

COMUNE DI ALBAGIARA

PROVINCIA DI ORISTANO

Piano Urbanistico Comunale P.U.C.

DATA

DICEMBRE 1997

SCALA

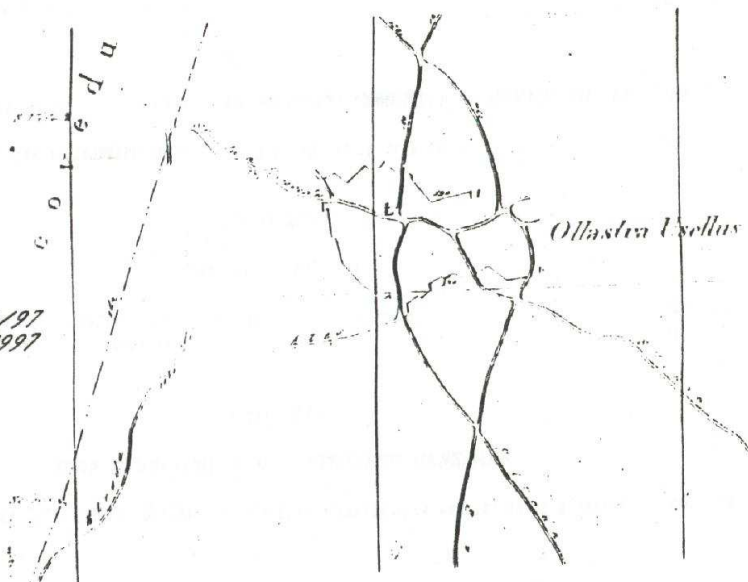
REFERIMENTI

Rilievi CO.RE.CO.
alla D.C.C. n° 53/97
in Seduta 05.12.1997

AGGIUNTIVO SECONDO

in allegato

B

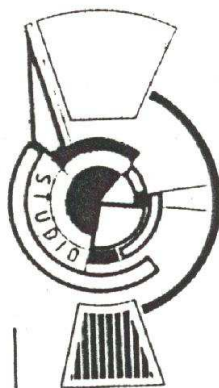


LA PROGRAMMAZIONE
Nuovo Assetto Del Territorio

NORME DI ATTUAZIONE
(Adeguamenti e Modificazioni)

A. PROGETTISTA

Dr. Ing. GIANLUIGI BECCIU



A. SINDACO

PAOLETTO SERRA

I N D I C E

PREMESSA	PAG. 01
-----------------	----------------

CAPO VIII

CATEGORIE EDILIZIE OPERATIVE

ART. 40 - CATEGORIE OPERATIVE (già pag. 33 in originario)	PAG. 02
---	----------------

CAPO XI

PREVISIONI DEL P.U.C. - PIANO URBANISTICO COMUNALE - DIVISIONE IN ZONE

ART. 47 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO (già pag. 44 in originario)	PAG. 03
---	----------------

CAPO XII

ZONE RESIDENZIALI

ART. 48 - ZONA OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO (già pag. 46 in originario)	PAG. 04
--	----------------

ART. 49 - ZONA OMOGENEA "B" - DI COMPLETAMENTO (già pag. 48 in originario)	PAG. 06
--	----------------

CAPO XIV

ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ART. 57 - ZONA OMOGENEA "G" - SERVIZI GENERALI D'INTERESSE GENERALE (già pag. 67 in originario)	PAG. 10
--	----------------

P R E M E S S A

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Nei modi e per gli effetti dei rilievi annotati dal Comitato Regionale di Controllo, in seduta 05.12.1997, contenuto delle Norme di Attuazione Piano Urbanistico Comunale (adozione P.A. con Deliberazione C.C. n° 53 del 16.10.1997) nelle parti in cui rileva sussistere carenza ed/o contrasto normativo dianzi alle disposizioni di cui alla L.R. 01.07.1991 n° 20, al D.M. 05.07.1975, al D.A.EE.LL. del 20.12.1983 n° 2266/U ed alla L. 24.03.1989 n° 122, si rende necessario integrare ed/o modificare alcuni Articoli delle già costituite Norme, e qui di seguito :

