

RELAZIONE

Introduzione

Sulla base delle indicazioni del Piano Urbanistico Comunale, approvato ai sensi dell'art. 20 della L.R. 22.12.1989 n. 45, con delibera del commissario prefettizio n. 45 del 23.08.2001, pubblicato nel B.U.R.A.S. N. 37 DEL 29.10.2001, le zone C* (a,b,c,d,e,f) individuate come zone residenziali di risanamento e completamento, sono oggetto di un piano di risanamento o di un pdl di iniziativa pubblica o privata. (art. 49 N.A.)

Ogni zona C* è stata oggetto di un piano di lottizzazione redatto alla metà del decennio 1980-1990, tali piani non sono stati attuati perché non è stata mai stipulata la convenzione tra A.C e i privati, in quanto le cessioni di aree per standard erano diseguali e eccessive (oltre il 35%).

Nel P.U.C. le cessioni sono previste per :

aree per la viabilità

aree per standard pari a 12 mq/ab.

Le nuove aree per standard che competono al piano di risanamento e che non vengono cedute direttamente sono monetizzate con il prezzo unitario di €..... / mq stabilito con delibera del C.C.

1) Stato Attuale

Zona C* a (Santa Caterina)

E' un'area periferica posta tra la via Bachelet e la via M. Allegretti, sono individuati 32 lotti di cui 30 già occupati da costruzioni.

Gli elaborati del piano sono i seguenti:

tav. 1a stralcio del P.U.C. catastale e stralcio areofoto 1/2000

tav. 2a stato attuale catastale e areofoto 1/1000

tav. 3a progetto catastale e areofoto 1/1000

tav. A relazione e norme di attuazione

tav. B convenzione

Secondo la tab. 9 delle N.A. del P.U.C. i dati di piano della zona C* a sono i seguenti.

sup. territoriale	31.787	mq	i.f.f max	2	mc/mq
i.f.t.	0.95	mc/mq	lotto min	350	
volume	30.198	mc	in. Copertura	35%	
abitanti insediabili	302		altezza max	7.5	11,5 a valle
densità	100	mc/ab	distacchi confini	4	
			distacchi strada	3	
			piani f. terra	3	
P.d.l. iniziativa pubblica o privata					
N.B					
Qualora sia documentabile, a seguito dei piani attuativi, che i dati di superficie e di volume differiscano da quelli indicati nel PUC , dovranno essere aggiornati proporzionalmente i dati di piano					

Dati catastali

Dalla verifica dei dati catastali è stata redatta la **tab. 1 catastale stato attuale**, in cui sono stati individuati i lotti con le lettere dell'alfabeto già previsto nel piano attuativo precedente, i proprietari, il foglio e i mappali, la superficie catastale e la superficie reale.

Dal rilievo sul posto e da quello dell'areofotogrammetrico si è notata una differenza accentuata delle superfici tra queste e quelle catastali.

Per quanto riguarda alcune ditte a cui sono intestati alcuni mappali, risulta che superfici sono state già cedute per la realizzazione delle vie Cavalieri di V. Veneto, via Pacinotti, via D. Ciancilla, via E. Lussu.

Problemi emergenti allo stato attuale

Le cessioni previste nel precedente P.d.l. e riportate nel P.U.C. sono state riviste tenuto conto che:

- le aree a verde (S3) e (S4) lungo la via Piscopia sono palesemente inutilizzabili da parte della A.C.
- Sono stati individuati dei parcheggi S4 nella via Cavalieri di V. Veneto, e si è definito il tracciato di una strada interna tra i lotti D-E/2 F-E/2 eliminando un tratto tra i lotti G e H.
- Le zone S3 sono state riviste tenendo conto della reale situazione necessaria.
- **La superficie complessiva dell'area è diversa da quella indicata nella tab. 9 del P.U.C. per questo motivo avendo documentato che i dati di superficie e di volume differiscano da quelli indicati nel PUC , sono stati aggiornati proporzionalmente i dati del piano attuativo.**

