.

La costruzione delle massime volumetrie, o superfici utili, consentite su una determinata area dagli indici di edificabilità e di utilizzazione, esclude ogni successiva richiesta di altre Concessioni edilizie sull'area stessa tesa 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 del P.R.G. vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini.

#### Art. 31 - Definizione delle categorie d'intervento edilizio.

Considerando l'articolazione che assume l'intervento edilizio in rapporto alle diverse zone di previsione del P.R.G., delle diverse modalità d'attuazione e, in particolare, agli obiettivi di recupero del Centro Storico e più in generale del patrimonio edilizio esistente, vengono definite le seguenti categorie d'intervento.

##### 1) - Interventi di nuova costruzione.

Per nuova costruzione s'intendono gli edifici e le strutture edilizie da realizzare in aree libere al momento della richiesta di Concessione Edilizia, o occupate da strutture precarie, rustici in disuso, ruderi o comunque da strutture precarie di nessuna rilevanza storica e ambientale.

Sono da considerare alla stregua degli interventi di nuova costruzione le opere di ricostruzione di un immobile precedentemente demolito e gli ampliamenti edilizi di unità esistenti.

Sono altresì da considerare come interventi di nuova costruzione la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria: la posa di involucri insistenti sul suolo con ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni ancorati al terreno.

Ad eccezione delle opere costituenti pertinenze di costruzioni residenziali esistenti di cui al successivo articolo, gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Concessione Edilizia.

2) - Interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (legge 457/78).

L'intervento di restauro in particolare riguarda edifici e strutture murarie vincolati o meno dalla Sovrintendenza ai Monumenti e tende al ripristino dei valori architettonici originali dell'edificio nell'obiettivo di una conservazione integrale delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, distributive e statiche. E' consentito l'adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari se compatibili con la conservazione delle caratteristiche sopracitate.

L'intervento di risanamento conservativo, tende al recupero degli organismi edilizi nel rispetto degli elementi essenziali della tipologia e della struttura dei fabbricati senza pertanto alterarne l'apparato distributivo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, salvo i casi in cui vengano effettuate esclusivamente opere interne sono soggetti a concessione edilizia, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, senza cambio di destinazione d'uso.

Per le altre destinazioni d'uso o in presenza di un mutamento della destinazione d'uso, semprechè consentito dalle norme di zona, gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a Concessione Edilizia.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

Nei casi in cui l'intervento edilizio riguardi edifici vincolati ai fini della tutela di interesse artistico e storico, della protezione delle bellezze naturali o della tutela idrogeologica e boschiva il richiedente la concessione o l'autorizzazione edilizia deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla-osta delle autorità competenti.

3) - Interventi di ristrutturazione.

Consistono in lavori di trasformazione dell'organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la



modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. (legge 457/73 art. 31). E' quindi consentito, nel rispetto delle prescrizioni di zona, il mutamento delle destinazioni d'uso e non sono posti limiti all'intervento all'interno dell'involucro edilizio.

Il cambio di destinazione d'uso, l'aumento della superficie utile, la demolizione con ricostruzione anche parziale, comportano l'onerosità della Concessione Edilizia.

4) - Interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione)

Per sostituzione si intende la demolizione e la nuova costruzione di un edificio. Quando l'intervento di sostituzione è attuato nel centro storico, è subordinato al parere della Commissione edilizia sulla demolizione dell'edificio esistente, anche in mancanza di specifiche indicazioni normative relative al valore storico ambientale dell'edificio stesso, e comunque la nuova costruzione deve rispondere nei materiali e nella morfologia ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante con possibilità di incremento volumetrico per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico nella misura massima di mc. 150 per unità immobiliare esistente alla data di adozione del P.R.G..

Le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni, del P.R.G., nonché delle disposizioni delle presenti Norme, del Regolamento edilizio e di ogni altra Legge nazionale e regionale vigente in materia, di costruzioni edilizie.

5) - Interventi di demolizione.

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione o di sostituzione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione sono soggette ad autorizzazione.

6) - Interventi di adeguamento igienico.

Per adeguamento igienico e tecnologico si intende quel complesso di opere e di lavori edilizi volti ad assicurare alle singole unità edilizie un normale livello di attrezzature e servizi igienico-sanitari e tecnologici, anche in ordine a specifiche norme, regolamenti standards vigenti, senza alterazione della destinazione d'uso degli edifici, delle loro caratteristiche funzionali e tipologiche nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio.

L'intervento di adeguamento igienico, che non sia limitato a semplici opere interne, come descritto al successivo articolo, è soggetto a Concessione Edilizia.

7) - Intervento di ampliamento

Per ampliamento s'intende l'intervento edilizio su aree occupate da costruzioni

esistenti, che non siano strutture precarie, rustici in disuso e ruderi, volto a realizzare un aumento della volumetria o della superficie utile esistente.

Gli ampliamenti sono subordinati a Concessione Edilizia e sono consentiti in base alle prescrizioni di zona del P.R.G. oltre alle altre disposizioni vigenti in materia edilizia.

8) - Interventi di variazione della destinazione d'uso.

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi che introducono, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, utilizzazioni diverse da quelle preesistenti nelle unità edilizie o nelle singole unità immobiliari.

La domanda di concessione a titolo oneroso per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di concessione a titolo oneroso per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle norme e alle procedure previste dal regolamento edilizio, per i diversi tipi di intervento.

Art. 32 - Altre categorie d'intervento edilizio.

Oltre agli interventi edilizi descritti precedentemente all'art. 31 delle presenti Norme vengono definite le seguenti categorie relative ad opere edilizie minori.

1) - Interventi di manutenzione ordinaria.

Per manutenzione ordinaria s'intende quel complesso di lavori che consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (Legge n. 457/78 art. 31).

Essi non comportano perciò mutamento delle caratteristiche originarie dell'immobile salvo che per le eventuali sostituzioni delle finiture interne e non intervengono sulle parti strutturali dell'edificio limitandosi all'obiettivo di preservarne il buono stato di conservazione.

L'effettuazione degli interventi di manutenzione ordinaria deve essere preventivamente segnalata in carta semplice all'Amministrazione Comunale, alla quale resta la facoltà di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite e di ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che l'intervento non si configuri come opera di manutenzione ordinaria o comunque comporti contrasti con le disposizioni vigenti in materia edilizia.

