

TITOLO II

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Articolo 10: STRUMENTI DI ATTUAZIONE

L'attuazione del P.R.G. ai sensi del disposto dell'articolo 31 della legge regionale n. 51 del 15.4.1975, avverrà mediante:

- a) **Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.):** di iniziativa pubblica, da attuare ai sensi dell'articolo 13 della legge 17.8.1942, n. 1150. Il presente P.R.G. non individua specifiche zone da assoggettare a piano particolareggiato e pertanto la presente definizione è riferita all'ammissibilità di successiva predisposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 18.4.1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti residenziali, ed ai Piani delle Aree da Destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ai sensi dell'articolo 27 della legge 22.10.1971, n. 865, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi.
- b) **Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.):** di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'articolo 28 e segg. Della legge 5.8.1978, n. 457.
- c) **Piani di lottizzazione convenzionata (P.L):** di iniziativa privata o pubblica, ai sensi dell'undicesimo comma dell'articolo 28 della legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61, nelle zone e nei casi previsti dal P.R.G. e dalle sue norme di attuazione.
- d) **Semplice Concessione od Autorizzazione:** nelle zone o nei casi previsti dal P.R.G. e dalle sue norme di attuazione.

Articolo 11: PIANI DI RECUPERO

Essi hanno lo scopo di avviare ed incentivare la programmazione del recupero degli edifici e dei comparti urbanistici obsoleti. Per essi valgono le seguenti indicazioni:

a) individuazione dei perimetri dei Piani di Recupero.

Il comune, con la deliberazione prevista dall'articolo 27, comma 3 della legge 5.8.1978, n. 457:

- delimita, nell'ambito della zona di recupero, con apposito perimetro, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero;
- prescrive quali di questi piani siano di iniziativa privata e quali di iniziativa pubblica.

Nel perimetro dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica possono esser inseriti anche spazi compresi nei P.E.E.P. e nei P.P.

b) Piani di Recupero di iniziativa pubblica.

I piani di iniziativa pubblica devono indicare:

- gli immobili e le unità immobiliari per i quali, dato il rilevante e preminente interesse pubblico, l'intervento è riservato, previa espropriazione, al Comune o all'Istituto Autonomo Case Popolari;
- gli immobili e le unità immobiliari per le quali l'intervento è attuato direttamente da privati.

c) Piani di Recupero di iniziativa privata.

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono individuati dalle tavole di PRG e proposti dai privati in conformità alle disposizioni dell'articolo 27 e 30 della legge 5.8.1978, n. 457.

d) Attuazione dei Piani di Recupero.

Ai Piani di Recupero si applicano le modalità e le disposizioni previste per i Piani di Lottizzazione dalle presenti norme e dalla legislazione nazionale e regionale. Per quanto qui non espressamente richiamato, valgono le prescrizioni della legge 5.8.1978, n. 457.

Articolo 12: PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I Piani di Lottizzazione (P.L.) sono strumenti attuativi di iniziativa privata, fatta salva l'iniziativa comunale nei casi previsti al penultimo comma dell'articolo 28 della legge 17.8.1942, n. 1150. Il Piano di Lottizzazione e la relativa convenzione potranno essere autorizzati solo nel rispetto del disposto dell'articolo 28 della legge 17.8.1942, n. 1150, e delle altre vigenti disposizioni di legge statali e regionali. Il perimetro individuato dalle tavole di P.R.G. costituisce unità minima di intervento attuativo. Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, questi sono responsabili in solido fra di loro agli impegni previsti dalla lottizzazione stessa. La domanda deve essere corredata dalla documentazione di cui alla legge regionale 23.6.1997, n. 23 e alla deliberazione della G.R. n.6/30267 del 25.7.1997. In particolare:

- a)** cartografia in scala 1:2000 o 1:5000 del P.R.G. con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Lottizzazione, la zona entro cui esso è inserito ed il P.R.G.;
- b)** stralcio delle norme che disciplinano il piano di lottizzazione
- c)** mappa catastale in scala 1:2000, corredata dagli elenchi catastali della proprietà compresa nel progetto di lottizzazione;
- d)** planimetria orientata, almeno in scala 1:500, del progetto di lottizzazione contenente i seguenti elementi :
 1. rilievo plano-altimetrico quotato del terreno, in scala 1:500, con l'indicazione dello stato di fatto dei suoli e di tutti i fabbricati esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione;
 2. planimetrie di progetto in scala 1:500;
 3. schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
 4. schemi planimetrici quotati, in scala 1:500, delle opere di urbanizzazione primaria e relative aree (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di

- verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
5. schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione secondaria, con i conteggi relativi alle aree da cedere e di quelle eventualmente da monetizzare;
 6. tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicate le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso, il volume edificabile, il rapporto di copertura e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le eventuali aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'intervento se non ai fini del computo volumetrico stabilito dalle presenti norme;
 7. progetto di massima e relativo computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste;
 8. relazione illustrativa del progetto, contenente anche le modalità e i tempi di attuazione;
 9. dimostrazione sulla conformità degli scarichi degli insediamenti da realizzare alle disposizioni del IX comma dell'articolo 36 della legge regionale 27.5.1985, n. 62 ("Disciplina degli scarichi degli insediamenti civili e delle pubbliche fognature");
 10. Proposta di convenzione, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60/61 e successive modificazioni ed integrazioni. Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di uno o più lotti, o frazioni immobiliari, i propri obblighi nei confronti del comune, per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Qualora le proprietà nel perimetro delle zone soggette a piano di lottizzazione non riescano a concordare un piano di lottizzazione e la relativa convenzione da presentare al Comune di Tromello, lo stesso potrà procedere d'ufficio ai sensi dell'articolo 28, undicesimo e dodicesimo comma della legge 17.8.1942, n. 1150.

Articolo 13: DEFINIZIONE DELLE INDICAZIONI GRAFICHE DI PIANO REGOLATORE GENERALE NELLA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Le tavole di azionamento del presente P.R.G. individuano graficamente il perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa unitaria, all'interno dei quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le quantità eventualmente prescritte dalle presenti norme e fatte salve le eventuali monetizzazioni.

Conseguentemente, la quantità e la forma delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade e standard urbanistico) relative ad ogni piano attuativo devono essere ricavate dalle norme specifiche di zona e non dalle eventuali indicazioni grafiche delle tavole di azionamento del P.R.G., che, a questo proposito, hanno valore assolutamente indicativo.

Articolo 14: INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Per intervento edilizio diretto si intendono l'edificazione, la trasformazione o la demolizione di singole opere edilizie o di urbanizzazioni non incluse in zone sottoposte a piani esecutivi ovvero in tali zone dopo l'entrata in vigore dei piani esecutivi stessi, previo rilascio di autorizzazione o di concessione da parte del Sindaco. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è disciplinato dalle norme di legge vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio Comunale. Esso è comunque subordinato all'esistenza di requisiti di cui all'articolo 4 della legge 28.1.1977, n. 10 ed in particolare:

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno a realizzare nell'area le opere mancanti ;
- al rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G. e delle sue Norme Tecniche di Attuazione;
- alla dimostrazione del titolo di proprietà o di godimento ad altro titolo da parte del richiedente;

- alla conformità dell'intervento alle norme vigenti ed al rispetto delle procedure ivi previste per gli interventi in materia di sicurezza, inquinamento dell'aria e dell'acqua, stabilità delle costruzioni, ecc. ed a tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune.

Nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, anche in assenza di strumenti di pianificazione esecutiva, sono comunque sempre ammissibili ad intervento edilizio diretto i seguenti interventi, così come definiti dall'articolo 14 delle presenti norme, e che sono soggetti ad autorizzazione:

- a) interventi di manutenzione ordinaria (MO);
- b) interventi di manutenzione straordinaria (MS);
- c) interventi di demolizione senza ricostruzione (DM).