Problemi da evidenziare

- La previsione di cessione è esclusivamente relative alle strade e alla zona S3 e parcheggi S4 in quanto i servizi di carattere generale S1-S2 sono improponibili.
- Molti dei lotti hanno valori di volume superiori all'indice fondiario medio, i lotti che presentano esuberanti di volumetria o superficie sono evidenziati in rosso nelle tabelle allegate.
- A seguito delle osservazioni si sono verificate le tabelle 1,2,3 e le tabelle per i lotti.
- I dati della situazione attuale sono riportati nella **tabella 1**, la superficie complessiva dell'area compresa una quota delle vie è pari a mq 29974 con superficie dei lotti di 27.581 mq e cessioni di 2393 mq;

2) Proposta di piano

nella **tabella 2** la situazione risulta così distinta :

- Superficie media tra catastale e areofoto pari a 37.835 mq	
- Superficie lotti	27.581 mq
- Sup. strada principale (parte)	4.651 mq
- Sup. strade interne	3.210 mq
- S3 verde	1.671 mq
- S4 parcheggi	<u>722 mq</u>
- Totale St	=37.835 mq

Dati parametrici riportati nella **tabella 2** proposta di piano

- Superficie dell'area mq 37.835
 - Superficie lotti mq 27.581
 - Volume totale = $St \times Ift = 37835 \text{ mq} \times 0.95 \text{ mc/mq} = 35.943 \text{ mc}$
 - Volume esistente = 28.944 mc pari al 80.50 %
 - Il volume viene considerato totalmente residenziale in quanto non ci sono aree pubbliche, di questo volume il 20% è relativo a servizi connessi con la residenza, nel lotto Ar è previsto un **Hotel – ristorante.**
 - N° abitanti = $35.943/100 = 359 \text{ ab}$
 - S strade = mq 3.210
 - S standard mq = $12 \text{ mq/ab} * 359 \text{ ab} = 4.313 \text{ mq}$ (effettiva 2393 (1671+722)
 - Indice fondiario medio = $35.943 \text{ mc} / 27.581 \text{ mq} = 1,303 \text{ mc /mq}$
- n.b. I lotti che hanno un indice fondiario superiore alla media sono individuati nella tabella 2.
Di ciò si terrà conto nella ripartizione degli oneri.

- L'indice di copertura max è pari al 35%, il lotti Ar, C1, L, M hanno un indice copertura superiore alla media .
- Le altezze a monte e a valle sono previste in mt. 7.5 e 11.50 mt, le costruzioni esistenti rispettano tale limite, salvo il lotto R in cui si ha una altezza a valle di 12.00 m.

Dati delle cessioni e monetizzazione riportati nella **tabella 3**.

Le cessioni totali per le strade interne 3210 mq e 3283 mq per standard mq , pari 7523 mq (19.88 %), a cui devono sottostare tutte le proprietà.

Come già descritto molti dei lotti hanno valori di volume superiori all'indice fondiario medio, e per questo si calcola la monetizzazione tenendo conto di questo esubero secondo lo schema seguente.

In questa tabella, per ogni lotto è stato calcolato il volume in esubero in + o – dividendo questo valore (colonna E) per l'indice fondiario (colonna F), si ottiene nella colonna G la differenza derivata dal volume in esubero, sommata alla superficie reale del lotto (colonna C) si ottiene la superficie virtuale del lotto (colonna I), su cui si calcola la superficie di cessione richiesta; la differenza tra la superficie effettiva (colonna B) e questa colonna M determina la monetizzazione richiesta (colonna N), la differenza deve essere monetizzata, in positivo e negativo.

Dati relativi per ogni lotto riportati nelle tabelle A,B.....