Sulla base della normativa che precede si ritiene, in via esemplificativa che, singolarmente considerati, possano essere ricondotti al concetto di manutenzione ordinaria, risultando pertanto esclusi dal regime della concessione o autorizzazione, interventi quali:

- 1) riparazioni e rifacimenti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti dei manti delle pavimentazioni, delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne dei cortili, cavedi ecc.;
- 2) ricorse del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
- 3) sostituzione degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili, con materiali identici a quelli esistenti;
- 4) riparazione dei terrazzi e dei balconi con sostituzione di elementi;
- 5) stucchi, rappezzi ed ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;
- 6) ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti con esclusione delle facciate in stabili vincolati o interessati da vincolo ambientale, per le quali ogni intervento è soggetto a richiesta di concessione o autorizzazione;
- 7) apertura e chiusura vani-porta all'interno della stessa unità immobiliare;

Resta fermo che l'insieme di più interventi di cui alla sopraesposta elencazione, che configuri una riqualificazione dell'immobile, anche in relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, non rientra nella fattispecie degli interventi di ordinaria manutenzione, essendo invece assimilabili, secondo le diverse caratteristiche, al restauro o al risanamento conservativo ovvero alla ristrutturazione edilizia.

L'Amministrazione Comunale ha la possibilità di eseguire gli accertamenti che ritiene opportuni.

## 2) - Interventi di manutenzione straordinaria.

Per manutenzione straordinaria s'intende quel complesso di lavori ed opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamento della destinazione d'uso (Legge 457/78 art. 31). Possono essere considerati relativi alla manutenzione straordinaria quindi quelle opere edilizie relative a parti dell'edificio in stato di deterioramento, che non si configurino nel loro complesso come interventi di restauro o ristrutturazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 48 della Legge 5.8.1978 n. 457 non sono soggetti a Concessione Edilizia, ma a semplice autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori. Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al presente comma, si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 gg.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Per gli edifici soggetti a tutela di interesse artistico e storico, alla protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica e boschiva, o nel caso di rilascio dell'immobile da parte dei conduttori, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita (non si applica il silenzio-assenso) ed il richiedente l'autorizzazione deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla-osta delle autorità competenti.

Nei casi previsti dalla legge 23.12.96 n. 662 è applicabile la procedura cosiddetta della "denuncia di inizio attività".

Resta fermo che l'insieme di più interventi, che configurino una riqualificazione dell'immobile, anche in relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici

vigenti o adottati, non rientrano nella fattispecie degli interventi di manutenzione straordinaria, essendo invece assimilabili, secondo le diverse caratteristiche al restauro o al risanamento conservativo ovvero alla ristrutturazione edilizia.

3) - Opere interne.

Ai sensi dell'art. 26 della legge n. 47 del 28.2.1985, sono considerati come opere interne alle costruzioni quegli interventi che, non essendo in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nella zona A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

L'effettuazione di opere interne come sopra definite e come meglio specificate al punto 10 della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3356/25 del 30.7.1985 contestualmente all'inizio dei lavori, deve essere segnalata al Sindaco mediante una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

4) - Interventi relativi a pertinenze.

Si intendono interventi relativi a pertinenze quelle opere ad esclusivo servizio delle costruzioni esistenti quali verande aperte su due lati, recinzioni, tettoie, insegne e targhe professionali e simili purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497.

Tali interventi sono subordinati ad autorizzazione del Sindaco e si intendono comunque autorizzati, decorsi 60 gg. dalla presentazione della domanda. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela storico-artistica, o idrogeologica e boschiva, o sia soggetto alla protezione delle bellezze naturali, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

5) - Interventi diversi o per opere minori.

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:

- distintivi urbani, quali documenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

- monumenti ed edicole funerarie;
- interventi edilizi per sistemazioni di aree scoperte;
- abbattimento di alberi di alto fusto di particolare pregio.

Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.

#### Art. 33 - Costruzioni accessorie.

Si considerano costruzioni accessorie fuori terra (box, depositi, ricoveri, scale esterne necessarie per il disimpegno dei piani superiori nel caso di edifici già esistenti, quelle che hanno un'altezza misurata all'estradosso del piano di copertura non superiore a ml. 2,60.

Le costruzioni di cui al comma precedente possono essere realizzate in tutte le zone nel rispetto di tutti gli indici urbanistici previsti.

Le costruzioni accessorie possono essere realizzate in aderenza alle costruzioni principali e, in deroga alle norme sulla distanza dai confini stabiliti per ciascuna zona, possono essere edificate sul confine di proprietà, fatti salvi i diritti dei terzi confinanti, purché la loro altezza all'estradosso del piano di copertura non sia superiore a quella ammessa dal Regolamento Edilizio per i muri delimitanti la proprietà dei lotti e comunque non sia superiore a ml. 2,60.

Le tettoie aggettanti, aperte per più di metà del loro perimetro ed i corpi scala realizzati in aderenza di edifici già esistenti alla data di adozione delle presenti norme non sono computate ai fini della verifica degli indici If, Uf e Q.

## TITOLO V

### AZZONAMENTO: CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E RELATIVE PRESCRIZIONI.

#### Art. 34 - Delimitazioni del territorio comunale

Con deliberazione del C.C. n. 29 del 27.05.81 assunta ai sensi dell'art. 18 della legge 22.10.71 n. 865 è stata individuata la delimitazione del centro edificato. In base a tale delimitazione, riportata con apposito simbolo negli elaborati grafici, sono distinte, come prescritto dall'art. 15 della legge regionale n. 51 del 15.4.1975 le parti di territorio comunale allora urbanizzato dalle restanti parti.

In applicazione dell'art. 16 della citata legge regionale 51/75 per le aree comprese all'interno del perimetro del centro edificato vengono individuate con appositi simboli grafici la perimetrazione del centro storico e dei nuclei urbani di interesse storico, artistico e ambientale (qualificate in legenda come zone del nucleo di antica formazione), le zone di completamento e le zone industriali, commerciali e artigianali

esistenti.

In tutto il territorio comunale vengono comunque individuate con apposito simbolo grafico le zone di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

I seguenti articoli specificano la disciplina urbanistica da osservarsi in ciascuna zona.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.78 n. 457, viene determinato con apposito simbolo negli elaborati grafici, il perimetro di delimitazione della zona di recupero.

Mediante tale delimitazione risultano individuate per il territorio Comunale di Rognano le zone ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito della zona di recupero è possibile proporre al Consiglio Comunale l'adozione di specifici piani di recupero ai sensi dell'art. 30 della citata legge 457/78, conformemente alle prescrizioni normative di zona di cui al successivo art. 39 lettera a).

All'interno della zona di recupero risulta compreso anche il comparto del Piano Integrato di Recupero di Villarasca, identificato in azionamento con apposita perimetrazione e con sigla PIR. Per tale comparto, già convenzionato con l'Amministrazione Comunale, mantengono efficacia, fino alla sua scadenza e salvo proroga o riconvenzionamento, le previsioni urbanistiche già approvate.

Per le aree e per gli immobili ricadenti in comparti di piani di recupero decaduti (integrati e non) o non interessati da piani di recupero in atto, possono essere attuati, mediante semplice Concessione Edilizia, tutti gli interventi previsti nella tav. 12 secondo la specifica normativa relativa alle modalità di intervento, di cui al successivo articolo 39 lettera a).

