

Allegato
alla deliberazione CC.
n° 17 del 23/4/86

COMUNE DI VALGIOIE

AGGIORNATO DCC 20
DEL 28/06/2001

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SEGRETARIO COMUNALE
(DR. IRIS INDMBO)

PROGETTISTA:

Carlo Caramellino

Dr. CARLO CARAMELLINO
ARCHITETTO

Via Viotti n. 1 - Tel. 562.62.98
- 10121 TORINO -

Cod. Fisc. CRM GR 34M20 G691T
- N. ORD. 328

VISTO:

IL SINDACO
(Letizia MORGANDO)

I N D I C EPARTE 1^a - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Finalità e contenuti del P.R.G.C. del Comune di Valgioie	pag.	1
Art. 2 - Elaborati di P.R.G.C. in stesura defi nitiva	"	4
Art. 3 - Vincoli alla edificazione	"	6
Art. 4 - Poteri di deroga	"	6
Art. 5 - Interventi sul territorio comunale	"	7

PARTE 2^a - NORME DI LEGGE A CARATTERE GENERALE -
ATTUAZIONE E GESTIONI DEL P.R.G.C.

Art. 6 - Il Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)	"	9
Art. 7 - Strumenti urbanistici esecutivi	"	12
7.1. Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)	"	12
7.2. Piani per l'Edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	"	14
7.3. Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)	"	15
7.4. Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)	"	18
Art. 8 - Concessioni e autorizzazioni	"	19
Art. 9 - Condizioni per il rilascio della con cessione	"	25
Art.10 - Abitabilità ed agibilità delle opere	"	27

PARTE 3^a - VALORI PARAMETRICI

Art.11 - Parametri urbanistici ed edilizi	pag.	28
11.1. Parametri di superficie	"	28
11.2. Parametri di altezza	"	31
11.3. Parametri di volume	"	32
11.4. Indici	"	

PARTE 4^a - CLASSIFICAZIONE DELLE PRESTAZIONI D'USO

Art.12 - Classi di destinazione d'uso del suolo	"	36
Art.13 - Aree destinate ad usi residenziali e turistici del tipo (NAF, NVA, ARC, ACRT, ARNI)	"	37
Art.14 - Aree destinate ad attività agricola (E)	"	39
Art.15 - Aree destinate a parchi pubblici urbani	"	40
Art.16 - Aree destinate a servizi e infrastrutture	"	41
Art.17 - Aree a destinazione d'uso particolare	"	42
Art.18 - Aree soggette a vincoli speciali	"	42

PARTE 5^a - TIPI DI INTERVENTO

Art.19 - Definizione degli interventi ammessi dal P.R.G.C.	"	43
20.a. Manutenzione ordinaria	"	43
20.b. Manutenzione straordinaria	"	44
20.c. Restauro e risanamento conservativo	"	46

20.d. Ristrutturazione edilizia	pag.	48
d.1. Ristrutturazione edilizia parziale senza alterazione della sagoma della pianta	"	49
d.2. Ristrutturazione edilizia parziale con modifiche della copertura	"	49
d.3. Ristrutturazione edilizia con variazione di uso ed utilizzo di volumi preesistenti	"	50
d.4. Ristrutturazione edilizia con modesti ampliamenti	"	51
d.5. Ristrutturazione edilizia con sostituzione di elementi costitutivi	"	51
20.e. Ristrutturazione urbanistica	"	52
20.f. Completamento e/o nuovo impianto	"	53
20.g. Demolizioni	"	53
20.h. Restauro o ristrutturazione di bassi fabbricati	"	54

PARTE 6 - MODALITA' DI INTERVENTO NELLE AREE DI P.R.G.C.