CAPO VIII

CATEGORIE EDILIZIE OPERATIVE

ART. 40 - CATEGORIE OPERATIVE

****** Per il rilievo di cui al punto 4 della Nota di Rinvio è annullato e sostituito per intero dal seguente :

Conformemente alle prescrizioni normative di cui ai precedenti Artt. 37 e 38 delle presenti Norme per le singole Zone omogenee, i tipi d'intervento per edifici, singoli o raggruppati, sono quelli qui di seguito elencati :

- a) Restauro con vincolo assoluto : ove si prevede la conservazione integrale degli impianti distributivi, delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni ed, in genere, di ogni aggiunta realizzata in tempi successivi ed in contrasto con l'originario impianto architettonico dell'edificio.

Dove necessario, per la corretta e funzionale utilizzazione dell'edificio, viene consentita la realizzazione interna dei volumi tecnici per servizi ed impianti senza che ciò debba alterare le caratteristiche planimetriche e prospettiche dell'edificio interessato.

- b) Restauro con vincolo parziale :dove si prevede la conservazione integrale delle sole parti di edificio che rivestono interesse urbanistico, architettonico, artistico.

Per le restanti parti sono consentiti ristrutturazione ed/o risanamento.

- c) Ristrutturazione edilizia ed/o risanamento : dove si prevedono le trasformazioni interne ed esterne necessarie per migliorare le condizioni igieniche, statiche e di utilizzazione degli edifici nonché la realizzazione dei volumi tecnici indispensabili per i servizi e gli impianti tecnologici.

Per tale fattispecie d'intervento sono consentiti :

- l'incremento dei volumi esistenti nella misura massima del 20% da destinare esclusivamente ai servizi;

- la demolizione totale o parziale di strutture non rispondenti ai requisiti di stabilità e non compatibili con l'esigenze di funzionalità del manufatto;

- la ricostruzione delle parti ristrutturate con tecnologie e magisteri correnti;

- eventuale incremento delle altezze compatibilmente con quelle degli edifici circostanti e di quella massima prevista specificatamente nel P.U.C..

****** L'incremento dei volumi, come puntualmente consentito, non dovrà in ogni caso eccedere la volumetria massima espressa dall'applicazione degli indici di Zona.

- d) Demolizione per ricostruzione : dove il degrado dell'edificio e le sue qualità architettoniche ne sconsigliano la ristrutturazione avverrà conformemente ai vincoli specifici di zona.

- e) Demolizione senza ricostruzione.

- f) Nuova edificazione.

CAPO XI

***PREVISIONI DEL P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE
DIVISIONE IN ZONE***

.....O m i s s i s.....

ART. 47 - DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO

** Per il rilievo di cui ai punti 1 e 2 della Nota di Rinvio annullato e sostituito per intero dal seguente :

1 - Ai fini della salvaguardia dell'ambiente, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale di ALBAGIARA è diviso in zone urbanistiche, come risulta dai grafici costituenti il P.U.C., sui quali si applicano le Norme in avanti descritte.

2 - Le zone urbanistiche sono così classificate :

I - Zone residenziali : A, B, C,

a) zone del centro storico simbolo (A);

** b) zone di completamento residenziale simbolo (B1, B2);

c) zone di espansione residenziale simbolo (C*, C);

II - Zone produttive : D, E,

d) zona commerciale – artigianale simbolo (D*, D);

e) zone agricole simbolo (E2, E3, E5);

III - Zone per servizi generali d'interesse comunale : G,

f) zona d'insediamento del depuratore dei reflui urbani simbolo (G1);

g) zona d'insediamento della discarica di accumulo temporaneo simbolo (G2);

IV - Zone pubbliche e d'interesse generale : S, H,

h) aree per l'istruzione : asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo simbolo (S1);

i) aree per attrezzature d'interesse comune : religiose, culturali, sociali,
assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi
(uffici P.T., protezione civile, ecc.) simbolo (S2);

l) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, e per il gioco e lo sport simbolo (S3);

m) aree per parcheggi simbolo (S4);

n) zone di rispetto stradale simbolo (H1);

o) zone di rispetto cimiteriale simbolo (H2);

p) zone di rispetto archeologico e monumentale simbolo (H3);

q) zone di rispetto storico-ambientale simbolo (H4).