Infine per ogni lotto è stato redatta una tabella con i dati amministrativi relativi alle licenze o concessioni edilizie e a quelle in sanatoria, sono compresi i dati parametrici con superficie del lotto, superficie coperta indice di copertura, volume interrato, volume fuori terra, altezza a monte e a valle, con i dati propri della costruzione, stato di finitura, parcheggi etc.

Le servitù attive e passive e le cessioni dovute, previste e la eventuale monetizzazione.

NORME DI ATTUAZIONE ZONA C* a
RESIDENZIALE DI RISANAMENTO E COMPLETAMENTO

1. Definizione

- Sono zone in edificazione residenziale pregresse, in cui ogni intervento edificatorio è stato subordinato alla predisposizione di un piano particolareggiato o di P d L di iniziativa pubblica o privata.
- Tutti coloro che hanno agito in assenza di concessione legittima, dovranno chiedere il rilascio della concessione a sanatoria, con la conseguente corresponsione di tutti gli oneri previsti dalla L. N. 47 del 28.2.85 nonché della L.R. n. 23 del 11.10.85.
- I proprietari e gli aventi titolo si impegnano ad assumere gli obblighi che saranno disposti da una convenzione pubblica, precisando che tale atto è da considerarsi per loro vincolante irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
- I proprietari sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del comune.
- In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proprietari non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
- La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.
- La cessione della proprietà delle aree per urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dalla ultimazione delle opere.
- Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal Comune, a propria cura ma a spese dei proprietari. In tal caso questi devono corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto documentato da quest'ultimo in relazione alle spese sostenute e documentate
- Le aree a standard che competono al Piano di risanamento e da cedere al comune sono così quantificate :

aree per viabilità		mq 3.210
area per servizi S3-S4		mq 2.393
destinazione residenziale e servizi privati		
Volume edificabile		mc 35.943
Abitanti teorici	Volume/100	n° 359
Aree per standard	12 mq/ab	mq 4.313

- Le nuove aree per standard che competono a ogni piano di risanamento e che non vengono cedute direttamente sono monetizzate al prezzo unitario di € xxxxxx al mq stabilito con delibera del C.C.
- L'importo totale della monetizzazione è versato equamente da tutti i proprietari alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proprietari medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.
- A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proprietari prestano adeguata garanzia finanziaria per l'importo dovuto con polizza fideiussoria.
- La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei recuperanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale.
- Maggior dettaglio sarà previsto all'atto della stipula della convenzione allegata ad ogni piano.
- Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proprietari possono presentare domanda, per le costruzioni pregresse verrà rilasciata una concessione in sanatoria, per una nuova costruzione dovrà essere rilasciata idonea concessione edilizia
- L'efficacia della concessione e il relativo rilascio, in qualunque forma, sono subordinati al pagamento del contributo di concessione di cui all'art. 3 della legge 28.01.1977 n°10.
- Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, le opere devono essere collaudate a cura del Comune e a spese dei proprietari.
- Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.
- Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per standard saranno cedute in forma gratuita al Comune.
- Le aree cedute per urbanizzazioni primarie e quelle individuate come standard saranno identificate nel frazionamento catastale.

- Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, da vincoli di ogni specie.

2. Destinazione d'uso

- Sono consentite residenze isolate e a schiera e servizi di carattere pubblico o privato (attrezzature commerciali e attrezzature comuni di quartiere).

3. Modalità di intervento

- Nel piano attuativo sono previste le cessioni per le strade, gli spazi di sosta e i servizi comuni con un minimo stabilito per le sotto zone .
- Le strade di nuova apertura dovranno avere una larghezza di 6 m con banchine laterali da 1 m, e strada carrabile con una larghezza di 3.5 m.
- La copertura a tetto inclinato con tegole é obbligatoria.
- Si può costruire in aderenza con case a schiera per un fronte max di 30 m.
- Deve essere rispettato il rapporto di cubatura e abitanti 100 mc/ab 80 mc per residenze e 20 mc per servizi.