Art.21 - Tipi di intervento ammessi nei Nuclei di valore ambientale (NVA)	"	54
Art.22 - Tipi di interventi ammessi nei Nuclei di antica formazione (NAF)	"	58
Art.23 - Tipi di interventi ammessi nelle aree residenziali consolidate (ARC)	"	59
Art.24 - Tipi di intervento ammessi nelle aree libere di completamente individuate nella cartografia di Piano e destinati alla realizzazione di interventi residenziali (ACR)	"	60

Art. 25 - Tipi di intervento ammessi nelle aree libere di completamento residenziale e turistico (ACRT)	pag.	61
Art. 26 - Tipi di intervento ammessi nelle aree libere di nuovo impianto residenziale (ARNI)	"	62
Art. 27 - Attività estrattive	"	62
Art. 28 - Tipi di intervento nelle zone agricole del tipo "E"	"	62
Art. 29 - Tipi di intervento nelle aree a parco pubblico	"	67
Art. 30 - Tipi di intervento nelle aree destinate a servizi pubblici	"	67
Art. 31 - Tipi di intervento nelle zone soggette a vincoli speciali	"	69
Art. 32 - Strade - Viabilità ed accessibilità Tipi di intervento	"	71
 <u>PARTE 7^a</u> - DISPOSIZIONI PARTICOLARI		
Art. 33 - Distanze minime tra edifici	"	74
Art. 34 - Distanze minime dai confini di proprietà	"	75
Art. 35 - Distanza minima delle strade e da altre opere di urbanizzazione	"	75
Art. 36 - Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta	"	77
Art. 37 - Standards urbanistici	"	79
Art. 38 - Norme di carattere estetico-ambientale	"	80
Art. 39 - Norme per aree di particolare natura idrogeologica	"	89

COMUNE DI VALGIOIE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

PARTE I

PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Finalità e contenuti del P.R.G.C. del Comune di VALGIOIE

Il Comune di Valgioie facente parte della Comunità Montana Valsangone, esercita le proprie competenze in materia di gestione del territorio mediante l'applicazione e l'attuazione del presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.).

Mediante il PRGC il Comune di Valgioie si prefigge di disciplinare l'uso del proprio territorio e di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati, specificati nei documenti che lo formano, allo scopo di soddisfare le esigenze sociali della propria comunità.

Il PRGC, secondo le indicazioni contenute nella Delibera Programmatica formulata dal Consiglio comunale (n. 17 del 17.4.1983) :

- a) recepisce le previsioni dei fabbisogni decennali abitativi secondo la normativa regionale, individua le caratteristiche delle possibilità attività produttive e le carenze di servizi e di attrezzature occorrenti per il soddisfacimento della domanda locale conformemente agli standards di legge;
 - b) traduce detti fabbisogni in termini di aree che precisa nella ubicazione;
 - c) perimetra le zone relative agli spazi urbanizzati e sistemi, preordinati al recupero funzionale ed ambientale, e determina per ognuna, i vincoli e le caratteristiche da osservare nei singoli interventi;
 - d) individua gli ambiti soggetti a speciali norme ai fini della rivalutazione agricola, della protezione paesaggistica, della difesa del suolo e dell'ambiente, della realizzazione e della tutela di impianti di interesse pubblico esistenti e previsti;
 - e) definisce l'organizzazione del territorio, correlata ad un più razionale ed organico sistema delle comunicazioni ed alla distribuzione della rete insediativa esistente e prevista in rapporto ai territori finitimi;
 - f) detta norme generali e specifiche sulla utilizzazione del suolo, sui modi e sui tipi di intervento, e per una corretta amministrazione del piano.
-

Ai sensi delle vigenti leggi, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il PRGC: ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del PRGC stesso.

A norma dell'ultimo comma dell'Art. 82 della Legge n. 56/77, ad approvazione avvenuta del Piano territoriale regionale, il PRGC del Comune dovrà essere adeguato alle previsioni contenute nel Piano stesso.

ART. 2 - ELABORATI DI P.R.G.C.

- Tav. 1 - Inquadramento generale territoriale scala 1:250.000
- Tav. 2 - Inserimento nella Comunità Montana - scala 1:10.000
- Tav. 3 - Indagini conoscitive: usi dei suoli - scala 1:10.000
- Tav. 4 - Indagini conoscitive: stato dei fabbricati e numero dei piani: scala 1:2.000
- Tav. 5 - Indagini conoscitive: urbanizzazioni primarie esistenti - Rete idrica - scala 1:5.000
- Tav. 6 - Indagini conoscitive: urbanizzazioni primarie esistenti. Illuminazione pubblica - scala 1:5.000
- Tav. 8 - Planimetria sintetica di Progetto - scala 1:5.000
- Tav. 9 - Classi di destinazione d'uso e vincoli del territorio urbanizzato ed urbanizzando - scala 1:2.000
- Tav. 10 - Relazione d'inquadramento geologico-tecnico a norma dell'art. 14 P.2. b) L.U.R. n° 56/77.

