



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. “Bia Assemini”**

**PROGETTO DI VARIANTE E ASSESTAMENTO DEL PIANO DI  
RISANAMENTO URBANISTICO, AI SENSI DELLA L. 47/85 E  
DELLA L.R. 23/85 E LORO SUCCESSIVE MODIFICAZIONI,  
IN LOCALITA’ “BIA ASSEMINI”.**

NORME E PROGRAMMA  
DI ATTUAZIONE

VARIANTE n. 4



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

**INDICE**

Art. 1	Validità delle norme	pag. 3
Art. 2	Entrata in vigore delle Norme Tecniche di Attuazione	pag. 3
Art. 3	Sopravvenienze legislative	pag. 4
Art. 4	Controversie interpretative	pag. 4
Art. 5	Strumenti di attuazione	pag. 5
Art. 6	Piani di comparto	pag. 6
Art. 7	Concessione diretta	pag. 9
Art. 8	Impegni del richiedente la concessione	pag. 9
Art. 9	Nuovi frazionamenti	pag. 10
Art. 10	Oneri a carico dei proprietari	pag. 10
Art. 11	Interventi ammissibili. Destinazioni d'uso	pag. 11
Art. 12	Interventi nelle aree con destinazione S <sub>1</sub> , S <sub>2</sub> , S <sub>3</sub> e S <sub>4</sub>	pag. 11
Art. 13	Norme per gli edifici esistenti	pag. 13
Art. 14	Norme per le nuove costruzioni o per l'ampliamento di quelle esistenti	pag. 14
Art. 15	Qualità architettonica degli edifici	pag. 17
Art. 16	Sistemazioni esterne e recinzioni	pag. 17
Art. 17	Costruzioni accessorie	pag. 18
Art. 18	Parcheggi privati e rampe	pag. 18
Art. 19	Allineamenti e fili fissi	pag. 18
Art. 20	Superficie coperta	pag. 19
Art. 21	Tabelle dei lotti sub-lotti e norme specifiche	pag. 19
Art. 22	Precisazioni e norme finali	pag. 21
TABELLA DEI LOTTI FONDIARI E DELLE AREE DI CESSIONE PER STANDARD URBANISTICI		pag. 22



# **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

## **P.R.U. “Bia Assemini”**

### **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 “Bia Assemini”, 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. L'attuazione del P.R.U. può avvenire anche per iniziativa dei privati proprietari.
3. Ai sensi dell'art. 32 e seguenti della L.R. 11.10.1985, n. 23, il P.R.U. ha valore, contenuto ed efficacia di piano attuativo ed è adottato anche in variante allo strumento urbanistico generale vigente.
4. 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..
5. Per quanto non espressamente specificato, valgono le norme di attuazione del P.U.C. e del Regolamento Edilizio vigente.
6. Il Piano è stato redatto su cartografia catastale e aerofotogrammetrica, in scala 1:1000; le basi cartografiche sono state fornite al progettista incaricato dall'Amministrazione Comunale.
7. Il presente P.R.U. sostituisce integralmente il precedente piano attuativo.

### **Art. 2**

#### **Entrata in vigore delle Norme Tecniche di Attuazione**

1. Le presenti N.T.A., per quanto oggetto di variante rispetto alle norme pre-vigenti, 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, comunque denominato, è rilasciato in data successiva all'entrata in vigore delle norme stesse, ad eccezione delle disposizioni contenute nell'art. 22 che si attuano per tutti i manufatti in genere.
2. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzate e/o concessionate secondo norme precedentemente in vigore ma per le quali non è stata presentata la formale comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e smi a firma del proprietario e del direttore dei lavori, sono soggette alla disciplina delle nuove N.T.A. e, se in contrasto, sono decadute ai sensi del medesimo art. 15 del D.P.R. 380/2001 e smi sopracitato e debbono adeguarsi con la richiesta di un nuovo titolo edilizio.
3. Quando si tratti invece di opere in corso di esecuzione con formale comunicazione di inizio lavori presentata nei modi e nei tempi di legge, assentite e autorizzate e/o concessionate secondo la normativa pre-vigente, esse restano soggette alle norme e disposizioni vigenti al momento del rilascio della Concessione (ora Permesso di Costruire) o formazione di altro titolo amministrativo previsto per legge (Comunicazione opere interne, Denuncia d'Inizio Attività, S.C.I.A. etc). Le attività edilizie di cui ai titoli edilizi richiamati nel presente



## **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **P.R.U. "Bia Assemini"**

comma devono comunque essere completate nei termini di validità dei medesimi titoli edilizi come previsto dal già richiamato art. 15 del D.P.R. 380/2001 e smi.