#### Art. 35 - Suddivisione in zone omogenee.

Ai sensi dell'art. 7 della Legge urbanistica 17.8.1942 e sue successive integrazioni e modificazioni e dei Decreti Interministeriali 1.4.1968 e 2.4.1968, le parti del territorio comunale indicate nel precedente art. 33 delle presenti Norme sono suddivise nelle seguenti zone urbanistiche:

- 1 - Zone destinate alla viabilità e aree di rispetto laterali.
  - a) - viabilità esistente
  - b) - viabilità futura
  
- 2 - Zone interessate dai corsi d'acqua.
  
- 3 - Zone destinate ad attrezzature di interesse generale:
  - a) - Zone per l'istruzione;
  - b) - Zone per attrezzature civiche, sociali e religiose;
  - c) - Zone a verde attrezzato;
  - d) - Zone a verde sportivo;
  - e) - Zone per parcheggi pubblici;
  - f) - Zone per impianti tecnologici;
  - g) - Zona di rispetto della Riserva Naturale "Garzaia della Cascina di Villarasca";
  - h) - Riserva Naturale "Garzaia della Cascina di Villarasca"
  
- 4 - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale:
  - a) - Zone del nucleo di antica formazione - Zona A;
  - b) - Zone residenziali esistenti e/o di completamento - dense- Zona B1;

- c) - Zone residenziali esistenti e/o di completamento - rade - Zona B2;
  - d) - Zone residenziali di espansione subordinate a preventiva approvazione di piano di lottizzazione - Zona C;
  - e) - Zone a verde privato;
- 6 - Zone agricole e del territorio extraurbano:
- a) - Zone destinate alla coltivazione della terra e ad insediamenti rurali - Zona E1;
  - b) - Zone destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente rurale edificato esistente - Zona E2;
  - c) - Zona soggetta a vincolo paesaggistico per il rispetto del Naviglio Pavese;
  - d) - Zone sportive per percorsi-golf;
  - e) - Zona per attrezzature di servizio all'impianto sportivo del golf;
  - f) - Zone ricettive connesse ad impianti sportivi e funzioni compatibili;
  - g) - Zone di recupero naturalistico;
  - h) - Zone di supporto logistico per il mantenimento del verde relativo all'impianto sportivo del golf;
- 7 - Zone per attrezzature cimiteriali.

Le zone urbanistiche sono indicate graficamente nelle Tavole di azzonamento del P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000.

Per gli immobili ed agglomerati di interesse storico ed artistico, sono inoltre individuate con apposita planimetria le diverse modalità di intervento in scala 1:2000.

Nelle Zone Urbanistiche predette gli interventi edilizi sono soggetti alle disposizioni dei successivi articoli delle presenti Norme.

Art. 36 - Zone destinate alla viabilità e aree di rispetto laterali.

Le aree per la viabilità sono riservate a:

- a) strade di grande e media importanza nazionali e provinciali e di collegamento intercomunale;
- b) strade urbane principali e per opere atte ad allacciare le zone ai pubblici servizi;
- c) strade locali;
- d) strade di accesso alle aree destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente;
- e) percorsi ciclopedonali.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

L'indicazione grafica del tracciato delle nuove strade e piazze, o dei tratti di viabilità da ristrutturare, ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi di realizzazione e/o di modifica dell'opera.

Per i casi in cui vengano dismessi alcuni tratti di strada in seguito all'esecuzione della

ristrutturazione di un tracciato viabilistico, decade anche la previsione di azzonamento delle relative fasce di rispetto laterali.

Le aree interessate saranno conseguentemente da intendersi a tutti gli effetti come facenti parte della zona agricola E1 o della zona a verde attrezzato VA nei centri urbani. L'azzonamento del P.R.G. identifica con distinti simboli grafici le strade esistenti e le aree destinate alla viabilità futura da programarsi eventualmente con gli Enti sovracomunali interessati.

Le aree di rispetto laterali sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nell'edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Esse corrispondono a quelle stabilite dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e sono individuate graficamente nella tavola di P.R.G., per gli assi stradali esterni ai centri abitati esistenti o di futura realizzazione.

All'interno dei perimetri dei Centri Abitati, anche se non individuate graficamente come aree di rispetto, nell'edificazione devono essere rispettate le distanze fissate dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 per eventuali strade classificate esplicitamente dall'Ente proprietario della strada come strade di tipo D (strade urbane di scorrimento ex art. 2 D.L. 30.04.1992 n. 285). Negli altri casi valgono le distanze prescritte dalle norme specifiche di zona di cui ai successivi articoli.

Sulle aree di rispetto laterale alle strade sono ammessi solo, mediante apposita convenzione e nel rispetto delle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, impianti di distribuzione del carburante, cabine di trasformazione dell'energia elettrica realizzate dall'ENEL, previo nulla osta dell'Ente preposto alla viabilità (Comune, Provincia, A.N.A.S.).

Mediante la convenzione sopramenzionata verranno definite specificatamente le caratteristiche dell'insediamento, individuando l'intera area necessaria per il tipo di impianto previsto, anche in deroga alle prescrizioni delle limitrofe zone, salvo il caso in cui si tratti di ambito soggetto ad intervento urbanistico attuativo preventivo.

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto laterali potranno essere ampliati in sopraelevazione ovvero verso il limite esterno della fascia sempre che l'aumento volumetrico sia possibile in base agli indici e parametri di zona, di cui ai successivi articoli.

E' ammessa l'edificazione e la conservazione di strutture edilizie sovrastanti i percorsi pedonali e ciclabili, purché venga assicurata una buona fruibilità dei percorsi stessi.

Per le aree destinate a viabilità che ricadano all'interno della zona soggetta a vincolo paesaggistico valgono anche le norme di cui al successivo art 41.

Art. 37 - Zone interessate dai corsi d'acqua.

Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative fasce ripariali.

Per tali zone, se esterne al centro abitato è vietata qualunque manomissione che non sia attinente al regime idraulico, a necessità agronomiche, alle derivazioni d'acqua e alla difesa di sponde, ovvero alle opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità, ovvero a necessità derivanti da attività di tempo libero, sportive, o agrituristiche ammesse, secondo la presente normativa, nelle zone limitrofe e sempreché siano autorizzati dagli enti preposti alla gestione delle acque stesse.

Qualora i corsi d'acqua risultino compresi in ambienti subordinati a piani attuativi, essi dovranno subire modificazioni del loro assetto, secondo le esigenze di organizzazione urbanistica del piano attuativo stesso, salvo i casi indicati nelle specifiche norme di zona e comunque sempre previa autorizzazione degli enti gestori delle acque stesse, i quali non sono tuttavia tenuti a partecipare al piano attuativo in qualità di lottizzanti anche nel caso in cui risultino proprietari dei terreni occupati dall'alveo dei corsi d'acqua



medesimi.

Per le zone dei corsi d'acqua ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato oltre a quanto sopracitato sono consentite le opere di copertura purché realizzate salvaguardando le attuali portate e rispettando le norme vigenti e le consuetudini locali relativamente agli aspetti igienici e alle esigenze di ispezione e manutenzione del corso d'acqua.