4. Parametri edilizi zona

zona	i.f.f/i.f.t.	lotto min	h max	h max valle	distacchi
Ca*	0.95/1.303	350	7.5	11.5	4/3

PARAMETRI EDILIZI estratti dall' art. 35 norme puc

1. Ae - Area edificabile (lotto) mq

- E' l'area pertinente ad un intervento edilizio alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta.
- Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale (si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%).
- L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscono una "unità di intervento" e seguono quindi le stesse modalità operative.
- L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerate detraendo:
 - a) le porzioni che, per vincoli di PUC o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di

pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;

- b) le porzioni la cui edificabilità é stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.
- Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile (comune) che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati.
- Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile.

2. L min - Lotto minimo 350 mq

- Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito del Piano;

3. Sc - Superficie coperta

- Misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline.
- Non si computano: balconi aperti sporto max 1.50 m, cornicioni, gronde, pensiline di ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrato purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme.
- Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

4. Rc - Rapporto di copertura - Sc/Ae (35 %)

- E' la porzione di area edificabile Ae che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta Sc ed area (complessivamente) edificabile Ae, entrambe espresse in mq.

5. Iv - Indice volumetrico – 1.315 mc/mq

- Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio Ve in mc che si può costruire su un mq di area edificabile Ae; a fini di verifica, il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei

singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

- Esso può essere:
- fondiario - If - definisce il volume edilizio costruibile sulla unità di superficie fondiaria Ae in questo caso 1.315 mc/mq;
- territoriale - It - definisce il volume edilizio pertinente al l'unità di superficie territoriale St, in questo caso 0.95 mc/mq.

6. Ve - Volume edilizio

- Il volume edilizio é quello che compete ad un ambito di intervento o ad un lotto. Si calcola moltiplicando l'area edificabile per l'indice volumetrico (rispettivamente territoriale o fondiario) fissato dal PUC.
- Ai fini della verifica dell'indice fondiario e per il computo del volume edilizio si assume come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio (**piano o inclinato**) e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte.
- Nella determinazione del volume realizzabile del lotto, deve essere detratto quello costituito da edifici già esistenti (se costituiscono volume ai sensi delle presenti norme).
- L'area computata ai fini della realizzazione della volumetria autorizzata costituisce area pertinente dell'edificio realizzato e resta vincolata, a favore di questi, alla non edificazione e ciò fino alla demolizione dell'edificio stesso o all'eventuale aumento degli indici edificatori di zona, in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

7. Calcolo del volume del fabbricato

- **Volume interrato:** è costituito dal volume del fabbricato delimitato superiormente dalla linea di massima pendenza congiungente a monte la quota di sistemazione del terreno o della strada con la quota a valle di sistemazione del terreno o della strada. I punti di unione delle linee di massima pendenza, sia a monte che a valle, debbano essere adiacenti al fabbricato. Detto volume non viene computato ai fini della cubatura ammissibile per il fabbricato.
- **Volume seminterrato:** è costituito dal volume del fabbricato compreso fra la linea di massima pendenza precedentemente definita e la quota del piano orizzontale di sistemazione dell'area o della strada a monte. Detto volume non viene computato ai fini della cubatura ammissibile per il fabbricato solo ed esclusivamente se è destinato a servizi ed accessori di residenza, negozi, uffici e simili (depositi, cantine, centrali termiche, lavatoi comuni, cabine idriche, locali motori ascensori ecc.). Qualora detto volume venisse utilizzato per residenze, per attività commerciali o

artigianali, per attività terziarie o direzionali o per attività ricettive ovvero per attività industriali, verrà computato ai fini della determinazione delle cubatura totale del fabbricato.