4. Nelle more dell'adozione definitiva delle N.T.A., in applicazione delle "misure di salvaguardia", il Comune non può rilasciare nuove Concessioni o Autorizzazioni Edilizie o permettere la formazione di altri titoli amministrativi che non siano contemporaneamente conformi alle presenti N.T.A. e alle precedenti e previgenti norme .

5. Le norme di salvaguardia di cui al precedente comma 4° 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.

#### **Art. 4**

##### **Controversie interpretative**

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

1. Le proposte chiarificatrici delle norme dovranno essere preventivamente portate all'attenzione del Consiglio Comunale per il relativo recepimento e/o approvazione.

2. 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.

3. 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.



## **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **P.R.U. “Bia Assemini”**

#### **Art. 5**

##### **Strumenti di attuazione**

1. L'attuazione del Piano avviene per mezzo di concessione edilizia in sanatoria per le costruzioni edificate abusivamente, mentre per i lotti edificabili liberi o resi liberi a seguito di demolizione del preesistente l'intervento può essere realizzato con concessione edilizia diretta solo se le urbanizzazioni siano state già realizzate come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.P.R. 380, oppure previa costituzione di un consorzio volontario tra i proprietari finalizzato all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e/o in modo tale da proporre una soluzione omogenea dal punto di vista architettonico.

2. In particolare, il Piano si attua mediante interventi di iniziativa di privati, singoli o riuniti in consorzio e tramite programmi predisposti dall'Amministrazione Comunale o da entrambi i soggetti promotori con un intervento di iniziativa mista. Le modalità generali di attuazione possono essere così riepilogate:

- a) *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, da sottoporre all'approvazione comunale per l'adozione dei relativi titoli autorizzatori nei termini di cui alla normativa vigente;
- b) *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 Lege 18.04.1962, n. 167 e 21.10.1971, n. 865 e ss.mm.ii. finalizzato al rifacimento o completamento delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, etc;
- c) *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.

3. 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.

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

5. Qualora emergano e si evidenzino, a seguito di presentazione di una pratica edilizia o della proposta di attuazione di un piano di utilizzo e/o di un comparto edificatorio delle differenze tra le superfici reali di intervento (dei lotti urbanistici di cui al planivolumetrico del PRU e/o delle superfici di cessione obbligatorie per



## **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **P.R.U. “Bia Assemini”**

standard di legge e/o viabilità di piano) e quelle derivanti dai titoli di proprietà dei soggetti privati attuatori, le volumetrie derivanti dall'attuazione dell'intervento edilizio comunque denominato dovranno essere ragguagliate alla minore tra le due superfici per le quali non si verifichi la corrispondenza; in particolare se l'intervento edilizio riguarda l'attuazione e l'edificazione di un lotto urbanistico del PRU già dotato di opere di urbanizzazione primaria per il quale si possa ricorrere all'attuazione tramite il rilascio di una concessione edilizia il volume insediabile e realizzabile nel lotto urbanistico di intervento sarà pari a quella del planivolumetrico del PRU se la dimensione catastale del lotto urbanistico derivante e desumibile dal titolo di proprietà sia uguale o superiore alla dimensione del lotto urbanistico come derivante e desumibile dal planivolumetrico del PRU; sarà invece proporzionalmente ridotta se la superficie catastale del lotto urbanistico derivante e desumibile dal titolo di proprietà sia inferiore alla dimensione del lotto urbanistico come derivante e desumibile dal planivolumetrico del PRU.

6. Il medesimo criterio generale è valido e verrà applicato per l'attuazione di interventi edilizi e/o l'attuazione di piani di utilizzo e/o di comparto proposti dai soggetti attuatori. In sostanza il soggetto attuatore potrà beneficiare della possibilità di realizzare le volumetrie previste dal PRU esclusivamente se dimostri di avere diritto a tali possibilità edificatorie mediante la produzione di idonei titoli di proprietà che dimostrino il diritto edificatorio in capo a tale soggetto attuatore.

#### **Art. 6**

##### **Piani di comparto – Piano di utilizzo**

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. Considerato che non è mai stata definita una delimitazione e una suddivisione dei comparti urbanistici l'Amministrazione Comunale, con le presenti norme, introduce il concetto di piano di utilizzo, cioè la possibilità per i singoli proprietari o altri soggetti aventi titolo di attuare interventi anche per porzioni contigue di terreni liberi e/o parzialmente edificati purchè autonomamente urbanisticamente autoequilibrati e funzionali.