Per i corsi d'acqua pubblici ai sensi degli artt. 95-96-97 e 98 del R.D. n. 523/1904 sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. suddetto ed in particolare sono vietate entro la fascia di ml. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde o comunque secondo quanto indicato graficamente nelle tavole 10 e 11, le seguenti attività:

- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
- gli scavi;
- entro la fascia di ml. 4 dai limiti come sopradefiniti:
- le piantagioni;
- lo smuovimento del terreno;

Sono ammesse, a distanza di ml. 4,00 delle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.

#### Art. 38 - Zone destinate ad attrezzature di interesse generale

Le zone per attrezzature di interesse generale sono suddivise come specificato ai commi seguenti del presente articolo.

Per ciascuna sotto-zona si applicano le disposizioni indicate, fatta salva ogni altra norma o procedura regionale o statale attinente le opere pubbliche. In queste zone il P.R.G. si attua mediante il rilascio di concessione edilizia.

Gli edifici ricadenti nella zona destinata ad attrezzature di interesse generale ma compresi nella zona di recupero di cui al precedente art. 34 sono soggetti alle modalità di intervento di cui all'art. 39 lettera A secondo la classificazione riportata nell'elaborato grafico n°12.

##### a) Zone per l'istruzione.

Destinazioni ammesse: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.

If = 2,00 mc/mq

Hp = 6,80 ml

Hg = 7,30 ml.

Dc = 5,00 ml.

Ds = come da art. 27

P = 1,00 mq per ogni 10 mc di volume(V)

Qc = 1/3

b) Zone per attrezzature civiche, sociali e religiose.

Destinazioni ammesse: costruzioni di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.

$$I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$$

$$H_p = 6,80 \text{ ml}$$

$$H_g = 7,30 \text{ ml.}$$

$$D_c = 5,00 \text{ ml}$$

$$D_s = \text{come da art. 27.}$$

$$P = 1,00 \text{ mq per ogni 15 mc di volume(V)}$$

$$Q_c = 2/3$$

Per gli immobili contrassegnati da asterisco nelle tavole di azionamento, le destinazioni d'uso sopraindicate, con esclusione di quelle sanitarie, amministrative e per pubblici servizi, possono essere realizzate anche prescindendo da qualsiasi forma pubblica di utilizzo degli immobili stessi.

c) Zone a verde attrezzato.

Destinazioni ammesse: costruzioni per il gioco, lo svago, il riposo ed il diporto ricreativo.

$$H_p = 15,00 \text{ ml}$$

$$H_g = 7,30 \text{ ml}$$

$$D_c = 6,80 \text{ ml}$$

$$D_s = 10,00 \text{ ml}$$

$$P = 1,00 \text{ mq per ogni 10 mc di volume(V)}$$

$$Q_c = 1/3$$

d) Zone a verde sportivo.

Destinazioni ammesse: costruzioni e impianti sportivi.

$$H_p = 15,00 \text{ ml}$$

$$D_c = 10,00 \text{ ml}$$

$$D_s = 10,00 \text{ ml}$$

$$Q_c = 1/3$$

e) Zona per parcheggi pubblici.

Comprendono quelle parti di territorio destinate alla sosta e al parcheggio dei veicoli. Esse saranno realizzate a livello stradale, con un'adeguata piantumazione con alberi d'alto fusto. Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità.

f) Zone per impianti tecnologici.

Comprendono quelle parti di territorio destinate dal P.R.G. all'installazione di attrezzature tecnologiche di interesse collettivo, come gli impianti di acquedotto, di depurazione delle acque, ecc.

Hp = 6,80 ml salvo attrezzature speciali.  
Hg = 7,30 ml salvo attrezzature speciali  
Dc = 5,00 ml  
Ds = 10,00 m  
Qc = 2/3

In tali zone è consentita una sola residenza per gli addetti alla custodia e alla manutenzione degli impianti, con superficie utile massima di mq. 95.

Nelle zone in cui esistono o siano previsti impianti di depurazione, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato A della delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977, con riferimento particolare alla presenza di idonea fascia di rispetto, di estensione non inferiore a 100 metri, nei confronti di abitazioni viciniori, come indicato graficamente nella tavola

Fra le zone per impianti tecnologici devono ritenersi comprese le aree occupate dai pozzi dell'acquedotto pubblico, ancorchè non specificatamente "azzonate". Come individuato nelle tavole 10 e 11 per i pozzi suddetti, ai sensi del DPR 24.05.1988 n. 236 è istituita una zona di tutela assoluta per un raggio di ml. 10 ed una zona di rispetto di ml. 200.

Nella zona di tutela assoluta e nella zona di rispetto di cui sopra vigono rispettivamente i divieti di cui agli articoli 5 e 6 del DPR 236 sopracitato.

g) Riserva Naturale "Garzaia della Cascina di Villarasca"

Riguarda il territorio classificato con deliberazione del Consiglio Regionale del 31.05.89 n. IV/1331, come riserva naturale parziale zoologica ai sensi dell'art. 11 della L.R. 30.11.83 n. 86.

Per tale territorio valgono le previsioni e le prescrizioni del Piano della Riserva approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 19.11.91 n. 5/14941.

In particolare in base al Piano suddetto il territorio della Garzaia risulta suddiviso, come indicato in azzonamento, nei seguenti comparti:

- terreni di prima priorità di acquisizione;
- terreni di seconda priorità di acquisizione;
- fascia di rispetto.

L'acquisizione dei terreni di cui sopra e la gestione della riserva, in base alle norme vigenti in materia ed in base alla convenzione già stipulata con la proprietà, spetta prioritariamente all'Amministrazione Provinciale di Pavia.

Nell'ambito della riserva naturale, oltre ai divieti e limiti alle attività antropiche contenuti al titolo VII della deliberazione del Consiglio Regionale n. IV/1331 del 31.05.1989 valgono le disposizioni di cui al punto 2.3 del Piano della Riserva approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 19.11.91 n. 5/14941 e cioè in particolare i seguenti divieti:

- a) di realizzare edifici, nonché effettuare interventi su quelli esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione e dal consolidamento, restauro o ristrutturazione;
- b) raccogliere, asportare o danneggiare la flora spontanea, fatte salve le attività previste dal Piano;
- c) esercitare la caccia, fatto salvo quanto previsto dalla convenzione con l'azienda faunistico venatoria;

- d) introdurre cani, fatto salvo quanto previsto dalla convenzione con l'azienda faunistico venatoria;
- e) svolgere attività pubblicitarie, organizzare manifestazioni folkloristiche, sportive o ricreative;
- f) produrre suoni o luci ad eccezione di quelli dovuti all'esercizio della normale pratica agricola e fatto salvo quanto previsto dalla convenzione con l'azienda faunistico venatoria;
- g) disturbare, danneggiare, catturare ed uccidere animali, raccogliere e distruggere i loro nidi, danneggiare o distruggere il loro ambiente, appropriarsi di animali rinvenuti morti, o di parti di essi, fatto salvo quanto previsto dalla convenzione con l'azienda faunistico venatoria, la ricerca scientifica e gli interventi igienico-sanitari eseguiti direttamente dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzati;
- h) accedere all'interno della riserva naturale, se non per compiti di vigilanza per comprovate esigenze di servizio, e di ricerca scientifica, fatti salvi gli accessi per quanto previsto dalla convenzione con l'azienda faunistico venatoria;
- i) effettuare sbancamenti, movimenti di terra e taglio dei pioppeti nel periodo compreso tra il 15 febbraio e il 15 maggio;
- l) effettuare tagli di piante arboree isolate o in filari, nonché di siepi arboree e arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua naturali e artificiali o coltivi, se non espressamente autorizzati dall'ente gestore ai sensi della L.R. 9/77;
- m) effettuare la raccolta dello strame e delle ramaglie, fatto salvo quanto previsto dal piano o autorizzato dall'ente gestore.

