



# **COMUNE DI SAN SPERATE**

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

## **PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO**

**DI**

**“CRABILI MEREU”**

**NORME DI ATTUAZIONE**

- Art. 1 Validità delle norme
- Art. 2 Entrata in vigore delle Norme Tecniche di Attuazione
- Art. 3 Sopravvenienze legislative
- Art. 4 Strumenti di attuazione
- Art. 5 Piani di comparto
- Art. 6 Concessione diretta
- Art. 7 Impegni del richiedente la concessione
- Art. 8 Nuovi frazionamenti
- Art. 9 Oneri a carico dei proprietari
- Art. 10 Interventi ammissibili. Destinazioni d'uso
- Art. 11 Interventi nelle aree con destinazione S1, S2 e S3
- Art. 12 Norme per gli edifici esistenti
- Art. 13 Norme per le nuove costruzioni o per l'ampliamento di quelle esistenti
- Art. 14 Qualità architettonica degli edifici
- Art. 15 Sistemazioni esterne e recinzioni
- Art. 16 Costruzioni accessorie
- Art. 17 Parcheggi privati e rampe
- Art. 18 Allineamenti e fili fissi
- Art. 19 Superficie coperta
- Art. 20 Tabelle dei lotti sub-lotti e norme specifiche

## **Art. 1 Validità delle norme**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito denominate brevemente N.T.A.), unitamente alle norme del Regolamento Edilizio (R.E.) e alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio oggetto del Piano di Risanamento Urbanistico (P.R.U.) denominato "Crabili Mereu", sia fuori terra che nel sottosuolo.
2. Il P.R.U. si attua in base, oltre che alle presenti norme, ai programmi e progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legislazione vigente in materia.
3. Le destinazioni d'uso delle zone soggette al Piano di Risanamento, la viabilità e le presenti norme costituiscono strumento di attuazione del P.U.C..
4. Per quanto non espressamente specificato, valgono le norme di attuazione del P.U.C. e del Regolamento Edilizio vigente.
5. Il Piano è stato redatto su cartografia catastale e aerofotogrammetrica, in scala 1:1000.
6. Il presente P.R.U. annulla e sostituisce integralmente tutti i piani precedenti piani adottati.

## **Art. 2 Entrata in vigore delle Norme Tecniche di Attuazione**

1. Le presenti N.T.A. entrano in vigore dopo la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.A.S. ed hanno efficacia per tutte quelle costruzioni e manufatti, azioni e trasformazioni urbanistiche ed edilizie il cui titolo edilizio è successivo all'entrata in vigore delle norme stesse.
2. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzate secondo norme precedentemente in vigore ma per le quali non è stato presentato la formale comunicazione di inizio lavori a firma del proprietario e del direttore dei lavori, sono soggette alla disciplina delle nuove N.T.A. e, se in contrasto, debbono adeguarvisi con la richiesta di un nuovo titolo edilizio.
3. Quando si tratti invece di opere in corso di esecuzione, assentite ed autorizzate secondo la normativa pre-vigente, esse restano soggette alle norme e disposizioni vigenti al momento della formazione del titolo abilitativo. Nelle more dell'adozione definitiva delle N.T.A., in applicazione delle "misure di salvaguardia", il Comune non può emettere provvedimenti edilizi o legittimare la formazione di altri titoli amministrativi che non siano contemporaneamente conformi alle presenti N.T.A. ed alle precedenti.

4. Le norme di salvaguardia di cui al precedente comma 3 saranno applicate in conformità al disposto dall'articolo unico della Legge 3.11.1952, n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 3 Sopravvenienze legislative**

1. Qualora sopravvenute norme di legge, statali o regionali, incidano o contrastino con le disposizioni di cui alle presenti N.T.A., alterino o condizionino le previsioni e gli indirizzi esecutivi del Piano Attuativo vigente, nelle more del loro recepimento, i singoli Titoli edilizi potranno essere rilasciati e i programmi e progetti di opere pubbliche approvati nel rispetto della normativa sopravvenuta, qualora più restrittiva.

2. In particolare, la normativa sopravvenuta, leggi o decreti, dovrà essere applicata nel modo più restrittivo previsto dalla nuova disciplina, qualora la stessa sia più restrittiva di quella attualmente vigente e recepita negli strumenti urbanistici comunali, fino alla specifica regolamentazione in campo comunale.

### **Art. 4 Controversie interpretative**

1. Qualora si presentino casi di dubbia interpretazione delle presenti N.T.A., in particolare a seguito di sopravvenienze legislative il provvedimento finale dovrà contestualmente essere formulato unitamente alla proposta integrativa chiarificatrice della norma o delle norme interessate.

2. Le proposte chiarificatrici delle norme dovranno essere tempestivamente portate all'attenzione del Consiglio Comunale per il relativo recepimento.

3. Nel caso vi siano controversie in ordine alla parte grafica e alle scelte progettuali, soluzioni diverse da quelle contemplate potranno essere assentite solo in casi eccezionali; dovranno essere opportunamente motivate e documentate e riguardare esclusivamente i seguenti casi:

- a) problemi legati all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- b) errori materiali della cartografia di Piano che incidano sulle superfici, sulla conformazione dei lotti e sulle soluzioni progettuali in genere, prospettate per effetto di una diversa rappresentazione delle proprietà dovuta a frazionamenti non ancora inseriti in Catasto o ad altre disfunzioni negli atti stessi di accatastamento;
- c) adeguamento per conformità, dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione rilevate, a sopravvenuta normativa sovraordinata.