3. Per “piani di utilizzo autonomamente autoequilibrati” si intende che nella porzione di PRU che i privati intendono attuare (con il piano di utilizzo) sono rispettati tutti i parametri urbanistici di cessioni per standards e le volumetrie previste (residenziali e per servizi connessi) sono quelle previste dall'atto di pianificazione attuativa generale “PRU Bia Assemini)

4. Per “piani di utilizzo autonomamente funzionali” si intende che la porzione di PRU che si intende attuare con il piano di utilizzo risulti funzionalmente collegata con tutte le infrastrutture necessarie per la trasformazione e l'utilizzo; in particolare i soggetti privati che propongono di attuare un piano di utilizzo devono realizzare a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dall'atto di pianificazione attuativa generale “PRU Bia Assemini (viabilità, marciapiedi, rete idrica e fognaria, rete smaltimento acque meteoriche, rete di elettrificazione primaria ai lotti, rete telefonica al servizio dei lotti, etc) necessarie per garantire appunto l'autonomia funzionale dello stralcio in attuazione.

5. Di norma l'attuazione 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



## **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **P.R.U. “Bia Assemini”**

convenzionamento di parte del PRU Bia Assemini (piano di utilizzo) purché di superficie tale da garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in modo da rendere perfettamente funzionali i lotti ivi previsti come sopra specificato.

6. 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. I costi delle opere di urbanizzazione primaria da scomputare verranno valutati in base ai prezzi delle opere finite del prezzario regionale vigente al momento della stipula della convenzione.

7. Per facilitare ed incentivare il convenzionamento dei comparti del P.R.U. “Bia Assemini” e, in particolare, per consentire l'edificabilità delle aree del suddetto piano nella parte non soggetta a comparti edificatori predeterminati, in funzione delle reali proprietà delle aree, è assentibile, la modifica dei confini dei lotti urbanistici (senza modificarne il numero) purché sempre nel rispetto degli indici di fabbricabilità stabiliti dal piano. 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.

8. 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 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. Al fine di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per lotti funzionali, dando priorità a quelle di primaria necessità (elettrificazione primaria al servizio dei lotti fondiari, elettrificazione per pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria acque bianche e nere e sottofondo stradale), 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 rilasciata contestualmente la relativa Concessione Edilizia.

10. 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 di iniziativa privata ai sensi del D.P.R. 327/2001. Gli oneri per l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione per standard di legge saranno a carico dei soggetti privati promotori dell'attuazione dell'intervento da convenzionare.

11. 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



## NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

### P.R.U. "Bia Assemini"

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. Il corrispettivo per le aree dovrà essere poi oggetto di rimborso ai soggetti privati promotori dell'iniziativa che hanno anticipato dette somme, maggiorate degli interessi legali dalla data della messa a disposizione di dette somme all'amministrazione comunale e fino alla data dell'effettivo rimborso. Qualora i proprietari delle aree non aderenti al convenzionamento e a carico dei quali si siano definite le procedure acquisitive di cui al comma precedente e al presente comma, non richiedano il rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione dei fabbricati previsti dal Piano, nulla sarà dovuto ai soggetti privati che hanno anticipato dette somme. Tale procedura dovrà essere specificatamente e dettagliatamente richiamata nella convenzione da stipulare tra i soggetti privati promotori dell'attuazione dell'intervento e l'Amministrazione Comunale e costituirà un preciso e specifico onere per i proprietari delle aree non aderenti al convenzionamento e a carico dei quali si siano definite le procedure acquisitive in argomento.

12. La suddivisione e le percentuali delle aree, per le diverse destinazioni, contenute nel Piano sono le seguenti:

a) istruzione di base S <sub>1</sub>	3.902 mq ( 3,828 %);
b) servizi pubblici di quartiere S <sub>2</sub>	2.893 mq ( 2,838 %);
c) verde pubblico attrezzato S <sub>3</sub>	7.698 mq ( 7,552 %);
d) standard per la sosta S <sub>4</sub>	2.207 mq ( 2,165 %);
e) viabilità veicolare, marciapiedi	19.360 mq (18,994 %);
f) cabina elettrificazione	59 mq ( 0,058 %);
g) residenze e s.s.c.r.	65.810 mq (64,565 %);
<b>TOTALE</b>	<b>101.929 mq (100,00 %).</b>