Gli interventi tendenti ad una modifica delle destinazioni d'uso, se accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, sono subordinate alla richiesta di concessione edilizia.

Articolo 15: MODALITA' DI INTERVENTO

Il presente articolo fornisce dei modelli o modalità di intervento ammessi sugli edifici, nelle singole zone omogenee di cui al TITOLO III delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

A) INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti ai sensi dell'articolo 31 della legge 5.8.1978, n. 457 e precisamente:

- a) **manutenzione ordinaria, MO:** per opere di ordinaria manutenzione si intendono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (come impianto di riscaldamento, idro-sanitario, elettrico, ecc.). Sono escluse modifiche alle strutture portanti, alla distribuzione interna degli edifici, nonché modifiche alle destinazioni d'uso.

- b) **manutenzione straordinaria, MS:** per opere di straordinaria manutenzione si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Fanno parte di questa categoria anche le opere di consolidamento statico, necessarie per assicurare la stabilità degli edifici.
- c) **interventi di restauro, RR e di risanamento conservativo, RS:** per interventi di restauro e di risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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. Nell'ambito della presente definizione di carattere generale valgono le seguenti definizioni particolari:
- c1) **restauro, RR:** riguarda edifici e strutture murarie vincolati o meno dalla sovrintendenza ai monumenti, da conservare integralmente. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire con i metodi e con le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere la sovrastruttura di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino la comprensione storica dell'edificio, intesa quest'ultima nel suo evolversi attraverso le varie epoche e i vari stili. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchie in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a m. 2,40, qualora essi fossero già utilizzati con la medesima destinazione d'uso. Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche dell'edificio.
- c2) **risanamento conservativo, RS:** riguarda edifici di buon valore architettonico, per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia

esterna e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono insieme a determinare il valore storico - ambientale dell'edificio. Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le destinazioni d'uso nella zona omogenea di appartenenza.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazioni delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, con obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storico - ambientale dell'edificio;
 - conservazione dell'impianto strutturale dell'edificio, verticale ed orizzontale, nel caso di parti pregevoli e storicamente valide;
 - conservazione e ripristino delle aperture originali delle facciate, nella posizione e nella forma nonché di tutti gli elementi architettonici pregevoli, isolati e non, quali cornici, marcapiano, muri esedre, fontane, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, senza alterazione del profilo altimetrico originario;
 - possibilità di traslare i solai privi di valore architettonico al fine di raggiungere altezze abitabili, sempreché questa non comporti modifiche alla posizione delle aperture sulle facciate verso spazi pubblici;
 - possibilità di inserire scale, montacarichi, ascensori ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia dell'edificio;
 - possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate che non abbiano definiti caratteri architettonici; ed installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchie in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturale;
 - possibilità di utilizzare un'altezza minima di locali abitabili e/o agibili, pari a m. 2,40, se già utilizzati.
- d) **ristrutturazione edilizia, RT:** per ristrutturazione edilizia s'intendono gli interventi volti a trasformare gli edifici esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. E' ammesso cambiamento