In ogni caso la soluzione proposta, da approvare secondo l'iter di legge se costituisce variante, dovrà comunque inserirsi armonicamente nel tessuto edificatorio così come programmato dal Piano. Le soluzioni proposte e la correzione degli errori materiali riscontrati dovranno essere recepiti negli elaborati di Piano

#### **Art. 5 Strumenti di attuazione**

Il Piano si attua mediante interventi di privati, singoli o riuniti in consorzio, tramite programmi predisposti dall'Amministrazione comunale o da entrambi i soggetti. Le modalità generali di attuazione possono essere così riepilogate:

1. Intervento privato di nuova edificazione, di risanamento, di recupero o di sostituzione del tessuto edilizio incongruente in adeguamento ai caratteri individuati col Piano. Essi andranno proposti dai cittadini tramite soluzioni edilizie riguardanti una o più unità immobiliari, eventualmente previa predisposizione di un piano di utilizzo di comparto, da sottoporre all'approvazione comunale per l'adozione dei relativi titoli autorizzatori nei termini di cui alla normativa vigente;

2. Intervento diretto dell'Amministrazione comunale o di altri Enti che ne hanno il titolo in conformità alle leggi vigenti in materia urbanistica e Lavori Pubblici come ad esempio interventi ex Legge 18.04.1962, n. 167 e 21.10.1971, n. 865 (con successivi aggiornamenti e integrazioni) finalizzato al rifacimento o completamento delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, etc;;

3. Intervento misto pubblico-privato mediante il quale più soggetti potranno partecipare al recupero urbanistico del territorio utilizzando congiuntamente gli strumenti della programmazione negoziata, ivi compreso l'Accordo di Programma. Gli interventi devono essere estesi ad ambiti territoriali di comparto o almeno a quelle parti di essi per i quali l'interesse si dimostri funzionale al recupero e alla valorizzazione sia di edifici residenziali sia di opere di urbanizzazione, di proprietà pubblica e/o privata, ed essere attuati con risorse finanziarie di entrambi i soggetti, anche coadiuvati nel programma di spesa dalle facilitazioni finanziarie eventualmente previste dalla legislazione vigente, come ad esempio quelli previsti dal D.Lgs. 163/2006), tramite uno specifico Project Financing e/o partenariato pubblico privato.

4. I proprietari delle aree individuate nel P.R.U. come zone di servizi pubblici o per viabilità, devono cederle, secondo le modalità dei successivi articoli. In alternativa, solo per i casi

espressamente previsti al successivo art. 12, possono essere assentiti interventi diretti per finalità di interesse pubblico.

5. La norma si applica anche ai proprietari di fabbricati di qualsiasi tipo edificati abusivamente nelle aree di cui al comma precedente.

#### **Art. 6 Piani di comparto**

1. I piani di comparto, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 della L.R. 23/85, vanno attuati dai proprietari, o altri soggetti aventi titolo, delle aree comprese nel comparto.
2. Di norma l'attuazione dei comparti avviene mediante il convenzionamento da parte di tutti i proprietari delle aree interessate. Nel caso in cui manchi il consenso di tutti i proprietari o aventi titolo, è assentibile anche il convenzionamento di parte del comparto, purché di superficie tale da garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in modo da rendere perfettamente funzionali i lotti ivi previsti.
3. Al fine di rendere funzionali gli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, i proprietari degli stralci funzionali possono farsi carico dell'esecuzione di opere in quantità superiore a quanto di stretta pertinenza in base alle volumetrie sviluppabili, scomputando gli oneri per le urbanizzazioni primarie dagli oneri concessori commisurati al costo per le opere di urbanizzazione primaria, e a valere sugli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria, se effettivamente realizzate.
4. Per facilitare ed incentivare il convenzionamento dei comparti del P.R.U. "Crabili Mereu" e, in particolare, per consentire l'edificabilità delle aree del suddetto piano nella parte non soggetta a comparti edificatori, in funzione delle reali proprietà delle aree, è assentibile, la modifica dei confini dei lotti urbanistici (anche con modifica del numero) purché avvenga sempre nel rispetto degli indici di fabbricabilità stabiliti dal piano e dovrà seguire il normale iter di approvazione delle varianti urbanistiche.
5. Per le stesse finalità di cui al comma precedente, è altresì assentibile la modifica delle tipologie edilizie previste dal piano, purché la nuova soluzione venga estesa all'intera unità convenzionabile d'intervento o all'intero isolato o tassello fondiario indicato nella zonizzazione e si inserisca armonicamente nel contesto urbanistico complessivo. In tal caso, la variante alla tipologia dovrà essere proposta da tutti gli aventi titolo delle aree incluse nell'isolato o tassello interessato e dovrà seguire il normale iter di approvazione delle varianti urbanistiche.