Infine si precisa che

- per i lotti urbanistici già edificati, la volumetria eventualmente ancora realizzabile è quella residua derivante dalla differenza tra la volumetria del planivolumetrico e la volumetria assentita relativa a precedenti interventi edilizi autorizzati e concessionati (con regolare licenza edilizia, concessione edilizia, concessione edilizia in sanatoria o interventi edilizi realizzati senza titolo edilizio in quanto accertato e dimostrato come preesistenti alla data del 01.09.1967)
- per i lotti urbanistici interessati da interventi di pianificazione attuativa già convenzionata (con convenzione stipulata e cessioni per standard già formalizzate) la volumetria realizzabile è quella derivante dalla volumetria prevista nel piano attuativo (anche se tale volumetria si rivelasse superiore alla volumetria indicata nelle tabelle del planivolumetrico )
- per i lotti urbanistici interessati da interventi di pianificazione attuativa non ancora convenzionata (con convenzione non stipulata e cessioni per standard non ancora formalizzate) la volumetria realizzabile è quella derivante dalla volumetria prevista nel planivolumetrico di cui alla presente variante n. 4 al PRU Bia Assemini; infatti in questo caso non si è ancora perfezionato il diritto del proprietario e/o dell'avente titolo all'intervento edilizio di realizzare tutta la volumetria prevista nel





## **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **P.R.U. “Bia Assemini”**

piano attuativo approvato ma non ancora convenzionato e quindi l'adozione delle presenti Norme di Attuazione e della presente variante al PRU e la connessa entrata in vigore delle conseguenti norme di salvaguardia determinano l'obbligo di adeguare il piano attuativo non ancora convenzionato alle nuove previsioni urbanistiche.

- Non sarà in ogni caso possibile nessun intervento edilizio se il proprietario del lotto non aderisce al piano formalizzando con una specifica convenzione le dovute cessioni ovvero il pagamento degli oneri aggiuntivi ove le stesse (cessioni) non siano possibili. Al fine di definire nel dettaglio le possibilità edificatorie di un lotto e/o di una porzione di terreno del PRU sarà inoltre predisposto, a cura dell'Amministrazione Comunale, un registro con l'elenco dei lotti convenzionati al fine di indicare poi nei certificati di destinazione urbanistica il regime del lotto in argomento (nel CDU verrà espressamente riportato se un lotto è già convenzionato oppure non ancora convenzionato)

#### **Art. 7**

##### **Concessione diretta**

1. Nel caso dei lotti urbanistici soggetti a edificazione mediante concessione edilizia 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 e la concessione edilizia sarà intestata a 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.

#### **Art. 8**

##### **Modifica numero dei lotti**

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.



## **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **P.R.U. "Bia Assemini"**

#### **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 già approvate definitivamente dal consiglio comunale comprese nei comparti o a seguito di varianti urbanistiche alla conformazione dei lotti, ai sensi e per gli effetti delle presenti N.T.A., anch'esse già approvate definitivamente dal consiglio comunale.

#### **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. Le cessioni dovranno essere conformi alle previsioni del PRU e in misura necessaria all'attuazione del PRU medesimo

2. Le cessioni per le zone a concessione diretta devono avvenire, dopo l'entrata in vigore del piano e, comunque, contestualmente al rilascio della concessione edilizia, previa stipulazione di apposito atto pubblico e secondo le modalità dei commi seguenti.

3. La percentuale di cessione media complessiva per viabilità e servizi pubblici prevista dal Piano è stabilita nel 35,435% rispetto alla superficie territoriale e nel 54,884% se calcolata in relazione alla superficie fondiaria privata.

4. La cessione delle aree nella misura risultante dall'applicazione delle percentuali medie previste dal Piano per le diverse zone è da intendersi gratuita.

5. Il costo convenzionale (alla data di approvazione della presente variante al PRU) di 1 mq di aree di cessione per standard servizi non cedute gratuitamente dai soggetti attuatori è deducibile dall'importo stabilito nel Piano Finanziario della presente variante e comunque in misura non inferiore a quella determinata annualmente con apposita delibera del Consiglio Comunale per le aree edificabili convenzionate comprese nel PRU Bia Assemini. Detto importo verrà considerato quale valore unitario per le acquisizioni delle aree extra standard e per la monetizzazione delle cessioni per standard del PRU (standard urbanistici, viabilità accessori nella misura percentuale minima stabilita dalla tabella di cui al precedente art. 6)

6. 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.

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



## **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **P.R.U. “Bia Assemini”**

predisposte dal Comune, oltre alle spese tecniche, spese per frazionamenti, atti di convenzionamento, IVA e oneri di legge.

