

T I T O L O    I I

---

A T T U A Z I O N E   D E L   P I A N O

---

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

## Art. 5

(Modalità di attuazione del piano)

Il P.R.G. si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivato e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone: zone residenziali di espansione, artigianali di espansione e P.E.E.P..

In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

## Art. 6

(Intervento urbanistico preventivo)

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di iniziativa privata o pubblica riferito ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone.

## Art. 7

(Piani particolareggiati di iniziativa privata)

Il P.P.I.P. deve rispettare la destinazione di zona, indicata nelle zone del P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei P.P.I.P. è inoltre subordinata, in base alla Legge 6 agosto 1967 n. 765, anche alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione.

che deve prevedere, tra l'altro, la cessione gratuita, entro de-  
terminati termini, delle aree necessarie per le opere di urbaniz-  
zazione nonchè:

- 1) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e se-  
condaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora det-  
te opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario,  
le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali  
delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla lo-  
ro esecuzione nonchè i criteri e le modalità per il loro tra-  
sferimento al Comune;
- 2) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edi-  
fici da realizzare;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edi-  
fici nonchè delle opere di urbanizzazione;
- 4) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'i-  
nosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonchè  
per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel pia-  
no particolareggiato o nel progetto di intervento.

Il Sindaco può invitare o autorizzare i proprietari  
compresi nei perimetri fissati nelle tavole di piano a presenta-  
re il piano particolareggiato. In caso di inadempienza il comu-  
ne può procedere d'ufficio alla formazione di piani particolareg-  
giati.

Gli atti tecnici e amministrativi necessari per pre-  
sentare un piano particolareggiato di iniziativa privata, sono  
specificati in appendice delle presenti norme.

#### Art. 8

#### (Opere di urbanizzazione)

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelen-  
cate per la parte posta al diretto servizio dell'insediamento;

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;

- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forma motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato.

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria: gli allacciamenti ai pubblici servizi non avente carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento quali i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le lime elettriche, le attrezzature varie di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc..

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole d'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali; le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici;

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, è determinata mediante apposita delibera Comunale.

Art. 9

(Intervento edilizio diretto)

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento urbanistico diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita previo rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione del Sindaco a seconda dei seguenti casi e delle seguenti modalità:

A) Concessione edilizia :

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire interventi edilizi ovvero, procedere

all'esecuzione di opere di urbanizzazione o di qualsiasi opera che comunque comporti una modificazione del territorio deve chiedere apposita concessione al Sindaco.

Tale concessione, ai sensi della Legge 28.1.1977, n.10, può essere:

A 1) Concessione onerosa:

Nei casi in cui il proprietario, abbia optato per il pagamento della quota di contributo di cui all'articolo 6 della legge 28/1/1977 n. 10, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o ad un atto unilaterale d'obbligo del proprietario che deve prevedere, fra l'altro:

- 1) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'articolo 6 della legge 28/gennaio 1977 n.10;
- 2) la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3) le spese d'urbanizzazione primaria e secondaria realizzate o da realizzare a cura del comune in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinate ai sensi dell'articolo 5 della legge 28/1/1977 n.10; qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al comune;
- 4) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso e l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
- 5) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

A 2) Concessione convenzionata :

Nei casi in cui il proprietario abbia optato per il convenzionamento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi realizzati o risanati ai sensi dell'articolo 7 della legge 28/1/1977 n. 10, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o ad un atto d'obbligo unilaterale che deve prevedere, tra l'altro:

- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione primarie e secondarie;
- 2) le spese d'urbanizzazione primarie e secondaria realizzate o da realizzare a cura del Comune in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinate ai sensi dell'articolo 5 della legge 28/1/1977 n. 10, ovvero qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al comune;
- 3) le caratteristiche da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 4) l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
- 5) i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi;
- 6) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

A 3) Concessione gratuita :

Nei casi di concessioni gratuite di cui all'articolo 9 della legge 28/1/1977 n. 10 la concessione è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impiego dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzio-

ni oggetto della concessione, nonchè alla stipula di una convenzione o ad un atto unilaterale d'obbligo che deve prevedere tra l'altro:

- 1) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 2) l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
- 3) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Inoltre, in osservanza al recente D.L. 23.1.1982, n.9, convertito con Legge 25.3.1982, n. 94, fino al 31 dicembre 1984 la domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni od al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

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

Le autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed ogni altro atto previsto da norme dello Stato, regionali o comunali, nel procedimento per il rilascio della concessione di edificare, qualora non intervengano entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla presentazione della domanda, si intendono assentiti.

La domanda di concessione o quella di autorizzazione deve ~~essere~~ essere corredata dei provvedimenti abilitativi anche se i lavori o le opere da eseguire siano stati assentiti con le modalità di cui al precedente comma.

Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere pre

viste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi contemplata nei precedenti commi, tiene luogo della concessione una copia della istanza presentata al comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione della istanza medesima.

B) Autorizzazione del Sindaco :

Per gli interventi di ordinarie e straordinaria manutenzione, come definiti agli art. 42 e 43 della L.R. 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, la concessione prevista dalla Legge 28/1/1977, n. 10 è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguirsi i lavori.

La suddetta autorizzazione s'intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni; in tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Tutto, quanto detto precedentemente, in relazione all'autorizzazione a costruire, non si applica per interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1.6.1939, n.1089 e 29.6.1939, n. 1497.

Inoltre, in osservanza al recente D.L. 23.1.1982, n.9, convertito con Legge 25.3.1982, n. 94, sono altresì soggette ad autorizzazione gratuita, purchè conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, numero 1497:

- a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Per gli interventi di cui al comma precedente, la istanza per l'autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine



di sessanta giorni.

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

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione del sindaco le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 10

(Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo)

L'utilizzazione degli indici If e It, Uf e Ut corrispondenti ad una determinata superficie (Sf e St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà.

Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate in tal senso, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di Legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà nel qual caso l'autorizzazione alla lottizzazione o la concessione edilizia, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art. 11

(Destinazione d'uso)

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso è subordinato alla autorizzazione delle varianti da parte del Comune.