Tav. 11 - P.R.G.C. Allegati art. 14 P.2. a) L.U.R.
n° 56/77.

Carta Geolitologica e geomorfologica -
scala 1:25.000.

Tav. 12 - P.R.G.C. Carta di propensione al dissesto
e programmazione geourbanistica -
scala 1:10.000.

Tav. 13 - Nuovi N.A.F.

La documentazione sulle condizioni idrogeologiche del
territorio è quella allegata alle D.D.C. n. 34 del 6
luglio 1987 e n. 29 del 30 aprile 1988.

Art. 3 - Vincoli alla edificazione

Le prescrizioni di P.R.G.C. sono sempre, ed in ogni caso, subordinate ai seguenti vincoli derivanti da leggi o regolamenti in vigore:

- . Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1932 n. 3267;
- . Vincolo sulla tutela del patrimonio artistico e storico e sulla protezione delle bellezze naturali (Leggi 1.6.1939 n° 1089 - 29.6.1939 n. 1497);
- . Vincolo cimiteriale (Testo unico delle leggi sanitarie 27.7.1934 n° 1265 e successive modificazioni), Art. 27 L.R. 56/77.
- . Vincolo di protezione dei nastri stradali (D.M. 1.4.1968 n° 1404) L.R. 56/77 art. 27;
- . Vincoli per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, di cui alla Legge 8 agosto 1985 n° 431.
- . Vincolo sui beni culturali-ambientali di cui all'Art. 24 Legge regionale 5.12.1977 n° 56).
- . Vincolo di elettrodotto.

Art. 4 - Poteri di deroga

I poteri di deroga dalle norme del P.R.G.C. sono esercitati dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e sono subor-

dinati al preventivo Nulla Osta dei competenti organi regionali, ai sensi della legge 21.12.1966 n° 1357.

Art. 5 - Interventi sul territorio comunale

Ai fini della applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di Piano, il Territorio comunale di Valgioie è suddiviso in :

- a) - Territorio urbanizzato formato dall'insieme delle aree edificate con continuità e dei lotti interclusi (comprese le interconnesse aree libere di frangia), pertinenti l'abitato di Valgioie e le frazioni.

Nell'ambito del territorio urbanizzato il PRGC in dividua :

- 1) le zone edificate residenziali di recupero formate da :

- nuclei di antica formazione aventi caratteri storico-ambientali;
- nuclei di antica formazione aventi caratteri salienti paesistico-architettonici;

- 2) le aree edificate residenziali compromesse e di completamento formate da :

- zone edificate compromesse ormai sature previste mantenute,
- aree libere di nuova edificazione di completamento;

3) le aree destinate a standards urbanistici a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi.

b) - Territorio non urbanizzato, formato prevalentemente dalle aree ad uso agricolo ove il PRGC individua :

- i nuclei rurali;
- le zone agricole e a colture produttive in genere;
- le aree di rispetto ambientale naturale;
- le case sparse.

Il PRGC individua inoltre le zone a vincolo idrogeologico ed i beni culturali ed ambientali esistenti sul territorio.

PARTE II^

NORME DI LEGGE A CARATTERE GENERALE - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.R.G.C.

Art. 6 - Il Programma pluriennale di attuazione (PPA)

Il Programma pluriennale di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 28.1.1977 n° 10 è lo strumento ordinario per attuare gli interventi sul territorio secondo le indicazioni di previsione del P.R.G.C., tenuto conto della disponibilità delle risorse pubbliche e private.

Il PPA deve essere riferito ad un periodo di tempo non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni.