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 :

- 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;

4. i volumi destinati a volumi per servizi connessi con la residenza potranno essere trasformati in volumi residenziali se ricorrono le condizioni di cui all'art. 18 comma 32 della L.R. 12 del 30.06.2011 e smi.

#### **Art. 12**

##### **Interventi nelle aree con destinazione S1, S2, S3, S4**

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.



## **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **P.R.U. "Bia Assemini"**

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:

- I. il fabbricato del lotto contiguo è edificato sul confine ed è privo di pareti finestrate;
- II. il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 5,00 mt. dal confine ed è privo di pareti finestrate;
- III. il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 10,00 mt. dal confine ed è provvisto di pareti finestrate;
- IV. il fabbricato del lotto contiguo è ineditato.;
- V. per interventi su lotti prospettanti su strade con sede stradale (costituita da carreggiata, cunette e marciapiedi) di larghezza maggiore o uguale a 10 metri: distacchi dall'asse stradale non inferiori alla medesima altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a mt. 7,50; deve comunque essere sempre garantita la distanza minima di 2,50 m del nuovo fabbricato dal confine del lotto con la viabilità pubblica, come previsto dal vigente PUC
- VI. per interventi su lotti prospettanti su strade con sede stradale (costituita da carreggiata, cunette e marciapiedi) di larghezza minore di 10 metri deve comunque essere sempre garantita la distanza minima di 2,50 m del nuovo fabbricato dal confine del lotto con la viabilità pubblica, come previsto dal vigente PUC

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. Le recinzioni tra lotti privati 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:



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

- 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 alla concessione edificatoria, con obbligo di inizio dei lavori entro un anno, in caso contrario si perderanno tutti i diritti acquisiti (diritto di superficie);
- b) nell'edificazione occorrerà rispettare il limite di copertura nel massimo di 1/3 della superficie del lotto, un'altezza massima di 8,50 m e l'indice fondiario non potrà essere superiore a 2,50 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 potranno 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.
- e) Nel caso di aree S1, S2, S3 e S4 già cedute al comune il privato potrà proporre al comune un "piano di utilizzo e di gestione" per dette aree. Il comune potrà approvare detto piano di utilizzo e di gestione e, a fronte di un canone annuo, potrà concedere la gestione di dette aree per l'attuazione delle attività pubbliche o di interesse pubblico ivi proposte. Al termine del periodo di concessione tutte le opere e le migliorie realizzate dal privato attuatore del piano di utilizzo e di gestione verranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale.

**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



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

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.

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 **1,952 mc/mq** per volume complessivo, residenza e servizi strettamente connessi con la residenza, così ripartito:
  - a) **1,518 mc/mq** per volumetria residenziale abitativa;  
(pari a  $(101'929 \text{ mq} \times 1,4 \text{ mc/mq} \times 0,70) / 65810 \text{mq}$ )
  - b) **0,434 mc/mq** per volumetria destinata a servizi strettamente connessi con la residenza.  
(pari a  $(101'929 \text{ mq} \times 1,4 \text{ mc/mq} \times 0,20) / 65810 \text{mq}$ )
2. Qualora nello stesso lotto possano essere utilizzati entrambi 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 **1,952 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 **1,952 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 2,20 mc/mq stabilito dal PUC; 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 1,952 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



## **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **P.R.U. "Bia Assemini"**

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 ammissibili possono essere esclusivamente quelli 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 e l'edificazione, se ricorrono i presupposti, derivanti da leggi speciali.
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 o nelle presenti norme. 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:
    - I. il fabbricato del lotto contiguo è edificato sul confine ed è privo di pareti finestrate;
    - II. il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 5,00 mt. dal confine ed è privo di pareti finestrate;





## **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **P.R.U. “Bia Assemini”**

- III. il fabbricato è edificato a distanza maggiore o uguale a 10,00 mt. dal confine ed è provvisto di pareti finestrate;
- IV. il fabbricato del lotto contiguo è ineditato.;
- V. per interventi su lotti prospettanti su strade con sede stradale (costituita da carreggiata, cunette e marciapiedi) di larghezza maggiore o uguale a 10 metri: distacchi dall'asse stradale non inferiori alla medesima altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a mt. 7,50; deve comunque essere sempre garantita la distanza minima di 2,50 m del nuovo fabbricato dal confine del lotto con la viabilità pubblica, come previsto dal vigente PUC
- VI. per interventi su lotti prospettanti su strade con sede stradale (costituita da carreggiata, cunette e marciapiedi) di larghezza minore di 10 metri deve comunque essere sempre garantita la distanza minima di 2,50 m del nuovo fabbricato dal confine del lotto con la viabilità pubblica, come previsto dal vigente PUC
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 8,50 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, in lamiera e in materiale plastico. I tetti, pertanto, devono obbligatoriamente avere rivestimento in tegole (coppi, marsigliesi, portoghesi etc) .