Nell'ambito della fascia di rispetto della riserva, come individuata con apposita simbologia nell'azzonamento del P.R.G., comprese le aree ricadenti nella zona destinata a "verde privato" (VP), si applicano tutti i divieti di cui al paragrafo precedente salvo quelli di cui alle lettere b), h) e m).

#### Art. 39 - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale.

Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse.

Sono consentiti studi ed uffici professionali; attività commerciali; banche, magazzini e depositi di piccola entità, attività artigiane che non richiedono fabbricati appositi e che non siano causa di molestia; o che risultino nocive autorimesse, impianti di lavaggio auto, elettrauto; esercizi pubblici; alberghi, ristoranti; sale per lo spettacolo, lo svago ed i giochi; istituti di istruzione privata; edifici ed uffici di interesse generale, servizi sociali e culturali; associazioni politiche, sindacali e religiose.

Sono esclusi tassativamente le case di cura, gli ospedali, le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle, le scuderie e tutte quelle attività in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa la edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi seguenti del presente articolo e differenziati per ciascuna zona omogenea dell'azzonamento del P.R.G.

#### A) Zona del nucleo di antica formazione - Zona omogenea A

La zona di cui al titolo comprende le aree del territorio comunale di particolare interesse storico-ambientale; in esse si può procedere con le modalità di cui ai successivi commi

al consolidamento, al restauro, al risanamento del patrimonio edilizio esistente; non è ammessa mediante semplice Concessione Edilizia, la costruzione di nuovi volumi, né ampliamenti delle strutture edilizie esistenti.

Sono ammessi porticati liberi con copertura in coppi per il ricovero automezzi nel limite di un posto macchina per alloggio ove fosse documentata l'impossibilità di ricoveri sotterranei o di costruzioni accessorie ai sensi del precedente art. 33.

I nuovi interventi edilizi, con esclusione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento e restauro che non comportino caratteristiche a architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici nonché con esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico, sono subordinati all'approvazione di piani particolareggiati ovvero di piani di recupero se trattasi di aree interne alla zona di recupero come definita al precedente art. 34, estesi ad almeno ogni isolato, od unità di azionamento ed aventi lo scopo di:

- verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici;
- promuovere, attraverso progetti redatti a scala non inferiore ad 1/1000, le scelte di assetto planivolumetrico, funzionale e di risanamento degli insediamenti, finalizzati al loro uso sociale, anche mediante l'applicazione della legge 22.10.71 n. 865.
- definire particolari standards urbanistici ed edilizi;
  
- individuare:
  - 1) le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del piano, gli interventi siano autorizzati mediante licenza edilizia singola;
  - 2) le aree dove gli interventi siano autorizzabili, previo progetto planivolumetrico convenzionato;
  - 3) i beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche.

All'interno della zona A risulta individuato con apposita perimetrazione e con sigla PIR il comparto del Piano Integrato di Recupero di Villarasca. Per tale comparto, già convenzionato con l'Amministrazione Comunale, mantengono efficacia, fino alla sua scadenza e salvo proroga o riconvenzionamento, le previsioni urbanistiche già approvate.

Per le aree e per gli immobili ricadenti in comparti di piani di recupero decaduti (integrati e non) o non interessati da piani di recupero in atto, gli interventi ammissibili mediante semplice concessione o autorizzazione edilizia sono i seguenti:

1 - per le unità edilizie contraddistinte nella tav. 12 dal simbolo grafico R (restauro): esclusivamente interventi edilizi che rientrino nella definizione riportata all'art. 31.2 oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione come definite all'art. 32 punti 1 e 2, alle opere interne come definite all'art. 32.3, e alle opere derivanti dalle necessità di adeguamento igienico purché compatibili con la conservazione delle caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio.

Ogni intervento è subordinato alla presentazione di un accurato rilievo dell'esistente in scala almeno 1:50.

La rappresentazione grafica deve comprendere sia le parti esterne che le interne e le planimetrie di tutti i piani.

Deve essere inoltre corredata da un esauriente documentazione fotografica.

Le aree a corte di particolare pregio architettonico e ambientale, dovranno essere tenute libere da manufatti e recinzioni di qualsiasi tipo.

2 - Per le unità edilizie contraddistinte nella tav. 12 dal simbolo grafico RC (risanamento conservativo): esclusivamente interventi edilizi che rientrino nella definizione riportata all'art. 31.2, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, alle opere interne e alle opere di adeguamento igienico come sopradefinite.

Gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare aumento delle volumetrie ed alterazioni delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici.

Ogni intervento è subordinato alla presentazione di un accurato rilievo dell'esistente in scala almeno 1:50.

La rappresentazione grafica deve comprendere sia le parti esterne che le interne e le planimetrie di tutti i piani. Deve essere inoltre corredato da un esauriente documentazione fotografica.

Le aree a corte di particolare pregio architettonico e connesse agli edifici di cui sopra dovranno essere tenute libere da manufatti e recinzioni di qualsiasi tipo.

3 - Per le unità edilizie contraddistinte nella tav. 12 dal simbolo grafico RS (ristrutturazione) oltre agli interventi di cui ai punti 1 e 2 precedenti sono ammessi anche interventi che rientrino nella definizione riportata all'art. 31.3 delle presenti norme.

Fermi restando prioritariamente gli usi e le necessità legati all'attività tradizionale, gli edifici possono essere in tutto o in parte utilizzati a fini residenziali, nel rispetto della morfologia, dell'uso dei materiali e delle caratteristiche architettoniche esistenti.

Non è ammessa la chiusura degli avamportici delle strutture edilizie delle tradizionali stalle per bovini ed equini, in caso di trasformazione ad usi diversi da quelli agricoli esistenti.

Ogni intervento è subordinato alla presentazione di un accurato rilievo dell'esistente e di una completa documentazione fotografica.