6. Al fine di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per lotti funzionali, dando priorità a quelle di primaria necessità (elettrificazione, rete idrica e fognaria e sottofondo stradale e marciapiedi), il Comune si riserva sia la facoltà di intervenire in via sostitutiva sia di prescrivere, preliminarmente al convenzionamento dei singoli comparti, le tipologie delle opere di urbanizzazione da realizzare che potranno interessare anche comparti diversi da quello in corso di convenzionamento proprio per garantire la completa funzionalità delle opere di urbanizzazione, o anche l'intero piano. In allegato alla convenzione dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per il quale sarà emesso provvedimento finale unico dal competente SUAPE.
7. Nel caso in cui gli interventi interessino anche proprietà di soggetti non aderenti al convenzionamento dello specifico comparto o appartenenti ad altri comparti o porzioni di proprietà soggette a concessione diretta, dovrà essere acquisita la disponibilità alla cessione delle relative aree come previsto dal successivo art. 10. In caso contrario si potrà procedere alla formale acquisizione delle aree al patrimonio comunale con procedura espropriativa.
8. I proprietari delle aree non aderenti al convenzionamento e a carico dei quali si siano definite le procedure acquisitive di cui al comma precedente, potranno ottenere di rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione dei fabbricati previsti dal Piano, ed esclusivamente per i lotti già urbanizzati, previo versamento a saldo degli oneri concessori dovuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, relativamente all'intera volumetria di pertinenza del lotto, e il pagamento del corrispettivo per le aree non cedute di cui al successivo art. 10.

#### **Art. 7 Esecuzione diretta**

1. Nel caso dei lotti urbanistici soggetti a edificazione diretta, qualora siano composti da più di una particella catastale di proprietà di diverse Ditte (o altro titolo abilitante all'edificazione), la proposta edificatoria dovrà essere presentata unitariamente da tutti gli aventi titolo ed il provvedimento finale unico sarà emesso in favore di tutti gli aventi titolo.
2. Qualora la proposta edificatoria di cui al comma precedente non sia sottoscritta da tutti gli aventi titolo senza giustificato motivo e senza valida controproposta da parte dei non aderenti, entro trenta giorni dalla notifica della proposta stessa ai non aderenti, si potrà procedere

all'edificazione parziale del lotto urbanistico sulla base della soluzione edificatoria presentata qualora la stessa sia conforme alle previsioni di Piano e tale da non compromettere la funzionale edificazione della parte restante.

3. Qualora nei casi di cui al comma precedente non sia possibile l'edificazione parziale a causa delle ridotte dimensioni delle proprietà del lotto, la proposta edificatoria dovrà essere sottoscritta da tutti gli aventi titolo entro trenta giorni dalla notifica della stessa. In caso di mancata sottoscrizione senza valido motivo, sotto il profilo tecnico-urbanistico, non potendo procedere all'edificazione parziale e non addivenendo ad una soluzione attuativa decorsi ulteriori cinque anni, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere con l'acquisizione delle aree dei non aderenti, ai fini dell'attuazione del Piano.

Sono in ogni caso assentibili, in conformità al disposto del secondo comma dell'art. 32 della L.R. 23/85 e del secondo comma del precedente art. 5, previa predisposizione degli elaborati di variante al Piano, da approvarsi ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., soluzioni edificatorie differenti rispetto a quelle approvate, con modifica del numero e della conformazione dei lotti e delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, purché le soluzioni proposte siano approvate e sottoscritte da tutti gli aventi titolo delle aree interessate. Tali interventi si configurano come interventi di "ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 3 comma 1 lettera f) del D.P.R. 380/2001 e la loro futura attuazione è subordinata alla presentazione di un progetto globale, riferito al singolo o a più "lotti urbanistici" che illustri le modalità dell'eventuale fusione e/o la suddivisione in più unità immobiliari distinte, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ( distanze dai confini – altezze max– indice volumetrico – sup. min a parcheggi) indicati nel planivolumetrico nonché il rispetto dei caratteri architettonici, previste dalle "tipologie edilizie" attribuite dal Piano originariamente approvato al "lotto urbanistico" e/o ai lotti urbanistici di riferimento.

L'approvazione del progetto di ristrutturazione urbanistica è demandata al Responsabile del Servizio Tecnico, previa verifica del rispetto di tutti i parametri urbanistici del Piano originariamente approvato e previa acquisizione del nullaosta degli Enti gestori dei servizi pubblici qualora comporti interventi su più unità immobiliari distinte.

4. Non sono in ogni caso assolutamente assentibili frazionamenti finalizzati alla modifica del numero dei lotti qualora non sia garantito il rispetto dei parametri urbanistici (volumetria e superficie coperta), ed in generale delle presenti norme, per ciascun lotto derivato, tenendo in particolare conto dei volumi esistenti.



## Art. 8 Impegni del richiedente il titolo per edificare

1. Al momento dell'emissione del provvedimento finale unico sia a sanatoria che per nuovi interventi, il richiedente dovrà versare, o impegnarsi a farlo, gli oneri dovuti per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, per l'acquisizione delle aree necessarie per i servizi e viabilità, ivi compresi gli oneri per spese tecniche di progettazione, direzione dei lavori, frazionamenti, collaudi etc., giusto il disposto delle norme di legge e secondo le tariffe dedotte dal piano finanziario del progetto di variante approvato da Consiglio Comunale e con gli eventuali aggiornamenti vigenti al momento del rilascio delle concessioni o stipulazione delle convenzioni.