**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

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.
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.



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

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 per locali di sgombero, autorimesse, etc., purché il volume e la superficie coperta delle stesse sia compatibile con l'indice fondiario previsto dal Piano.

2. Esse devono avere un'altezza non superiore a 2,70 m.

**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 unità abitativa residenziale. Per i lotti con destinazione commerciale si rimanda alle specifiche norme statali e regionali.

2. Le autorimesse possono essere seminterrate o interrate.

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.



## **NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **P.R.U. "Bia Assemini"**

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, 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..

#### **Art. 21**

##### **Tabelle dei lotti e sub-lotti e norme specifiche**

1. In allegato alle presenti norme sono riportati tabellati i parametri edificatori di superficie e volumetrici di ogni lotto.

2. Nella tabella di cui al comma precedente, inoltre, sono indicate le eventuali norme specifiche edificatorie e quelle relative alla cessione delle aree per viabilità e standard.

3. Come stabilito dall'art. 8.1 delle NTA del PUC, per il PRU Bia Assemini sono stabiliti i seguenti indici

Indice territoriale massimo : 1,4 mc/mq

Indice fondiario di piano : (2,20) mc/mq

4. Considerato che l'estensione territoriale del PRU Bia Assemini è di mq 101.929 si deduce che la volumetria massima insediabile è di mc 142.700,60

5. Considerato altresì che l'estensione dei lotti fondiari è di mq 65.810 si deduce che l'indice fondiario medio è di **2,169 mc/mq** di cui **1,518 mc/mq** per volumetrie residenziali, **0,434 mc/mq** per servizi connessi con la residenza e **0,217 mc/mq** per volumi pubblici

6. Tali indici fondiari sono gli indici da utilizzare, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, per gli interventi di nuova edificazione, per gli interventi di demolizione e ricostruzione nonché per gli interventi di completamento della volumetria insediabile sui lotti parzialmente edificati.

7. In coerenza con quanto già previsto dalla previgenti norme di attuazione del PRU Bia Assemini si determina il valore del numero degli abitanti insediabili, stimato pari a 793 abitanti (ottenuto quindi utilizzando l'indice territoriale preesistente di 1,4 mc/mq e il parametro di 180 mc/ab).

8. Conseguentemente lo standard minimo delle aree di cessione per standard S1-S2-S3-S4 è pari a 14.274 mq complessivi.

9. Come riportato nella tabella di sintesi riportata all'art. 6 la ripartizione delle superfici per tipologia prevista dalla variante n. 4 al PRU Bia Assemini è la seguente:

a) istruzione di base S<sub>1</sub> 3.902 mq ( 3,828 %);



## NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

### P.R.U. "Bia Assemini"

b) servizi pubblici di quartiere S <sub>2</sub>	2.893 mq ( 2,838 %);
c) verde pubblico attrezzato S <sub>3</sub>	7.698 mq ( 7,552 %);
d) standard per la sosta S <sub>4</sub>	2.207 mq ( 2,165 %);
e) viabilità veicolare, marciapiedi	19.360 mq (18,994 %);
f) cabina elettrificazione	59 mq ( 0,058 %);
g) residenze e s.s.c.r.	65.810 mq (64,565 %);

**TOTALE 101.929 mq (100,00 %).**

10. La superficie di cessione S1-S2-S3-S4 complessiva prevista dalla presente variante è pari a **16700 mq** maggiore della superficie minima di cessione stimata in **mq. 14274**.

11. Si determina infine la procedura da utilizzare per la determinazione degli standard e l'attuazione di nuovi interenti attuativi (piani di utilizzo) .

12. Al fine di chiarire univocamente la procedura si ipotizza che un soggetto privato attuatore intenda convenzionare una superficie di 2000 mq (si evidenzia che non è stata definita alcuna superficie minima di estensione del piano di utilizzo).

La superficie territoriale oggetto della procedura di convenzionamento è quindi (nell'esempio) 2000 mq; detta superficie è la superficie catastale che deve risultare dagli atti di proprietà (atti di compravendita, di donazione, di successione, atti giudiziali, etc).