Le concessioni o le autorizzazioni possono essere rilasciate dal Sindaco soltanto per le aree incluse nel PPA. Al di fuori del PPA possono essere eseguite le opere e gli interventi seguenti:

- a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 13, 3° comma, lettera c) legge regionale 56 e s.m.i.;
- b) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;

- c) variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti consentite dal P.R.G.C.;
- d) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitario o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistenti; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale;
- e) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è inoltre subordinato all'inclusione dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione nei casi e nei limiti temporali previsti dall'articolo 91 quinquies della L.U.R. n° 56 e s.m.i.

La Regione promuove la formazione di programmi di attuazione consortili.

Il PPA deve indicare :

- 1) le eventuali aree, gli edifici e gli immobili in genere da sottoporre a piani esecutivi, con indicata la porzione da attuare nel periodo di validità del programma;

- 2) le aree già oggetto di Piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata, già formati e vigenti ma non ancora del tutto attuati, di cui è prevista la realizzazione nel periodo di validità del programma;
- 3) la eventuale delimitazione dei comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ai sensi dell'Art. 46 della R.L. n° 56/1977;
- 4) le aree, gli edifici e le opere per cui è ammesso l'intervento diretto con singole concessioni;
- 5) le aree destinate alle attrezzature commerciali e gli interventi da attuare sulla rete commerciale esistente;
- 6) le infrastrutture di carattere urbano ed intercomunale e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare nel periodo di validità del programma;
- 7) la previsione degli investimenti con il loro riparto fra pubblici e privati;
- 8) i termini entro cui i proprietari o aventi titolo, singoli o riuniti in consorzio devono presentare la domanda di concessione od i progetti di piani e-

secutivi di libera iniziativa.

Gli elaborati del PPA ed il procedimento della sua formazione ed approvazione sono quelli descritti agli artt. 35-36-37, 37 bis, della L.R. n° 56/1977 e successive modifiche. (L.R. 17/82).

Fino all'approvazione del PPA le concessioni e le autorizzazioni possono essere rilasciate, nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli di PRGC a norma dell'art. 85 L.U.R. n° 56/77, penultimo ed ultimo comma.



Art. 7 - Strumenti urbanistici esecutivi

In generale il PRGC si attua mediante:

- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. d. R.).
- Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)
- Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.).

Art. 7.1 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)

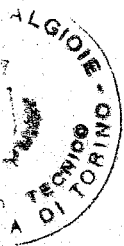
I P.d.R. di cui all'Art. 28 della Legge 5.8.1978 n. 457 sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, e delle aree, e delle aree comprese nelle zone di recupero.

I Piani di recupero sono attuati

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune, nei casi previsti dal citato Art.28 della Legge 5.8.1978 n. 457.

I Piani di recupero (P.d.R.) devono contenere:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili, e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'indicazione degli interventi di recupero proposti; le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- 4) la definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi
- 5) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del Piano, con l'indicazione delle relative priorità.



I Piani di recupero adottati dal C.C., sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'Albo pretorio del Comune per 30 giorni, consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse, alle quali il Comune controdeduce apportando eventuali modifiche al Piano.

I P.d.R. sono approvati con la deliberazione del C.C. con la quale vengono decise le osservazioni, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'Art.59 della Legge 10.2.1953 n° 62.

Gli elaborati del P.d.R. e le precisazioni aggiuntive circa i suoi contenuti e la procedura di formazione, sono descritti all'Art. 41 bis della L.R. n° 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 7.2 Piani per l'Edilizia economica e popolare
(PEEP)

Il P.R.G. di Valgioie non prevede aree soggette a P.E.E.P.

Art. 7.3 - Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)

I P.E.C. sono Piani urbanistici esecutivi redatti da Privati ed approvati dal Comune.

I P.E.C. possono essere:

- di libera iniziativa;

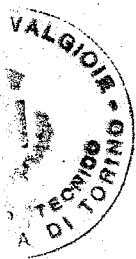


- obbligatori quando espressamente previsti dalle presenti norme e/o dal P.P.A.