## **Art. 9 Nuovi frazionamenti**

1. I nuovi frazionamenti depositati dai privati non possono in alcun modo costituire la formazione di lotti urbanistici differenti da quelli previsti dal Piano. Sarà possibile depositare nuovi frazionamenti al fine di modificare o costituire nuovi lotti solo per le aree oggetto di convenzione con il Comune comprese nei comparti obbligatori o nei comparti volontari o a seguito di varianti urbanistiche alla conformazione dei lotti, ai sensi e per gli effetti delle presenti N.T.A.

## **Art. 10 Oneri a carico dei proprietari**

1. Tutti i proprietari di immobili, inclusi nel piano di risanamento, devono, nel rispetto della normativa vigente, cedere al Comune le aree per la viabilità e per i servizi pubblici, secondo le indicazioni degli elaborati grafici e/o le risultanze dei frazionamenti catastali e sulla base delle percentuali stabilite dallo stesso Piano per le diverse zone, secondo quanto risultante dal tabulato delle ripartizioni delle superfici.

2. Le cessioni per i lotti con edificazione diretta devono avvenire, dopo l'entrata in vigore del piano e, comunque, contestualmente alla formazione del titolo edilizio, previa stipulazione di apposito atto pubblico e secondo le modalità del commi seguenti.

3. La percentuale di cessione media complessiva per viabilità e servizi pubblici prevista dal Piano è stabilita nel 27,8% rispetto alla superficie territoriale e nel 38,5% se calcolata in relazione alla superficie fondiaria privata. La cessione delle aree nella misura risultante dall'applicazione delle percentuali medie previste dal Piano per le diverse zone è da intendersi gratuita.

4. I proprietari di un'area che insista parte in area residenziale e parte in zona per servizi pubblici o viabilità ma in percentuale superiore al minimo richiesto per i servizi e viabilità, devono cedere, oltre al minimo previsto dal piano, anche la parte eccedente che verrà compensata a scomputo degli oneri concessori dovuti sulla base della tariffa vigente all'atto del rilascio della concessione edilizia. Tale onere a scomputo sarà quantificato in conformità all'allegato Piano Finanziario redatto tenendo conto dei costi aggiornati per l'esecuzione delle opere e quelli di esproprio delle aree di sedime per la realizzazione delle opere stesse, maggiorati dei costi amministrativi sostenuti dall'Amministrazione comunale per l'acquisizione delle aree non cedute in fase di convenzionamento.

5. I proprietari di un'area parte in zona residenziale e parte in zona per servizi pubblici o viabilità, in percentuale inferiore al minimo richiesto per servizi, devono pagare, monetizzando, la quantità mancante delle aree di cessione prevista dalle presenti N.T.A. al Comune a conguaglio degli oneri concessori dovuti, sulla base dell'applicazione della tariffa di cui al comma precedente.

6. Il costo delle aree di cui ai commi precedenti dovrà essere valutato secondo il prezzo di esproprio per le aree edificabili, calcolate ai sensi di legge e aggiornati annualmente.

7. Inoltre, sono a carico dei proprietari di immobili ricadenti nel P.R.U. tutte le spese inerenti la predisposizione del Piano e la realizzazione dello stesso; in particolare devono farsi carico delle spese delle aree da cedere al Comune, delle opere di urbanizzazione primarie e quota parte delle secondarie, secondo le tabelle predisposte dal Comune, oltre alle spese tecniche.

8. Il calcolo degli oneri, con incidenza a metro cubo di volume, deve essere effettuato sulla base della volumetria massima edificabile prevista in base ai parametri del Piano.

#### **Art. 11 Interventi ammissibili. Destinazioni d'uso**

1. I lotti con destinazione d'uso residenziale sono edificabili per la costruzione di abitazioni e servizi strettamente connessi con la residenza, quali studi professionali, negozi, bar e laboratori artigianali ammissibili in zona residenziale, parcheggi privati etc. (purché costituiscano unità immobiliari indipendenti) in conformità al Decreto Assessoriale Regionale agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/u/83 (cd. decreto Floris).

2. Nei lotti eventualmente con destinazione specifica per servizi strettamente connessi con la residenza oltre agli interventi per studi professionali, negozi etc., come indicato nel comma precedente, sono assentibili anche interventi per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa

privata come baby-parking, asili, scuole private, strutture sanitarie ed assistenziali, strutture religiose etc.. Non sono assentibili in tali lotti le abitazioni.

3. Costituiscono volumi da computarsi come servizi strettamente connessi con la residenza solo:

- a) locali commerciali, compresa l'attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili;
- b) uffici;
- c) studi professionali;
- d) locali artigianali compatibili con le residenze;
- e) servizi costituenti opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- f) depositi e locali accessori annessi ai locali di cui ai punti precedenti;
- g) parcheggi privati oltre il minimo di cui alla legge 122/89 con successive modifiche ed integrazioni e che costituiscano unità immobiliari autonome;
- h) servizi vari.

4. I volumi di locali di sgombero annessi ai servizi strettamente connessi, archivi, garages, etc., sono da considerarsi nel computo dei volumi per servizi connessi a condizione che, unitariamente, costituiscano unità immobiliari autonome dalle residenze.

### **Art. 12 Interventi nelle aree con destinazione S1, S2 e S3**

1. Nelle aree con destinazione S, "Servizi pubblici e verde attrezzato", possono trovare insediamento solo particolari servizi pubblici di quartiere o di interesse pubblico quali a titolo esemplificativo: asili; scuole dell'obbligo; servizi sanitari; servizi culturali; impianti sportivi e ricreativi; aree attrezzate a parco verde; attrezzature di interesse comune, religiose, amministrative per servizi pubblici (Uffici PT, protezione civile, etc.), assistenziali e sanitarie; parcheggi, in conformità al disposto dell'art. 6 del Decreto Assessoriale Regionale agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/u/83.