La volumetria complessiva realizzabile dal soggetto attuatore nel lotto fondiario (o nei lotti fondiari) è pari a

$$\text{Volumetria residenziale} = V_{\text{res}} = 2000 * 1,4 \text{ mc/mq} * 0,70 = 1960 \text{ mc}$$

$$\text{Volumetria per servizi connessi con la residenza} = V_{\text{scr}} = 2000 * 1,4 \text{ mc/mq} * 0,20 = 560 \text{ mc}$$

Rimane nella disponibilità dell'Amministrazione comunale la quota di volumetria per servizi pubblici pari a

$$\text{Volumetria per servizi pubblici} = V_{\text{pub}} = 2000 * 1,4 \text{ mc/mq} * 0,10 = 280 \text{ mc da attuare nelle aree di cessione S1-S2-S3}$$

Per quanto riguarda la determinazione delle aree di cessione il soggetto privato attuatore dovrà cedere al comune le seguenti aree di cessione

$$\text{Aree di cessione S1} : 2000 * 3,828 \% = \text{mq } 76,56;$$

$$\text{Aree di cessione S2} : 2000 * 2,838 \% = \text{mq } 56,76;$$

$$\text{Aree di cessione S3} : 2000 * 7,552 \% = \text{mq } 151,04;$$

$$\text{Aree di cessione S4} : 2000 * 2,165 \% = \text{mq } 43,30;$$

per complessivi mq 327,66

Il soggetto attuatore privato dovrà inoltre cedere aree per viabilità veicolare e marciapiedi e per la cabina di elettrificazione nella misura di

$$\text{mq } 2000 * (18,994 \% + 0,058\%) = \text{mq } 381,04;$$

La superficie dei lotti fondiari residui massima sarà quindi pari al 64,565 % di 2000 mq e quindi pari a mq 1291,30.

$$\text{La superficie di cessione di spettanza del soggetto attuatore è quindi pari a } 327,66 + 381,04 = \text{mq } 708,70$$

Qualora il soggetto attuatore proponga e proceda al convenzionamento della porzione di 2000 mq di PRU bia Assemini come sopra specificata e, in ottemperanza alle previsioni delle previsioni urbanistiche generali del



**NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**  
**P.R.U. "Bia Assemini"**

PRU di cui alla presente variante n. 4 ceda con apposita convenzione le aree per servizi pubblici S1-S2-S3-S4 e le aree per viabilità secondo le previsioni di piano si possono configurare due ipotesi

A) Le aree di cessione come previste dal PRU Bia Assemini per le aree oggetto del piano di utilizzo risultano inferiori alle superfici minime di cessione; in questo caso il soggetto attuatore dovrà monetizzare le aree di cessione mancanti con un versamento a favore dell'Amministrazione Comunale di San Sperate pari al prodotto della superficie di cessione mancante per il valore di riferimento come determinato dal precedente art. 10 comma 5 delle presenti NTA.

B) Le aree di cessione come previste dal PRU Bia Assemini per le aree oggetto del piano di utilizzo risultano superiori alle superfici minime di cessione; in questo caso il soggetto attuatore avrà diritto allo scomputo degli oneri concessori come stabilito dal precedente art. 6 comma 6 nella misura di una somma pari al prodotto della superficie di cessione in eccedenza rispetto alla superficie minima per il valore di riferimento come determinato dal precedente art. 10 comma 5 delle presenti NTA.

**Art. 22 Precisazioni e norme finali**

1. Per i proprietari di tutti i lotti già edificati, con regolare concessione edilizia o a seguito di sanatoria, è prevista la possibilità di dover corrispondere un conguaglio degli oneri già versati, sulla base delle risultanze dei calcoli e degli aggiornamenti che l'Ufficio Tecnico opererà, a seguito della ricognizione dei documenti amministrativi e contabili riguardanti tutti gli interventi finora effettuati per dare attuazione all'intero piano.
2. Per tutti i nuovi interventi, il richiedente la concessione 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, acquisizione aree, etc., giusto il disposto delle norme di legge e secondo le tariffe dedotte dal piano finanziario del progetto di variante approvato dal Consiglio Comunale e con gli eventuali aggiornamenti vigenti al momento del rilascio delle concessioni o stipulazione delle convenzioni.



## NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

### P.R.U. "Bia Assemini"

TABELLA DEI LOTTI FONDIARI E DELLE AREE DI CESSIONE PER STANDARD URBANISTICI

Lotto n.	superficie lotto	stato del lotto	Lotto n.	superficie lotto	stato del lotto
1	336,26	edificato	49	467,79	edificato
2	308,72	edificato	50	415,63	edificato
3	516,23	in costruzione	51	411,88	edificato
4	294,44	edificato	52	287,47	lotto libero
5	292,25	edificato	53	295,10	lotto libero
6	476,65	edificato	54	353,75	lotto libero
7	307,74	edificato	55	385,48	edificato
8	315,66	edificato	56	276,38	edificato
9	614,10	edificato	57	285,25	edificato
10	306,37	edificato	58	221,38	edificato
11	311,72	edificato	59	427,59	edificato
12	304,96	edificato	60	386,25	edificato
13	320,86	edificato	61	747,94	edificato
14	675,67	edificato	62	1504,82	edificato
15	349,32	edificato	63	992,81	lotto libero
16	488,19	lotto libero	64	1044,86	edificato
17	497,11	lotto libero	65	391,67	edificato
18	401,42	lotto libero	66	388,34	edificato
19	435,78	lotto libero	67	738,72	edificato
20	445,72	lotto libero	68	547,1	lotto libero
21	432,56	lotto libero	69	600,56	lotto libero
22	630,48	edificato	70	613,19	lotto libero
23	369,11	edificato	71	624,72	lotto libero
24	330,87	edificato	72	405,06	lotto libero
25	417,06	edificato	73	340,27	lotto libero
26	607,47	edificato	74	564,52	lotto libero
27	333,85	edificato	75	277,34	lotto libero
28	311,28	edificato	76	425,85	lotto libero
29	370,19	edificato	77	420,59	lotto libero
30-A	370,04	lotto libero	78	453,88	lotto libero
30-B	479,92	lotto libero	79	461,25	lotto libero
31	540,98	lotto libero	80	292,73	lotto libero
32	344,70	lotto libero	81	351,74	lotto libero
33	336,69	lotto libero	82	352,43	lotto libero
34	331,67	lotto libero	83	356,00	lotto libero
35	774,45	lotto libero	84	245,49	lotto libero
36	571,05	lotto libero	85	415,81	lotto libero
37	535,14	lotto libero	86	1858,44	AREA
38	498,14	edificato	87	300,50	edificato
39	368,80	edificato	88	393,57	edificato
40	354,29	edificato	89	401,63	edificato
41	394,58	edificato	90	386,71	edificato
42	399,61	in costruzione	91	413,18	lotto libero
43	462,65	edificato	92	1269,04	edificato
44	913,31	edificato	93	479,27	edificato
45	627,22	edificato	94	539,76	edificato
46	265,81	edificato	95	440,21	edificato
47	430,99	edificato	96	516,12	lotto libero
48	411,11	edificato	97	501,40	progetto appr.to



## NORME E PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

### P.R.U. "Bia Assemini"

Lotto n.	superficie lotto	stato del lotto	Lotto n.	superficie lotto	stato del lotto
98	499,66	progetto approvato	117	590,03	edificato
99	1196,85	edificato	118	404,11	edificato
100	522,63	lotto libero	119	425,68	edificato
101	387,93	lotto libero	120	439,00	edificato
102	365,46	lotto libero	121	583,83	lotto libero
103	518,28	lotto libero	122	731,42	lotto libero
104	579,01	lotto libero	123	391,62	lotto libero
105	502,26	edificato	124	464,77	lotto libero
106	643,01	edificato	125	293,72	lotto libero
107	499,25	edificato	126	317,16	lotto libero
108	330,49	progetto approvato	127	566,13	lotto libero
109	337,19	in costruzione	128	636,05	edificato
110	378,98	lotto libero	129	648,03	edificato
111	430,20	lotto libero	130	684,86	edificato
112	1196,48	progetto approvato	131	345,14	lotto libero
113	708,42	edificato	132	374,88	lotto libero
114	344,20	lotto libero	133	399,30	lotto libero
115	351,60	progetto approvato	134	394,38	lotto libero
116	424,98	lotto libero	135	418,02	lotto libero
Superficie complessiva dei 136 lotti fondiari			<b>mq 65809,67</b>	<b>mq 65810</b>	

Riepilogo delle destinazioni d'uso	Superfici (mq)	riferimenti
Superficie complessiva dei 136 lotti fondiari	65810	Tavola 6-7
Superficie complessiva aree cessione S1	3902	Tavola 7
Superficie complessiva aree cessione S2	2893	Tavola 7
Superficie complessiva aree cessione S3	7698	Tavola 7
Superficie complessiva aree cessione S4	2207	Tavola 7
Superficie destinata a viabilità e marciapiedi	19360	Tavola 7
Superficie destinata a cabina ENEL	59	Tavola 7
Superficie complessiva territoriale PRU Bia Assemini	101929	Tavola 7