4 - Per tutte le altre unità edilizie, non contraddistinte da particolari sigle, oltre gli interventi edilizi già menzionati ai precedenti punti sono altresì consentiti gli interventi di sostituzione di cui all'art. 31.4 delle prescritte norme, purché la ricostruzione non determini sull'area di pertinenza della proprietà del soggetto richiedente la Concessione Edilizia, una densità fondiaria maggiore del 50% della densità fondiaria media della zona e purché sia ridotta al limite massimo di 3 mc/mq nel caso che la volumetria preesistente ecceda tale limite. Qualora sia previsto il cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile, dovrà in ogni caso essere previsto l'obbligo di redazione di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

L'intervento di sostituzione deve essere orientato al ripristino del complesso originario o comunque alla formazione di una struttura edilizia conforme alla tipologia della zona del nucleo di antica formazione.

Tale orientamento dovrà essere rispettato anche ricorrendo quanto più possibile all'uso dei materiali tradizionali.

Per ciascuna delle categorie sopracitate, qualora particolari condizioni di vetustà e di fatiscenza degli edifici, dovessero prefigurare uno stato di pericolosità, imponendosi pertanto la necessità di una demolizione e ricostruzione dell'edificio, tale ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei volumi, delle altezze e delle caratteristiche architettoniche ed ambientali preesistenti e la demolizione dovrà

essere preventivamente autorizzata sulla base di una specifica relazione circa la consistenza statica dell'edificio e dopo opportune verifiche e sopralluoghi eseguiti dal Tecnico Comunale.

In tutta la zona del nucleo di antica formazione dovranno essere mantenuti i collegamenti pedonali e gli spazi comuni esistenti fra più lotti.

Dovranno inoltre essere ripristinati quei collegamenti che fossero stati interrotti recentemente ai fini di assicurare l'accessibilità globale anche ai lotti e agli isolati più esterni e garantire comunque la continuità nell'uso degli spazi aperti.

Qualora si intenda operare mediante Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 30 della legge 457/78, come indicato al precedente art. 34, è richiesta la presentazione di una documentazione dettagliata dello stato di fatto degli edifici interessati sia per quanto attiene agli elementi dimensionali e funzionali, che a quelli storico-architettonici, con allegate fotografie e planimetrie storiche eventualmente reperibili. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità degli interventi proposti con progetto redatto in scala almeno 1:200.

#### B-1) Zona residenziale esistente e/o di completamento - densa. Zona B1.

Riguarda le aree a prevalenza utilizzate per l'insediamento residenziale esistenti già edificate e consolidate, che non presentano i caratteri di agglomerati di antica formazione, né particolari valori ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

In queste zone il P.R.G. si attua di norma con interventi edilizi subordinati all'ottenimento di semplice Concessione Edilizia. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi, (compresa la demolizione e ricostruzione e la traslazione planivolumetrica). Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla verifica di conformità dell'intervento con i seguenti indici e parametri.

If = 1,2 mc./mq.

Hp = 6,80 ml

Hg = 7,30 ml.

Qc = 0,40 mq/mq

P = 1 mq ogni 10 mc di volume (V) per la residenza con un minimo di due posti auto ogni unità abitativa, 1 mq ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento (Sl) di parcheggio privato ad uso pubblico per le attività commerciali

Dc = vedi art. 28

Ds = vedi art. 28

Df = vedi art. 28

Per gli edifici con un numero maggiore di due piani, siano essi utili o accessori, sono ammesse esclusivamente coperture a falde o a padiglione, con pendenza massima del 45% e con altezza massima al colmo di ml 2,70 misurati dall'estradosso del solaio di sottotetto.

#### B-2) Zona residenziale esistente e/o di completamento - rada. Zona B2.

Riguarda le aree utilizzate per l'insediamento residenziale esistenti o in via di completamento, che non presentano caratteri di agglomerati di antica formazione, né particolari valori ambientali da salvaguardare.

In queste zone il P.R.G. si attua di norma con interventi edilizi subordinati

all'ottenimento di semplice Concessione Edilizia. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi, (compresa la demolizione e ricostruzione e la traslazione planivolumetrica). Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla verifica di conformità dell'intervento con i seguenti indici e parametri.

If = 1 mc./mq.

Hp = 6,80 ml

Hg = 7,30 ml.

Qc = 0,40 mq/mq

P = 1 mq ogni 10 mc di volume (V) per la residenza con un minimo di due posti auto ogni unità abitativa, 1 mq ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento (Sl) di parcheggio privato ad uso pubblico per le attività commerciali

Dc = vedi art. 28

Ds = vedi art. 28

Df = vedi art. 28

Per gli edifici con un numero maggiore di due piani, siano essi utili o accessori, sono ammesse esclusivamente coperture a falde o a padiglione, con pendenza massima del 45% e con altezza massima al colmo di ml 2,70 misurati dall'estradosso del solaio di sottotetto.

### C) Zona residenziale di espansione. Zona C

Riguarda le aree destinate ai nuovi insediamenti a prevalenza residenziale.

Per queste zone il P.R.G. si attua mediante rilascio di concessioni edilizie subordinate alla preventiva approvazione del piano di lottizzazione redatto secondo le modalità e le forme di cui agli artt. 14 e 17 delle presenti norme.

E' precisato per ogni ambito di lottizzazione il perimetro di intervento.

Nei casi ove risulta indicata all'interno dei perimetri una zona a standards o destinata alla viabilità, tale previsione è vincolante per quanto riguarda la sua ubicazione.

Di norma la viabilità interna ai comparti di lottizzazione dovrà essere realizzata con un calibro stradale minimo complessivo di ml. 9,00, in modo da ottenere la possibilità di realizzare due marciapiedi laterali di larghezza pari a ml. 1,50 ciascuno.

Ove indicato graficamente la sezione stradale dovrà essere integrata dalla presenza di un'aiuola alberata e da una corsia per parcheggi di larghezza pari a ml. 2.10.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

It = 0,8 mc./mq.

Hp = 6,80 ml

Hg = 7,30 ml.

Qc = 0,40 mq/mq

P = 1 mq ogni 10 mc di volume (V) per la residenza con un minimo di due posti auto ogni unità abitativa, 1 mq ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento (Sl) di parcheggio privato ad uso pubblico per le attività commerciali

Dc = vedi art. 28

Ds = vedi art. 28

Df = vedi art. 28

Sono ammesse oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche le zone C distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino etriche.

Per gli edifici con un numero maggiore di due piani, siano essi utili o accessori, sono ammesse esclusivamente coperture a falde o a padiglione, con pendenza massima del 45% e con altezza massima al colmo di ml 2,70 misurati dall'estradosso del solaio di



sottotetto.

D) Zona a verde privato

Riguarda aree inedificabili destinate al mantenimento e alla formazione di orti o di giardini e parchi privati.

Sono consentiti unicamente interventi finalizzati alla tutela o alla crescita della vegetazione e delle coltivazioni orticole ed interventi di sistemazione delle aree mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordonature di vialetti, fontane ecc.