2. In tali aree sono consentite solo costruzioni riservate a quei particolari servizi specificati al comma precedente e non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il personale adibito alla manutenzione, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza.

3. La superficie non edificata o non impiegata da impianti relativi ai sopradetti servizi dovrà essere sistemata a "spazio verde comune" (di uso pubblico).

4. Per i distacchi dai confini del lotto valgono le seguenti prescrizioni:

- a) in aderenza oppure non inferiore a mt. 5,00; l'edificazione in aderenza e/o sul confine è ammissibile nei seguenti casi anche nel caso di sopraelevazione;
- b) il fabbricato del lotto contiguo è edificato sul confine ed è privo di pareti finestrate;
- c) il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 5,00 mt. dal confine ed è privo di pareti finestrate;
- d) il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 10,00 mt. dal confine ed è provvisto di pareti finestrate;
- e) il fabbricato del lotto contiguo è inedito;
- f) distacchi dall'asse stradale non inferiori alla medesima altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a mt. 7,50;

5. La dotazione dei parcheggi, da calcolarsi nel rispetto della normativa specifica per il tipo di servizio previsto, deve essere tale che la quota riservata per il pubblico e gli utenti delle attrezzature non sia inferiore allo standard urbanistico previsto, pari a 2.50 mq/ab.

6. Le recinzioni sui fronti stradali, qualora previste, saranno del tipo "a vista" o, al più, parte in muratura cieca fino ad un'altezza di cm 100 e il resto a vista con elementi in ferro battuto secondo lo schema tipologico previsto negli elaborati di progetto. Le recinzioni con i lotti potranno essere realizzate con muratura continua di m 2,50 di altezza.

7. Qualora le recinzioni sopradette o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, di biforcazioni, di diramazioni, i distacchi minimi su strada potranno essere aumentati.

8. Nel caso di acquisizione di aree private per Servizi e Verde Pubblico Attrezzato (S1-S2-S3-S4), l'Amministrazione comunale può concordare con il privato proprietario, sia singolo che consorziato o per Società, la realizzazione e gestione dei servizi pubblici e del verde pubblico e dei servizi collettivi in esso prevedibili. In tal caso gli oneri da corrispondere potranno essere compensati con la gestione dei servizi collettivi, la cui tipologia e proposta avverrà da esplicita indicazione dell'Amministrazione tra gli impianti di carattere sportivo, ricreativo, culturale e turistico-commerciale e sociale, per un periodo pari alla Concessione che l'Amministrazione potrà stipulare, sulla base di una Convenzione da proporsi ed allegarsi al Progetto di utilizzo dell'area e che dovrà contenere i seguenti elementi:

- a) concessione Amministrativa del Diritto di Superficie a favore del titolare dell'area contestualmente ceduta al Comune, con impegno per il Concessionario ed eventuali successori ed aventi causa, alla realizzazione del Servizio secondo il Progetto che verrà

presentato o dal Concessionario o dall'Amministrazione, ed approvato dall'Ufficio Tecnico. Il Concessionario, dovrà realizzare tutte le opere, nel termine di tre anni dal inizio dei lavori di cui al titolo abilitativo, con obbligo di inizio dei lavori entro un anno, in caso contrario si perderanno tutti i diritti (diritto di superficie);

- b) nell'edificazione occorrerà rispettare il limite di copertura nel massimo del 30% della superficie del lotto, un'altezza massima di 7,30 m e l'indice fondiario non potrà essere superiore a 2,078 mc/mq e comunque potrà essere anche inferiore a tale limite qualora l'Amministrazione comunale volesse distribuire su tutte le aree per Servizi le volumetrie pubbliche, nel limite pari al 10% di quelle realizzabili sull'intero Piano di Risanamento Urbanistico;
- c) il Concessionario dovrà altresì impegnarsi alla realizzazione e manutenzione, per tutta la durata della Concessione, dell'impianto a verde nell'area residua del lotto, che dovrà essere realizzata negli stessi termini di cui sopra;
- d) la durata della Concessione viene stabilita nel limite di 30 anni rinnovabili, dopo di che essa decade automaticamente e sia l'area (diritto di Superficie) che le opere su di essa realizzate sia a verde che per impianti, rientrano automaticamente nel patrimonio dell'Amministrazione comunale senza alcun atto aggiuntivo. Alla scadenza dei 30 anni dovranno essere rinegoziate le condizioni generali del contratto tra le parti con preavviso di almeno un anno previa comunicazione scritta mediante Raccomandata con ricevuta di ritorno; nel caso di mancata comunicazione il rinnovo sarà automatico e comporterà il pagamento in numerario di un importo minimo pari agli oneri concessori equivalenti al rifacimento delle aree verdi e quant'altro posto a carico con la prima concessione rivalutato.