CAPO XII

ZONE RESIDENZIALI

ART. 48 - ZONA OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO

Per il rilievo di cui ai punti 5 e 6 della Nota di Rinvio è annullato e sostituito per intero dal seguente :

- 1 - Sono le parti del territorio che manifestano caratteristiche di omogeneità ambientale, interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico ed/o pregio ambientale o tradizionale con prevalente tipologia edilizia "a corte", tipica degli insediamenti ad economia rurale.
Si propongono con volumetrie miste, destinate in parte alla residenza ed in parte a servizi complementari all'attività quali depositi strumentali, di stoccaggio delle derrate e del fieno, e talvolta di ricovero animali. Essa si configura con dotazioni per abitante superiori ai minimi residenziali di norma.
Ciò, in quanto i servizi complementari all'attività determinano in genere, volumetrie aggiuntive, talvolta superiori al residenziale.
- ** 2 - Sono consentiti in genere interventi diretti di trasformazione che non alterino le caratteristiche ambientali preesistenti, e cioè, volume, altezza, distanza dagli edifici circostanti, anche se effettuati mediante demolizioni parziali o totali e comunque nei modi e per gli effetti del disposto di cui al punto 5 del presente Articolo.
- 3 - Da tali norme potranno derogare gli edifici pubblici o d'interesse pubblico, nei modi e per gli effetti del disposto di cui all'Art. 4 delle presenti Norme.
- 4 - Per gli edifici di rilevanza storico-ambientale, individuati nel P.P.E. di cui al successivo comma 5 del presente Articolo, sono consentiti solo interventi diretti di risanamento conservativo, da eseguire con le seguenti modalità costruttive e prescrizioni, oltre quelle vigenti :
 - a - conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite (cornici, marcapiano, lesene, ecc.);
 - b - conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie, verticali ed orizzontali (queste ultime nel caso di volte ed/o di pregevoli solai in legno);
 - c - conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione;
 - d - conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate ed a livello stradale, eliminando, ove necessario, quelle di più recente costruzione;
 - e - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri, lapidi, ecc. nonché di tutti gli spazi scoperti pavimentati e sistemati ad orto o giardino;
 - f - possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti, troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - g - possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
 - h - possibilità d'inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti coperture esistenti;
 - i - possibilità d'inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
 - l - possibilità d'inserire nuove aperture sulle facciate, che non abbiano valore originario architettonico;

m - possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;

** n - possibilità d'utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di 270 cm.; nel caso che non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando le precedenti Norme sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;

o - obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

** 5 - In ogni caso demolizioni senza ricostruzione, manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri e risanamenti conservativi e consolidamenti strutturali, ristrutturazioni semplici e trasformazioni tipologiche e conversioni d'uso, ristrutturazioni composite, ricostruzioni, ampliamenti, ricomposizioni planovolumetriche e nuove costruzioni potranno essere concesse in conformità al P.P.E. vigente per D.C.C.n° 35 del 30.06.1993 esecutivo per CO.CI.CO./OR al n° 5723/111 del 20.07.1993, così come in allegato grafico denominato Tav. n° 1 U. della sezione Analisi dello stato di fatto.