E' ammessa con apposita concessione onerosa la realizzazione di attrezzature sportive scoperte (campo tennis, piscina ecc.) non aperte all'uso pubblico. I locali accessori e gli spogliatoi dovranno essere ricavati nell'ambito dei fabbricati già esistenti.

E) Zona a verde sportivo-ricreativo

In questa zona il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo. Sono ammesse tutte le attrezzature sportive di uso privato previa verifica di impatto ambientale. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici di edificabilità:

Ut = 0,5 mq/mq di St; per le attrezzature coperte; 0,7 mq/mq di St per le attrezzature all'aperto

Hm = 8,70 salvo volumi tecnici;

Dc = 10,00 ml.

Ds = 10,00 ml.

Df = 10,00 ml.

Art. 40 - Zona agricola.

Le aree di cui al presente articolo sono riservate all'utilizzazione e valorizzazione dell'ambiente e del patrimonio agricolo esistente, assicurando la tutela e l'efficienza delle unità produttive, degli insediamenti, delle attrezzature ed impianti agricoli, zootecnici e di conservazione dei prodotti della terra.

Tali aree sono raggruppate in due sottozone per le quali si applicano le prescrizioni e gli indici di seguito riportati:

A) Zone destinate alla coltivazione della terra e ad insediamenti rurali. Zona E1.

In tale zona sono consentiti nuovi interventi edilizi esclusivamente realizzati in funzione della conduzione del fondo e connessi alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo singolo o associato e dei dipendenti dell'azienda, nonché nuovi interventi edilizi relativi alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive quali, stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli ed altre costruzioni analoghe strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende singole ed associate.

Per tali interventi si applicano i seguenti indici massimi:

- per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti:

If = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli,

If = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata,

If = 0,01 mc/mq per un massima di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente.

- per le attrezzature e infrastrutture produttive:

Q = 1/10 della superficie aziendale (tranne nel caso delle serre per le quali tale rapporto è elevato a 2/5 della predetta superficie).

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tali aree (computate ai fini edificatori) ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 93 del 7.6.80 deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione all'eventuale variazione della normativa urbanistica.

Per le nuove edificazioni dovranno altresì essere rispettati i seguenti indici edilizi:

Hm = 10,5 (esclusi corpi tecnici ed impianti);

Distanza dai confini = ml. 10 delle zone residenziali e delle zone destinate a pubblici servizi

Distanza dai confini di proprietà = m. 5,00 (salvo casi di contiguità convenzionata).

Distanza dalle strade = m. 6 (salvo allineamenti a distanza maggiore derivanti dal rispetto per le strade provinciali, comunali e vicinali).

I nuovi insediamenti suinicoli ed avicoli non sono ammessi a distanza inferiore a ml. 1.000 dagli agglomerati residenziali. Gli ampliamenti di allevamenti suinicoli esistenti sono ammessi alle seguenti condizioni:

a) che venga documentata la connessione aziendale, verificabile attraverso la copertura di almeno il 25% dei fabbisogni alimentari dell'allevamento con prodotti ottenibili dal terreno condotto;

b) che venga documentata la comparabilità dell'uso agronomico delle deiezioni da verificarsi con le norme di cui alla L.R. 37/93, ma considerando a tal fine i soli terreni posti nel territorio comunale e nei territori dei comuni confinanti;

c) che vengano adottati adeguati accorgimenti per l'abbattimento delle maleodorazioni e realizzati idonei impianti per il trattamento ed il controllo del micro-clima ambientale dell'insediamento secondo indicazioni della competente A.S.L.

Per gli allevamenti di cani è prescritta la distanza minima dagli insediamenti residenziali di ml. 500.

Per gli altri tipi di allevamento la distanza minima da osservare rispetto agli agglomerati residenziali viene fissata in ml. 250, fatti salvi gli allevamenti esistenti per i quali è comunque ammessa la possibilità di modificare il tipo di allevamento, con esclusione di nuove introduzioni di allevamenti suinicoli, avicoli o di cani.

L'introduzione di nuovi allevamenti è tuttavia ammessa solo subordinatamente alla verifica di compatibilità di tali insediamenti con i criteri e la normativa prevista dalla L. n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni e solo nel caso in cui sia dimostrata la disponibilità di terreno per l'uso agricolo dei liquami animali nei rapporti vigenti in base a leggi o disposizioni degli Enti competenti in materia.

La Concessione Edilizia può essere ottenuta a titolo gratuito per gli interventi sopracitati, esclusivamente dall'imprenditore agricolo singolo o associato iscritto all'albo di cui alla legge regionale 13.4.1974 n. 18, ed a titolo oneroso e solo per la realizzazione delle attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati

agricoli, anche dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa agricola, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 della legge regionale n. 93 del 7.6.80.

La Concessione Edilizia è tuttavia subordinata, ai sensi dell'articolo sopracitato:

- a) alla presentazione di un atto di impegno circa il mantenimento della destinazione d'uso agricola, da trasciversi sui registri della proprietà immobiliare,
- b) all'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda,
- c) nel caso di realizzazioni richieste dal titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola, alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di Concessione Edilizia, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione (ora Servizio Tecnico Amministrativo Provinciale) che attesti, anche in termini quantitativi le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono consentiti nel rispetto degli indici urbanistici del presente articolo gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di ampliamento e di sostituzione così come definiti all'art. 31 delle presenti norme, solo nel caso in cui siano orientati al mantenimento della destinazione d'uso esistente o nel caso di una conversione all'uso agricolo.

Qualora le abitazioni esistenti non siano più utilizzati da imprenditori agricoli o addetti all'agricoltura sono possibili normali utilizzazioni residenziali con possibilità di aumento volumetrico fino al 10% del volume esistente, esclusivamente per la necessità di adeguamento igienico – tecnologico degli edifici.

Sono vietate le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi, salvo quelle per il pascolo del bestiame.

Le recinzioni in muratura fuori terra sono ammesse, previa Autorizzazione Edilizia, solo per comprovate esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche, dei complessi produttivi e tecnologici o degli edifici residenziali esistenti.

Nel caso di cessazione o trasferimento delle attività agricole attualmente esistenti nella zona, il Comune di Rognano potrà stipulare accordi di programma ai sensi della legge 142/90 per l'attuazione di piani di recupero ex legge 457/78 mediante i quali attribuire a tali ambiti nuove destinazioni d'uso con le opportune prescrizioni normative.

B) Zona destinata alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente rurale edificato esistente - Zona E2.

Con le zone di cui al titolo sono identificati i complessi rurali esistenti per i quali gli eventuali interventi edilizi, oltre che al rispetto delle prescrizioni di cui alla precedente lettera A), dovranno essere orientati esclusivamente al recupero degli elementi architettonici e tipologici significativi, senza aumenti volumetrici.