### **Art. 13 Norme per gli edifici esistenti**

- 1. I proprietari di edifici costruiti abusivamente o parzialmente abusivi, che abbiano presentato istanza di condono e siano in ordine con il pagamento dell'oblazione previsto dalla legge 28/02/1985, n. 47, dalla legge regionale 11/10/1985, n. 23, dalla legge 23/12/1994, n. 724 e successive modifiche e integrazioni normative, possono avere la concessione in sanatoria, a prescindere dai parametri urbanistici utilizzati, ivi compreso l'indice fondiario. L'Amministrazione procederà successivamente al conteggio degli oneri da sostenere per

contribuire alle spese del P.R.U. sulla base del volume edificato, comprese le spese per l'acquisizione delle aree pubbliche e la quota parte delle urbanizzazioni secondarie, secondo quanto riportato nella relazione generale, a seguito dell'approvazione del presente piano.

2. Gli edifici esistenti possono incrementare la volumetria fino a concorrenza della massima prevista dall'indice fondiario nel rispetto delle procedure previste dalle presenti N.T.A.

#### **Art. 14 Norme per le nuove costruzioni o per l'ampliamento di quelle esistenti**

1. La densità fondiaria massima per le nuove costruzioni, da edificare su lotti o sub-lotti liberi o resi tali dalla demolizione delle preesistenze, o ampliamenti, non può superare il valore di 2,078 mc/mq per volume complessivo, residenza e servizi strettamente connessi con la residenza, così ripartito:
  - a) **1,4546** mc/mq per volumetria residenziale abitativa;
  - b) **0,6234** mc/mq per volumetria destinata a servizi strettamente connessi con la residenza.
2. Qualora nello stesso lotto possano essere utilizzati entrambe gli indici, le volumetrie residenziali dovranno essere ben individuate e distinte da quelle destinate ai servizi connessi con la residenza.
3. Mediante presentazione di variante al piano, sarà possibile, tramite accordo scritto tra le parti nelle forme giuridiche opportune, che le volumetrie per i servizi connessi con la residenza siano accumulabili in un unico lotto o sub-lotto o maggiori del limite di cui sopra purché la cubatura complessiva sul lotto o sub-lotto non ecceda i **2,078 mc/mq**, la differenza di cubatura sul residenziale potrà essere cumulata sul relativo lotto o sub-lotto di scambio, sempre nei limiti dell'indice massimo di 2,066 mc/mq. Tutto ciò avrà come scopo quello di permettere la realizzazione di botteghe, attività commerciali e di piccolo artigianato locale e di piccola manifattura, con vendita diretta, attualmente totalmente mancanti nell'intera area. L'Ufficio Tecnico comunale dovrà annotare in apposito documento gli eventuali scambi ed effettuare il rigoroso controllo che non si eccedano i limiti di cubatura imposti dalla Norme.
4. **Mediante presentazione di variante al piano**, sarà possibile, tramite accordo scritto tra le parti, nelle forme giuridiche opportune (atto pubblico o convenzione), un trasferimento delle

volumetrie tra lotti fronteggianti alla pubblica via o a spazi pubblici in genere, con conseguente indice fondiario maggiore del limite di cui al precedente primo comma, purché la cubatura complessiva sul lotto di accumulo non ecceda il valore di 2,078 mc/mq; conseguentemente una superficie fondiaria equivalente al volume trasferito dovrà essere riservata all'uso pubblico lungo la viabilità ed essere utilmente sfruttabile per standard aggiuntivi a parcheggio o verde; il lotto in riduzione di volumetria dovrà essere conseguentemente ridimensionato fino ad avere un indice pari a 2,078 mc/mq tra volume e superficie fondiaria residui. Tutto ciò avrà come scopo quello di permettere una più celere attuazione delle previsioni edificatorie del piano nel caso di lotti costituiti da particelle di diversi proprietari. L'Ufficio Tecnico comunale dovrà annotare in apposito documento gli eventuali trasferimenti volumetrici assentiti ed effettuare il rigoroso controllo che non si eccedano i limiti di cubatura imposti dalla Norme. Gli elaborati planovolumetrici modificati in conformità al presente comma dovranno essere assentiti preliminarmente dal Consiglio Comunale come variante sostanziale in relazione alla effettiva fruibilità e scelta della destinazione urbanistica per le nuove aree ad uso pubblico, qualora tali aspetti non siano già definiti con il presente P.R.U. sia sotto il profilo normativo che sotto il profilo grafico.

5. Le superfici fondiarie da destinare a standard aggiuntivi dovranno essere cedute all'amministrazione comunale o, in alternativa, rimanere private ma di uso pubblico e, in ogni caso, dovranno essere sistemate a parcheggio o verde a cura e spese dei soggetti proprietari richiedenti il trasferimento volumetrico, garantendo, inoltre, l'accessibilità del lotto residuo dalla viabilità pubblica, tutto tramite stipula di convenzione.
6. Nel caso l'edificio preesistente abbia un indice superiore al massimo previsto, gli interventi possono essere solo di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione senza aumento di volume. E' sempre fatta salva la possibilità di intervenire con la demolizione e la riedificazione con i parametri validi per i nuovi interventi nei lotti liberi.
7. Le tipologie previste sono generalmente a schiera, binate o isolate, monofamiliari, bifamiliari o plurifamiliari.
8. E' assentibile la modifica delle tipologie edilizie previste dal piano solo previo un progetto unitario e purché la nuova soluzione venga estesa all'intera unità convenzionabile d'intervento o all'intero isolato o tassello fondiario indicato nella zonizzazione, costituito da tutti i lotti prospicienti la stessa viabilità limitati da aree non residenziali o in adeguamento

alle tipologie dei lotti contigui già esistenti (comunque purché estese ad almeno due o più lotti contigui) e si inserisca armonicamente nel contesto urbanistico complessivo. In tal caso, la variante alla tipologia dovrà essere proposta da tutti gli aventi titolo delle aree incluse nell'isolato o tassello interessato e dovrà seguire il normale iter di approvazione delle varianti urbanistiche.