6 – Il P.P.R. così come in precedente Art. 18 comma 3 lettera b), è attuato direttamente dalla P.A. nei seguenti casi :

a - quando si tratti d'interventi di edilizia sovvenzionata per il recupero di stabili degradati appartenenti ad Enti pubblici;

b - quando intenda realizzare interventi di rilevante e preminente interesse pubblico finalizzati a perseguimento di scopi speciali;

c - quando intenda provvedere all'adeguamento ed all'integrazione delle infrastrutture e dei servizi;

d - nel caso d'inerzia dei proprietari delle unità minime d'intervento, ricadenti all'interno del P.P.R. approvato, dopo la diffida ad eseguire le opere previste e previo esproprio degli immobili e delle aree, ovvero previa occupazione temporanea, e con diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari medesimi.

Nella fattispecie di cui ai precedenti punti, in cui la P.A. esegue direttamente le opere di urbanizzazione, dovrà essere posta a carico degli interessati, all'atto del rilascio delle singole Concessioni Edilizie, la quota di oneri specificatamente adottata dal C.C. per le aree oggetto del Piano.

Tale quota non potrà essere inferiore al contributo di urbanizzazione già deliberato dal C.C. ai sensi della Legge n° 10/77 per la Zona omogenea in cui ricade l'intervento.

7 - Dopo l'approvazione del P.P.R. ed il compimento di tutti i successivi adempimenti i soggetti che ricadono in una unità minima d'intervento da soli, riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, devono presentare la domanda per ottenere la Concessione Edilizia entro il termine stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R..

Decorso inutilmente il termine di cui sopra la P.A. adotta la procedura di cui al punto d) del precedente comma 6.

Alla domanda, redatta in conformità alle disposizioni di cui agli Artt. 12 e 13 del R.E. allegato, deve essere prodotto apposito schema di Convenzione Atto d'Obbligo Unilaterale in relazione al tipo d'intervento proposto, nel caso in cui il titolare intenda avvalersi delle agevolazioni di cui agli Artt. 7, 8 e 9 punto b), della Legge n° 10/77.

Per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della Legge 10/77 e dell'Art. 28 della Legge 457/78, Concessione può essere subordinata alla stipula di apposita Convenzione sensi dell'Art. 32, ultimo comma, della citata Legge n° 457/78.

8 - Convenzioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono :

- a - Convenzione ex Artt. 7 e 8 della Legge n° 10/77 relativa a tutti gli interventi di recupero, comportante l'esonero del pagamento del costo di costruzione;
- b - Convenzione ex Art. 9, punto b), della Legge n° 10/77 relativa agli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, comportante l'esonero del pagamento del costo di costruzione e con oneri di urbanizzazione ridotti;
- c - Convenzione ex Art. 32 della Legge 457/78 relativa agli interventi di rilevante entità, non convenzionati ai sensi della Legge n° 10 del 28.01.1977, tesa a riservare una quota di alloggi risanati a determinate categorie di utenza.

I contenuti delle suddette Convenzioni, specificati nelle surrichiamate disposizioni di Legge, possono essere sintetizzati nei seguenti punti :

- a - oggetto della Convenzione, con la regolamentazione dei rapporti tra la P.A. ed i Concessionari degli interventi;
- b - modalità di eventuale cessione in proprietà alla P.A. di parte degli immobili recuperati e relativo corrispettivo monetario;
- c - caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento;
- d - modalità per l'eventuale sgombero degli occupanti degli alloggi da recuperare e modalità per la riassegnazione degli stessi ad operazioni ultimate;
- e - criteri e modalità per la locazione degli alloggi recuperati;
- f - durata della Convenzione;
- g - obblighi nei confronti della P.A. da parte dei proprietari ed/o degli aventi causa;
- h - garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi assunti;
- i - sanzioni.

Gli elementi di cui ai punti precedenti possono essere variamente aggregati per formare Convenzioni speciali in relazione alle varie tipologie d'intervento ed agli obiettivi che la P.A. intende perseguire.

Gli elementi di cui ai precedenti possono essere variamente aggregati per formare Convenzioni speciali in relazione alle varie tipologie d'intervento ed agli obiettivi che la P.A. intende perseguire.