In particolare per gli edifici contraddistinti nella tav. 12 dal simbolo grafico RC (risanamento conservativo) sono ammessi esclusivamente interventi edilizi che rientrino nella definizione riportata all'art. 31.2, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, alle opere interne e alle opere di adeguamento igienico.

Per le unità edilizie contraddistinte nella tav. 12 dal simbolo grafico RS (ristrutturazione) oltre agli interventi di cui al comma precedente sono ammessi anche interventi che rientrino nella definizione riportata all'art. 31.3 delle presenti norme.

Gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione non devono comportare aumento delle volumetrie ed alterazioni delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici.

Ogni intervento è subordinato alla presentazione di un accurato rilievo dell'esistente in scala almeno 1:50.

La rappresentazione grafica deve comprendere sia le parti esterne che le interne e le planimetrie di tutti i piani. Deve essere inoltre corredato da un esauriente documentazione fotografica.

Le aree a corte di particolare pregio architettonico e connesse agli edifici di cui sopra dovranno essere tenute libere da manufatti e recinzioni di qualsiasi tipo.

Non è ammessa la chiusura degli avampartici delle strutture edilizie delle tradizionali stalle per bovini ed equini, in caso di trasformazione dell'edificio ad usi diversi da quelli agricoli esistenti.

#### Art. 41 - Zona soggetta a vincolo paesaggistico per il rispetto del Naviglio Pavese

Le tavole di azionamento del P.R.G. individuano le parti del territorio comunale soggette a vincolo paesaggistico di cui alla legge 29.6.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi dell'art. 1-ter della legge 8.8.1985 n. 431 e della deliberazione della Giunta Regionale del 10.12.85 n. 4/3859 in tali ambiti, sono vietate, fino all'approvazione dei piani paesistici e salvo quanto disposto dalla L.R. 09.06.97 n. 18, modificazioni dell'assetto del territorio nonché opere edilizie e lavori, fatta eccezione per i lavori di restauro, risanamento conservativo, nonché per quelli che non modifichino l'aspetto esteriore dei luoghi e comunque per quelli prescritti dalla pubblica amministrazione a difesa dell'ambiente dall'inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo nonché per le opere di difesa della pubblica incolumità.

Con l'approvazione dei piani paesaggistici di cui sopra saranno consentiti gli interventi edificatori eventualmente ammessi da tali piani, secondo le procedure in essi indicate. Tali interventi dovranno comunque risultare conformi alle specifiche norme di zona relative alle diverse classificazioni assegnate nell'azionamento in sovrapposizione alla simbologia della zona di vincolo paesaggistico.

#### Art. 42 - Zona sportiva per percorsi-golf

Omissis

#### Art. 43 - Zona per attrezzature di servizio all'impianto sportivo del golf

Omissis

#### Art. 44 - Zona ricettiva connessa ad impianti sportivi e funzioni compatibili (zona RCT)

Omissis

#### Art. 45 - Zone di recupero naturalistico

Le zone di cui al presente articolo sono finalizzate al recupero naturalistico dell'ambiente, preservando i corpi idrici esistenti e favorendo il riassetto vegetazionale della zona sulla base delle fitocenosi esistenti. Tale zona sarà destinata al diporto pedonale o ciclabile, alla navigazione con barche non a motore, al transito a cavallo, alla sosta lungo i corsi idrici e al gioco libero o riposo lungo le rive. Il transito motorizzato sarà consentito nei soli casi previsti dal piano attuativo unitario di cui ai precedenti articoli. Gli interventi di sistemazione o riorganizzazione dei percorsi, delle aree di sosta, delle sponde lacustri, delle opere idrauliche dovranno avvenire impiegando preferibilmente materiali tradizionali (legno, pietra naturale, mattoni ecc.) Sono ammessi interventi di conservazione delle formazioni vegetali e di ricostituzione dell'ambiente boschivo con le specie arboree di cui all'elenco allegato sub a).

#### Art. 46 - Zona di supporto logistico per il mantenimento del verde relativo all'impianto sportivo del golf

Omissis

#### Art. 47 - Zone per attrezzature cimiteriali ed area di rispetto cimiteriale.

Sia per il cimitero di Rognano-Soncino che per quello di Villarasca, nelle tavole di azionamento del P.R.G. vengono riportati i perimetri delle aree di rispetto cimiteriale vigente all'interno dei quali non è ammessa alcuna edificazione, salvo che per le attrezzature cimiteriali e per la formazione di chioschi per la rivendita di fiori e/o oggettistica funeraria come più oltre specificato.

Negli ambiti determinati dai perimetri suddetti sono individuate aree per attrezzature cimiteriali, aree a verde attrezzato ed aree per la viabilità e per i parcheggi.

Per le aree a verde attrezzato e per la viabilità e per i parcheggi valgono le norme di cui ai precedenti articoli 36 e 38, con esclusione degli indici di edificabilità.

Per le aree riservate alle attrezzature cimiteriali sono ammesse opere di ampliamento del cimitero esistente purché risultino distanti da altri edifici almeno 50 ml.

I chioschi per rivendite di fiori ed oggettistica funeraria sono sempre ammessi nelle aree per attrezzature cimiteriali, nelle aree a verde attrezzato e nelle aree a parcheggio.

#### Art. 48 - Adeguamento alla normativa vigente.

Le disposizioni contenute nelle presenti N.T.A., derivano direttamente dall'attuale normativa statale e regionale in materia.

Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali, sia statali che regionali, comporta automaticamente il rispetto della nuova normativa.

#### Art. 49 - Disposizioni concernenti il pubblico servizio di distribuzione di energia elettrica.

Riguardano la disciplina relativa alla realizzazione di cabine di trasformazione, elettrificazione nei P.L. (nuove aree di espansione abitativa e produttiva), elettrodotti ad alta tensione (380-220-130 KV). Per tali realizzazioni le prescrizioni specifiche sono:

A) Cabine di trasformazione:

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta della cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione), con altezza massima, fuori terra, non superiore a ml. 5,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue, invece, mantengono nei confronti dei confini di proprietà il distacco previsto nelle varie zone delle Norme di Attuazione;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970, purché

B) Elettrificazione nei P.L.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante, dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella circolare del Ministero LL.PP. Dir.Gen.Urb. del 3.1.1970 n. 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una impegnativa all'accordo con l'Enel in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

C) Elettrodotti ad alta tensione:

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla legge 28.1.1977 n. 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto dovranno comunque essere rispettate le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti ed in particolare le seguenti zone di rispetto di cui all'art. 5 del D.P.C.M. 23.04.92:

- a) linee a 380 KV = ml 28 per ciascuna parte dell'asse linea;
- b) linee a 220 KV = ml 18 per ciascuna parte dell'asse linea;
- c) linea 132 KV = ml 10 per ciascuna parte dell'asse linea.

E' fatto comunque obbligo all'Enel di presentare al Comune i progetti relativi alla realizzazione di cui sopra, che saranno esaminati dalla A.C. con particolare riferimento alla qualità estetica di essi in relazione al corretto e organico inserimento ambientale.