- **Volume fuori terra:** è costituito dal volume del fabbricato compreso fra la quota del piano orizzontale precedentemente definito ed il piano orizzontale passante per il punto di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura (**piano o inclinato**) con la superficie esterna della parete del fabbricato.
- **Volume sottotetto** è il volume del fabbricato compreso fra il punto orizzontale passante nel punto di unione dell'intradosso del solaio di copertura col perimetro esterno della muratura o della sua proiezione, e l'intradosso del solaio di copertura.
- Questo volume non è computabile ai fini della volumetria totale del fabbricato qualora le pendenze delle falde del tetto siano inferiori al 35%.
- Per i tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempreché sia rispettato il dettato del D.P.R. n 9743/77 a cui si fa riferimento per il computo del volume sia del sottotetto che del seminterrato. **Vedi fig. 1 -2 - 3- 4. delle norme generali.**
- Sono esclusi dal conteggio del volume, gli spazi coperti ma aperti (portici, piloti, logge) fino a un massimo del 20% della superficie coperta, con una impegnativa (**trascritta sui registri immobiliari comunali**) da cui risulti il vincolo permanente a non chiuderli nemmeno con strutture mobili o provvisorie. **Vedi fig. 5 delle norme generali.**
- Sono altresì esclusi dal conteggio del volume , i volumi tecnici sottotetto **Vedi fig. 6-7 delle norme generali.**
- **Volumi tecnici** con questo termine si intendono quei volumi quali:
 - Torrino vano scala e torrino vano ascensore limitatamente al volume al disopra della quota dell'ultimo solaio;
 - Locale deposito idrico limitatamente al volume strettamente necessario per il montaggio delle apparecchiature e per i serbatoi;
 - Locali per impianti, apparecchiature per il riscaldamento di acqua con batterie solari limitatamente ad una volumetria massima di 30 mc;
 - Scala di accesso al piano di copertura;
- Tale criterio di computo del volume edificabile vale per tutti gli interventi edilizi (anche quelli già adottati e approvati) qualora prevedano valutazioni differenti da quanto sopra precisato.
- Sottotetto non abitabile con una sola falda per pendenze <35% per una lunghezza minore di 10 metri.

8. He - Altezza edifici H1 = 7.5 m. a monte e H2 = 11.5 m. a valle

- L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico (o da particolari norme vigenti) ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.
- Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100 %.
- L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna all'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto). Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.
- L'altezza di una parete in ritiro é misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nel quale il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.
- L'altezza é determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt 12 di lato (C.F.R. D.P.G.R. 9743/271). **vedi fig. 1 delle norme generali.**
- L'altezza a valle H2 non può essere superiore a $H1 + L \times .25$, in cui L è la lunghezza del fabbricato max 12 mt, l'altezza viene misurata rispetto al piano di sistemazione definitivo del terreno.

9. Altezza del fabbricato su strada

- Se un fabbricato prospetta su strada, pubblica o privata, la sua altezza si misura sull'asse del fronte ed è costituita dal segmento di rette verticale compreso tra il piano di marciapiede in quel punto e l'intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio con la superficie esterna della parete.
- Se un fabbricato prospetta su una strada in pendenza è ammesso suddividere il fronte in tratti di lunghezza non superiore a mt. 12 (metri dodici) e considerare le altezze dei punti medi dei singoli tratti.

- Se un fabbricato prospetta su due strade intersecanti ad angolo, la sua altezza si misura sulla strada che tra le due ne impone il minor valore.
- Se per ragioni estetiche, si debba procedere al completamento dei fronti, è ammesso misurare l'altezza del fabbricato sul fronte prospiciente la strada che impone maggiore altezza entro e non oltre la profondità di mt. 5.00 (metri cinque) lungo il fronte prospiciente la strada che impone l'altezza minore.
- A partire dal risvolto così ottenuto, fino alla restante parte del fronte, si applicano i metodi di misurazione di cui ai commi precedenti.
- Se due fronti opposti di un fabbricato prospettano su due strade aventi quota e larghezza diversa, l'altezza del fabbricato si misura sul fronte prospiciente la strada che impone la minore altezza.
- Nel caso la profondità trasversale del fabbricato superi i mt. 20.00 (metri venti) esso potrà avere altezze diverse su due fronti.
- Le altezze determinate secondo le norme di cui ai commi precedenti, non potranno superare i limiti fissati, per le singole zone, dallo strumento urbanistico vigente.
- Oltre a tali limiti è consentita la realizzazione di soli volumi tecnici, purché non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
- Nell'ipotesi di pendenza trasversale del terreno, l'altezza massima, indicata nelle norme di attuazione, è riferita all'altezza del prospetto a monte, misurata dal piano di sistemazione dell'area o della strada.
- A valle l'altezza massima misurata, con riferimento al piano di sistemazione dell'area o della strada, non potrà mai superare di mt. 3.00 (metri tre) l'altezza massima consentita per le singole zone, salvo i casi particolari previsti dalle norme di attuazione.