ART. 49 - ZONA OMOGENEA "B" - DI COMPLETAMENTO

**** Per il rilievo di cui ai punti 7 della Nota di Rinvio è annullato e sostituito per intero dal seguente :**

1 - Sono le zone a prevalente destinazione residenziale, esistenti od in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, ma che pur tuttavia si propongono con tipologie edificatorie simili a quelle del "Centro storico" ovvero "rileva" la conservazione della tipologia residenziale contadina. In tali zone omogenee sono consentiti sugli immobili esistenti, gli interventi così come definiti in Art. 31 commi a, b, c, d ed e della L. 457 del 05.08.1978, nel rispetto delle prescrizioni generali di cui alle presenti Norme.

Quando gli interventi riguardano ricostruzioni, anche parziali di volumi in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti stabilite per ciascuna Sottozona, salvo il disposto di cui in Art. 4 lettera c) del R.E..

2 - Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso :

- a - residenza;
- b - servizi sociali di proprietà pubblica;
- c - associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- d - istituzioni pubbliche;
- e - bar, ristoranti, locali di divertimento, locali per il commercio;
- f - artigianato di servizio, con l'esclusione delle lavorazioni nocive;
- g - studi professionali ed uffici pubblici e privati;
- h - garage ad uso privato o pubblico.

3 - E' fatto d'obbligo, in tali zone, definire le coperture a tetto dei fabbricati con tegole laterizie del tipo "coppo".

4 - Le nuove costruzioni, le ricostruzioni a seguito di demolizioni, anche parziali, e gli ampliamenti di fabbricati dovranno comunque conservare i caratteri ambientali e tipologici delle aree contermini al lotto d'insistenza.

5 - Sono individuate le sottozone "B1", "B2".

Sottozona "B1"

6 - in tali aree il P.U.C. si attua per mezzo d'Intervento Diretto.

a - La relativa Concessione può, in quanto necessario per la P.A., essere subordinata alla stipula di un Atto d'Obbligo nei modi e per gli effetti di cui in Art. 4/bis del R.E. allegato e con i contenuti di cui in Artt. 24, 25 e 26 delle presenti Norme, in quanto applicabili.

b - Si applicano i seguenti indici e parametri :

- Rapporto di copertura : $R_c = 0.70 \text{ mq./mq.}$;
Nel caso di edifici ricadenti in lotti con superficie complessiva inferiore a mq. 200, Indice di massima copertura essere aumentato fino a 0.85 mc./mq. ;

** - Indice di fabbricabilità fondiario : $I_f = 2.00 \text{ mc./mq.}$;

** - Altezza massima $H = 10.50 \text{ m.}$ e comunque non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella Zona;

** - Parcheggi ed autorimesse : $1.00 \text{ mq./10.00 mc. di costruzione}$;

- Aree con verde : c.f.r. Art. 34 delle presenti Norme;

- Oneri di urbanizzazione primaria = assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative, e con la cessione delle aree eventualmente necessarie, in base a quanto previsto dall'Atto d'Obbligo;
- Oneri di urbanizzazione secondaria = secondo importi stabiliti dalla P.A.;
- Contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali.

Per quanto qui importa e non specificatamente indicato si richiama la Norma del R.E., in quanto applicabile, per l'oggettivazione della fabbrica.