9. L'edificazione, nuova o ampliamenti, dovrà avvenire comunque secondo le indicazioni degli elaborati grafici di progetto ed in particolare degli elaborati di planivolumetrico e delle tipologie.
10. Le nuove costruzioni, qualora il fabbricato non sia costruito o previsto espressamente sul confine, dovranno sorgere in arretramento o su allineamenti preesistenti; in caso di arretramento dalla strada la distanza minima è di 7,50 metri dall'asse stradale, fatte salve diverse indicazioni di Piano indicate negli specifici elaborati grafici. Nel caso di ampliamento di costruzioni già esistenti, si dovrà rispettare l'allineamento con i fabbricati esistenti o quello che il Comune intende imporre come indicato nel planivolumetrico.
11. Per i distacchi dai confini del lotto valgono le seguenti prescrizioni:
  - a. in aderenza oppure non inferiore a mt. 5,00; l'edificazione in aderenza e/o sul confine è ammissibile nei seguenti casi anche nel caso di sopraelevazione;
  - b. il fabbricato del lotto contiguo è edificato sul confine ed è privo di pareti finestrate;
  - c. il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 5,00 mt. dal confine ed è privo di pareti finestrate;
  - d. il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 10,00 mt. dal confine ed è provvisto di pareti finestrate;
  - e. il fabbricato del lotto contiguo è ineditato.;
  - f. distacchi dall'asse stradale non inferiori alla medesima altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a mt. 7,50;
12. Nel caso di sopraelevazione, questa deve rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e consentire la razionalizzazione dei profili lungo la strada. Possono essere proposti allineamenti diversi che tengano conto di quanto già edificato, sia abusivamente, sia con regolare concessione edilizia. La proposta dovrà essere sottoscritta dai frontisti di un intero isolato e autorizzata dal Consiglio Comunale qualora



costituisca variante al Piano. Anche nel caso delle sopraelevazioni devono essere rispettate le prescrizioni sui distacchi e distanze tra pareti finestrate di cui al punto precedente.

13. Sono ammessi piani seminterrati o interrati. L'altezza fuori terra del piano seminterrato (quota di calpestio del piano terra) non dovrà superare i m 0,75, comunque non superiore a m 1,00 rispetto alla quota del marciapiedi antistante. Nel caso di fabbricati adiacenti, il dislivello tra i piani di calpestio, in ogni caso nel rispetto dell'altezza massima fuori terra, non può essere superiore a m 0,30.
14. E' consentita la sistemazione definitiva delle aree scoperte in adiacenza ai fabbricati, per consentire il deflusso delle acque o a causa di falde acquifere, ad una quota superiore a quella del marciapiedi antistante il lotto ed a condizione che:
  - il dislivello non superi i m 0,50;
  - nell'intorno del fabbricato sia prevista una fascia orizzontale della larghezza minima di m 1,00;
  - la pendenza della sistemazione definitiva della parte residua non sia superiore al 5%.
15. Eventuali intercapedini interrate, scannafossi e similari, non partecipano al computo della superficie, né del volume per quanto strettamente necessario alla funzionalità del manufatto.
16. L'altezza massima delle nuove costruzioni o degli ampliamenti non può superare, il valore di 7,30 metri all'intradosso dell'ultimo solaio calcolata rispetto alla quota del marciapiedi stradali a seguito della sistemazione definitiva dell'asse viario.
17. Le coperture devono essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%.
18. Sono proibite le coperture in fibro-cemento o in lamiera. I tetti, pertanto, devono obbligatoriamente avere rivestimento in tegole curve o coppi.
19. I volumi per attività strettamente connessa con la residenza potranno essere realizzati a qualsiasi livello, in base alla destinazione specifica (es.: locali commerciali: solo al piano terra; uffici, studi professionali etc. e simili: al piano terra e/o ai piani superiori), nel rispetto della Legge 13/1989 e D.M. 236/1989 e ss.mm.ii..
20. I locali destinati ad attività per servizi connessi, se aperti al pubblico, dovranno rispettare le condizioni di accessibilità di cui alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, in qualunque piano siano ubicati.
21. Sono consentite le scale esterne di accesso ai vari piani del fabbricato, a condizione che debbano servire diverse unità immobiliari. La realizzazione di tali scale deve comunque essere

fatta nel rispetto delle distanze da tutti i confini di lotto valide per il corpo di fabbrica principale.

#### **Art. 15 Qualità architettonica degli edifici**

1. Dovrà essere assicurata l'omogeneità delle soluzioni architettoniche sia per quanto riguarda la differenziazione volumetrica che il colore tra unità immobiliari contermini. A tal fine la progettazione dovrà essere studiata rappresentando le soluzioni adottate al contorno.

2. Il Comune non rilascerà il titolo edilizio per la realizzazione di edifici per i quali non sia prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti sia su spazi pubblici che privati.