di destinazioni d'uso, nei limiti stabiliti per ciascuna zona omogenea di P.R.G., ed è garantita la salvaguardia dei soli caratteri morfologici sostanziali (muri perimetrali ed andamento delle coperture) dell'involucro edilizio. Gli interventi di ristrutturazione comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'illuminazione, la modifica e l'insediamento di nuovi elementi ed impianti. In particolare la ristrutturazione è diretta ad effettuare interventi che riguardano il miglioramento dei servizi tecnologici, la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari la variazione anche totale della destinazione d'uso del fabbricato, nei limiti indicati dalle Norme di Attuazione per ciascuna zona omogenea. E' ammesso l'aumento di altezza interna di locali abitabili e abitati al fine del raggiungimento dell'altezza minima prevista dalle norme del Regolamento di Igiene e del Regolamento edilizio. Agli effetti della ristrutturazione edilizia, sono considerati volumi esistenti quelli facenti parte dell'impianto originario dell'edificio, compresi i rustici ed i porticati attualmente adibiti a funzioni accessorie, purché chiusi su almeno due lati. Sono escluse superfetazioni di epoca recente, nonché ogni volume costruito in precario ed abusivo. Non sono posti limiti all'intervento nell'interno dell'involucro edilizio, nel rispetto della volumetria esistente e delle norme di P.R.G. del Regolamento Edilizio e di ogni altra legge vigente. E' ammesso il rinnovo globale dell'edificio nei casi di impossibilità di conservazione delle strutture esistenti, subordinata alla presentazione di idonea relazione sullo stato di degrado e di tutte le altre prescrizioni delle norme di zona. Allo scopo di evitare situazioni di pericolo derivanti da strutture fatiscenti di edifici disabitati in cattivo stato di conservazione e di consentire il loro recupero in periodo successivo, si precisa che i loro volumi - in tutte le zone omogenee, ad eccezione della zona A -, anche se demoliti, saranno considerati esistenti ai fini del loro recupero edilizio ed urbanistico, a condizione che la loro demolizione sia autorizzata dal comune dietro presentazione di accurato rilievo grafico e fotografico in scala non inferiore a 1:100.

B) EDIFICAZIONE

Gli interventi edilizi tesi all'utilizzazione del territorio sono così definiti:

- e) **nuova costruzione, NC:** per nuova costruzione si intendono gli interventi da realizzare su aree libere al momento della richiesta di concessione edilizia, o occupate da strutture precarie, rustici agricoli, in disuso, ruderi e comunque da strutture prive di rilevanza storico - ambientale;

f) **ampliamento o completamento edilizio, CP:** per ampliamento o completamento edilizio s'intende un complesso di lavori avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente al momento della richiesta di concessione edilizia. Le nuove costruzioni gli ampliamenti ed i completamenti, devono rispondere alle prescrizioni e alle disposizioni del P.R.G. indicate per ogni zona omogenea di appartenenza delle aree interessate, nonché di tutti gli altri regolamenti comunali e delle leggi vigenti.

C) RECUPERO URBANISTICO

Gli interventi tesi alla riorganizzazione del territorio, sono così definiti:

g) **ristrutturazione urbanistica, RU:** la ristrutturazione urbanistica è costituita dagli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico - edilizio esistente con altro diverso tessuto mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportino anche una modificazione del disegno dei lotti edificabili, degli isolati e della rete stradale, da attuare a mezzo di Piano di Recupero.

h) **demolizione con ricostruzione, DR:** la demolizione con ricostruzione consiste nella ricostruzione successiva alla demolizione degli edifici e nella loro ricostruzione con le caratteristiche planovolumetriche espressamente indicate nelle tavole di azionamento

[Testo stralciato con D.G.R.L 3623 del 26.02.2001: \("ed è sempre riferita ad interventi soggetti a piano di recupero nell'ambito del centro storico"\)](#)

D) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi tesi alla eliminazione di edifici o parte di essi in contrasto con il tessuto esistente e con gli obiettivi del P.R.G. sono così definiti:

demolizione senza ricostruzione, DM: per demolizione senza ricostruzione si intende l'abbattimento degli edifici interessati senza la possibilità di alcun tipo di riedificazione in soprassuolo.

[Testo stralciato con D.G.R.L 3623 del 26.02.2001: \("Essa è sempre riferita ad interventi su edifici posti nell'ambito del centro storico"\)](#).

La presente modalità di intervento è obbligatoria se accompagnata da interventi sugli edifici principali di grado superiore alla manutenzione straordinaria ovvero nel caso di piani attuativi. La DM deve essere seguita da interventi di sistemazione completa dei luoghi ed in particolare del suolo interessato.