Sottozona "B2"

7 - in tali aree il P.U.C. si attua per mezzo d'Intervento Diretto.

a - La relativa Concessione può, in quanto necessario per la P.A., essere subordinata alla stipula di un Atto d'Obbligo nei modi e per gli effetti di cui in Art. 4/bis del R.E. allegato e con i contenuti di cui in Artt. 24, 25 e 26 delle presenti Norme, in quanto applicabili.

b - Si applicano i seguenti indici e parametri :

- Rapporto di copertura : Rc = 0.70 mq./mq.;
- Indice di fabbricabilità fondiario : If = 2.00 mc./mq.;
- ** - Altezza massima : H = 9.50 m. e comunque non superiore alla
altezza media degli edifici
preesistenti nella Zona;
- ** - Parcheggi ed autorimesse : 1.00 mq./10.00 mc. di costruzione;
- Aree con verde : c.f.r. Art. 34 delle presenti Norme ;
- Oneri di urbanizzazione primaria = assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative, e con la cessione delle aree eventualmente necessarie, in base a quanto previsto dall'Atto d'Obbligo;
- Oneri di urbanizzazione secondaria = secondo importi stabiliti dalla P.A.;
- Contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali.

Per quanto qui importa e non specificatamente indicato si richiama la Norma del R.E., in quanto applicabile, per l'oggettivazione della fabbrica.

.....O m i s s i s.....

CAPO XIV

***ZONE PUBBLICHE
E DI INTERESSE GENERALE***

ART. 57 - ZONA OMOGENEA "G" - SERVIZI GENERALI D'INTERESSE GENERALE

****** Per il rilievo di cui al punto 9 della Nota di Rinvio è annullato e sostituito per intero dal seguente :

- 1** - Sono, in generale, le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale quali impianti per la macellazione, depuratori, impianti di raccolta acque potabilizzate, inceneritori, discariche, ecc..

****** Il P.U.C. nella fattispecie, si attua obbligatoriamente per mezzo di Intervento Preventivo (P.P.A.) di Iniziativa Pubblica.

Sono individuate, esternamente al centro abitato, le Sottozone omogenee "G1" e "G2" :

2 - Sottozona omogenea "G1" :

si configura in area per l'insediamento dell'impianto di depurazione dei reflui urbani, con areale catastalmente definito in foglio n°10 mappale 257, acquisito al pubblico patrimonio per definita attuazione, così come in Delibera C.C. n° 34 del 07.06.1990 esecutiva nelle forme di Legge, per un'estensione superficiale di 3.405 mq..

Interconnessioni areali :

a – per P.T.P. in ambiti di trasformazione di grado "2" di tutela

specificatamente :

grado di trasformabilità "2b" (c.f.r. Art. 43 punto 2.0.0 delle presenti Norme).

3 - Sottozona omogenea "G2" :

si configura in area per accumulo temporaneo di materiali ferrosi in attesa del conferimento in discarica consortile, con areale catastalmente definito in foglio n° 8 mappale 541, acquisito al pubblico patrimonio per definita attuazione così come in Delibera C.C. n° 1 del 12.01.1987 esecutiva nelle forme di Legge, per un'estensione superficiale di 1.870 mq..

Interconnessioni areali

a - per P.T.P. in ambiti di trasformazione di grado "2" di tutela

specificatamente :

grado di trasformabilità "2b" (c.f.r. Art. 43 punto 2.0.0 delle presenti Norme);

b – per Art. 1 commi terzo quarto della Legge 29.06.1939 n° 1497 in vincolo paesaggistico, così come in D.A.P.I. del 06.04.1990 n° TPUC/17 - B.U.R.A.S. Suppl. Ord. n° 23/90 - (c.f.r. Art. 37 punto 1 delle presenti Norme);

c – per Piano Parco : in regime di salvaguardia così come in Art. 26 L.R. 07.06.89 n° 31 (c.f.r. Art. 42 comma 1 delle presenti Norme).

- 4** - Per le Sottozone "G1" e "G2" è prescritto l'Indice territoriale massimo di 0.01 mc./mq., con possibilità d'incremento, ove ne sussista la motivata esigenza, sempre previa predisposizione di apposito Piano

Attuativo d'Iniziativa Pubblica nei modi e per gli effetti di cui al disposto in Art. 8 D.A.EE.LL. 20.12.1983 n° 2266 ultimo comma e nel rispetto del combinato disposto di cui in precedenti Artt. 37, 38, 39, 42 e 43.

.....O m i s s i s.....