#### **Art. 16 Sistemazioni esterne e recinzioni**

1. Tutte le superfici del lotto non coperte dalla costruzione e non utilizzate per camminamenti pedonali e carrabili dovranno essere sistemate e mantenute a giardino. Tale sistemazione dovrà essere espressamente prevista in progetto e rappresentata in pianta, prescrizioni da verificare nei progetti in sede di rilascio della concessione edilizia.

2. Le recinzioni non devono superare l'altezza totale di 2,50 metri sul fronte prospiciente la strada pubblica o le aree pubbliche, e dovranno essere realizzate a giorno con la possibilità di una zoccolatura in muratura fino all'altezza di 100 cm dal terreno e sovrastante recinzione ad aria passante per massimo m 1,50 circa.

3. Le recinzioni verso i lotti privati confinanti potranno essere realizzate con muri pieni di altezza massima m 2,50, ovvero con inferriate o siepi di non superiore altezza. In ogni caso sono escluse le recinzioni che, a causa dei materiali e della forma, possano recare danno o molestia ai vicini o agli abitanti del quartiere.

4. Le recinzioni potranno essere liberamente realizzate nel rispetto dei predetti parametri. E' comunque opportuno che, nei casi di nuova edificazione o nei casi di ristrutturazione o altri interventi di adeguamento che incidano sulle recinzioni, la soluzione prescelta sia estratta da uno studio esteso a tutto il fronte strada dell'isolato o tassello interessato, come risultante dal progetto di Piano o su proposta progettuale dei privati interessati.

5. Saranno escluse recinzioni che possano recare, a causa dei materiali o della forma, danno o molestia ai vicini o agli abitanti del quartiere.

6. Per i lotti ad angolo, in corrispondenza degli incroci, nel caso in cui i marciapiedi abbiano larghezza inferiore a m 1,50, le recinzioni, per almeno m 2,50 a partire dall'angolo stesso, dovranno avere altezza massima di m 0,50, e per la restante parte ad aria passante.

7. In alternativa potrà essere proposta una sagoma con raccordo circolare avente raggio minimo di m 1,00 tale da permettere un buon campo visivo dell'incrocio. Il rispetto della condizione di "buon campo visivo" deve essere dimostrata con apposito schema grafico.

8. In ogni caso in questi tratti è fatto divieto impiantare essenze rampicanti e simili il cui sviluppo vegetativo possa essere di ostacolo alla visuale da parte dei conducenti.

### **Art. 17 Costruzioni accessorie**

1. Nei lotti edificabili sono consentite costruzioni accessorie quali tettoie, autorimesse, etc., purché il volume e la superficie coperta delle stesse sia compatibile con l'indice fondiario previsto dal Piano e purchè rispetti le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio ed alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C..

### **Art. 18 Parcheggi privati e rampe**

1. In ogni lotto dovrà essere garantita, al coperto e/o allo scoperto, una superficie a parcheggio pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque di due posti macchina singoli per ogni alloggio. Per i lotti con destinazione commerciale si rimanda alle specifiche norme statali e regionali.

2. Le autorimesse possono essere seminterrate o interrato.

3. I parcheggi e le rampe dovranno essere realizzati in modo che siano facilmente accessibili, in particolare dai disabili, e dovranno essere adeguati alle norme di sicurezza vigenti.

4. Le eventuali rampe carrabili di accesso ai locali seminterrati o interrati destinati a garage dovranno avere una pendenza longitudinale non superiore al 20% ed essere dotate di un tratto orizzontale in corrispondenza della recinzione non inferiore a m 1,00.

5. Le superfici scoperte destinate a parcheggio dovranno essere perfettamente fruibili tenendo conto dell'ingombro dell'apertura dei cancelli e di ogni altro ingombro eventualmente esistente.

### **Art. 19 Allineamenti e fili fissi**

1. Per gli interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione gli edifici dovranno essere realizzati in arretramento dalla viabilità pubblica, nel rispetto dei fili indicati nelle tavole di planovolumetrico.

2. Detti ingombri, letti graficamente, potranno essere variati, purché si rispetti la distanza prescritta tra fabbricati e pareti finestrate, nel caso in cui sia necessario per garantire all'interno del lotto le aree minime di sosta prescritte dalla normativa vigente in materia. Sono comunque assentiti scostamenti rispetto ai fili indicati e tra edifici confinanti fino a m 1,00.

3. Gli allineamenti ed i fili fissi di prospetto degli edifici previsti dal P.R.U. sono da intendersi modificabili solo nel rispetto dei commi 2 e 4 del presente articolo.

4. Per ovviare a casuali errori grafici o per tenere conto dello stato di fatto, oppure su richiesta dell'interessato, il responsabile del provvedimento finale può consentire o imporre la rettifica di allineamenti o modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica, in avanzamento o in arretramento rispetto alle indicazioni del Piano. La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale e una composizione equilibrata.

### **Art. 20 Superficie coperta**

1. Per la definizione di superficie coperta si richiama quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione del P.U.C..

2. Sono assentite le superfici accessorie, previste e regolamentate dalle N.T.A. del vigente P.U.C..

3. La superficie coperta delle nuove costruzioni, per i lotti liberi o resi liberi a seguito di demolizioni, o degli ampliamenti, non può superare, rispetto all'area del lotto il parametro di 1/3.