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'Art. 39 della L.R. n° 56/1977 ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'Art. 5 Legge 28.1.1977 n° 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'Art.11 della Legge 28.1.1977 n°10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'Art.4 della Legge 28.1.1977 n° 10;



- 4) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- 5) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per la loro inosservanza alle destinazioni d'uso fissate nel Piano di intervento.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto viene quindi depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ne può prendere visione. Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del Piano, possono essere presentati osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di Piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio comunale. La delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9.6.1947 n° 530, Le destinazioni d'uso fissate nel Piano esecutivo approvato, hanno efficacia nei confronti di chiunque.

I P.E.C. obbligatori devono essere presentati al Comune entro 60 giorni dalla data di approvazione del P.P.A. che li prevede.

Decorso inutilmente tale termine, il Comune invita i proprietari alla formazione del Piano entro il termine di 30 giorni; ove i proprietari non aderiscono all'invito, il Sin-



daco provvede alla compilazione di ufficio del P.E.C.

Il progetto di P.E.C. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperate le procedure di cui al 5° e 6° comma del presente articolo, il P.E.C. viene approvato dal Consiglio comunale. Ad approvazione avvenuta, il Comune provvede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C. per cederli in proprietà od in diritto di superficie a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'Art. 35 della Legge 22.10.1971 n° 865.

La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del Piano esecutivo.

I P.E.C. possono essere formati nelle zone definite dal P.R.G.C. come zone di completamento e di espansione.

Gli elaborati dei P.E.C. e le precisazioni aggiuntive, circa procedure e diritti di intervento, sono descritti all'Art. 43 della L.R. n° 56/1977 e successive modifiche ed



integrazioni.

Art. 7.4 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche
(P.T.)

I P.T. di cui all'Art. 47 della L.R. n° 56, sono piani urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

Il P.T. è formato dal Comune o da un consorzio di Comuni, di intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G.C. a spazi pubblici.

Il P.T. deve contenere:

- 1) la delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto del P.T.;
- 2) i progetti di massima delle varie opere in esso previste;
- 3) il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti con l'indicazione delle relative priorità;
- 4) la previsione della spesa occorrente.

Il P.T. è approvato con deliberazione del C.C. ed è vincolante nei confronti delle pubbliche Amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza ed indifferibili delle opere.



Valgono per i P.T. tutte le precisazioni aggiuntive di cui all'Art. 47 della L.R. n° 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 7.5 - Norme particolari per l'attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Nell'attuazione dei Piani di Recupero (P.d.R.) di cui al punto 7.1 e dei Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) di cui al punto 7.3 del presente articolo, è data facoltà all'Amministrazione Comunale di accettare la monetizzazione delle aree da dismettere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 21 della LUR 05/12/1977 n°56 e s.m.i., fino al 100% della dismissione prevista.

Tale possibilità dovrà essere richiesta dai proponenti e di volta in volta deliberata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del progetto di Piano Esecutivo e del relativo Schema di Convenzione, ai sensi dell'art. 43 - comma 5 - LUR 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i.

Art. 8 - Concessioni ed autorizzazioni

A norma dell'Art. 1 della legge n° 10/1977 e dell'Art. 48 della L.R. n° 56/1977, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili (salvo quelli rela-

tivi ad unità immobiliari residenziali non superiori a 700 mc., purchè compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme); per l'utilizzazione delle risorse naturali (salvo le modificazioni delle culture in atto); e per le opere di manutenzione degli immobili (salvo le esclusioni di cui al successivo 4° comma).

Per maggior chiarezza si precisa che sono in particolare soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione e edifici;
- b) restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici;
- c) variazione della destinazione d'uso degli immobili, oltre i 700 mc.;
- d) demolizione parziale o totale di edifici e manufatti;
- e) costruzione o ristrutturazione di vani nel sotto - suolo o sottotetto;
- f) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;
- g) scavo e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- h) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- i) apertura di strade, costruzioni di manufatti stra-

dali e di ponti, apertura e sistemazione di accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione di soprasuolo e di sottosuolo, di punto e di rete;

- l) apertura ed ampliamento di cave e torbiere e sfruttamento di falde acquifere minerali;
- m) costruzioni prefabbricate ancorchè a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
- n) costruzioni temporanee e campeggi;
- o) collocamento, modificazione e rimozione di apparecchiature e di impianti al servizio delle attività produttive (industriali, artigianali, commerciali ed agricole;
- p) ogni altra opera ed intervento non richiamati ai seguenti commi.

Sono soggette ad autorizzazione le seguenti opere :

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
- c) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi di

- versi dall'abitazione;
- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelle che avvengano in apposite aree attrezzate;
 - e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e terminali.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, i seguenti interventi:

- f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esi-stenti;
- g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo; nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'articolo 51 della L.R. 56/77.
- h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

L'istanza di autorizzazione è corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e con-

sentano una chiara lettura degli interventi previsti nonché dai provvedimenti abilitativi richiesti da leggi e regolamenti; l'istanza di autorizzazione per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo è corredata inoltre all'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto e dall'eventuale dichiarazione che le opere stesse non richiedano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco agli aventi titolo, sentita la Commissione Edilizia e nel rispetto dei piani vigenti.

L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nei casi di cui alle lettere a) e b) entro 90 giorni e nei casi di cui alle lettere c), d), e), f), g) ed h) entro 60 giorni dalla presentazione; decorsi tali termini, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Tale disposizione non si applica per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni nonché per gli interventi di cui alle lettere a) e b) del 1° comma, che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

L'autorizzazione del Comune per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del

Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata da uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature e strumenti di prova. L'autorizzazione può essere revocata dalla Amministrazione comunale, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

Il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi di particolare valore naturalistico sono regolati dalla legge regionale 4 settembre 1978, n. 57 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le procedure si fa riferimento all'art. 56 della legge regionale n° 56 e successive modificazioni.

Art. 9 - Condizioni per il rilascio della concessione

Esclusi i casi di gratuità previsti dall'Art. 9 della Legge n° 10/1977 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e se condaria, nonchè al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale, secondo le disposizioni di atti amministrativi del Consiglio Regionale, assunti in attuazione dei disposti degli Artt. 6, 6 e 10 della Legge n° 10/1977, secondo le successive indicazioni delle presenti N.T.A.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non potrà essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, od al costo necessario per realizzare le opere di cui all'Art. 10 della Legge n°10/1977, e potrà essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegnerà ad eseguire direttamente.

Le opere eseguite a norma del presente articolo, saranno cedute gratuitamente al Comune a semplice richiesta, e non daranno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelezioni di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione saranno riconosciuti, ai fini dell'ap

plicazione del precedente comma, sino alla concorrenza massima dell'80% del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, definito a norma del 2° comma.

Sino all'approvazione dei Programmi di attuazione, al di fuori dei casi previsti dall'Art. 9 Legge n° 10/1977 e dall'Art. 33 Legge n° 56/1977 la concessione potrà essere rilasciata soltanto per le aree dotate di urbanizzazione primaria o per le quali esista l'impegno dei privati attraverso apposita convenzione, a provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della convenzione.

La corresponsione del tributo non ha titolo sostitutivo dell'esistenza o della esecuzione delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle destinate ad usi extraagricoli o ad essi assimilabili, dotate almeno delle seguenti opere :

- a) sistema viario e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici, e spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare l'utenza dell'insediamento;
- c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;

d) impianti di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Il disposto di cui sopra si applica altresì per gli immobili ricadenti in aree di cui il programma di attuazione prevede l'urbanizzazione in riferimento al le reti ed impianti di progetto.

Per interventi ricadenti su aree destinate ad uso agricolo, a servizi generali o ad attrezzature ed impianti tecnologici di servizio urbano o territoriale, ha titolo sostitutivo dell'impianto di cui alla lettera c) del precedente comma, la posa di sistemi individuali e collettivi di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto, riconosciuti idonei a norma della legge n° 319/1976 e successivi provvedimenti. In tal caso è dovuto - ove applicabile - l'intero contributo.

Art. 10 - Abitabilità ed agibilità delle opere

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici esistenti, può essere abi tata od usata senza autorizzazione da parte del Sinda co, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 57 della Leg ge Reg. n° 56/1977.