10. Altezza del fabbricato sui distacchi

- Le altezze dei fronti di fabbricato prospicienti le aree private si misurano lungo l'asse del fronte a partire dal livello determinato dalla media delle quote dei piani di sistemazione del terreno che costituisce il distacco sulla porzione di cortile verso cui il fronte prospetta.
- L'altezza è misurata dal segmento di retta verticale di cui al 1° 2° comma dell'articolo precedente.
- Nei fabbricati aventi sviluppo maggiore di mt. 12 è consentito suddividere il fronte in tratti di lunghezza inferiore a mt. 12 e misurare le altezze in corrispondenza dell'asse verticale dei singoli tratti

- Le altezze, determinate secondo le norme di cui ai commi precedenti, non potranno in nessun caso superare i limiti fissati, per le singole zone omogenee, dallo strumento urbanistico vigente.
- Oltre tali limiti è consentita la sola realizzazione di volumi tecnici, purché non costituiscono pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

11. Altezza massima dei fabbricati sulle vie

- L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione o l'ampliamento in sopraelevazione di quelli esistenti sulle vie pubbliche non potrà essere superiore ad una volta e mezzo la larghezza media del piano stradale prospiciente, salvo le particolari indicazioni stabilite dai Piani di attuazione dello strumento urbanistico generale.

12. Fabbricato su terrapieno (omissis)

• Np - Numero dei piani n. 3

- Si intende il numero dei piani fuori terra, compresi gli eventuali piani in ritiro ed il seminterrato se adibito ad abitazione o a locale commerciale e che rientra nei volumi compresi dal computo del volume edilizio. I piani devono essere dimensionati funzionalmente secondo le norme vigenti che regolano la materia:
- altezza minima magazzini commerciali 2.70 mt
- altezza minima residenza e uffici 2.70 mt

13. Fabbricato

- Per fabbricato deve intendersi qualsiasi elemento strutturale, portante o non portante, continuo o a elementi isolati, che abbia altezza non inferiore a mt. 3.00 (metri tre) misurata sulla verticale tra l'attacco alla fondazione e la sommità, anche in questo caso si devono rispettare le distanze dal confine

14. Coperture e abbaini

- Le coperture degli edifici possono essere piane o inclinate.
- Coperture piane: saranno costituite da terrazze opportunamente isolate o impermeabilizzate e protette da materiali idonei a mantenere integri i sottostanti isolamenti. Se la terrazza è praticabile dovrà essere protetta da parapetti in ferro, muratura, legno o qualsiasi altro materiale idoneo all'uso.

- Sulle terrazze, se praticabili, è ammesso costruire esclusivamente il torrino scala; ovvero il torrino ascensore, un vano eventuale per depositi di acqua, i fumaioli e un locale per le apparecchiature per il riscaldamento con batterie solari.
- Tali elementi dovranno essere opportunamente armonizzati con la soluzione architettonica del complesso.
- Coperture inclinate: saranno costituite da falde inclinate, protette da idonei materiali atti ad isolare gli ambienti sottostanti e coperte con materiali che rappresentino armonica chiusura dei volumi architettonici.
- Sulle falde predette saranno ammessi abbaini di servizio per dare luce ai locali sottotetto, purché l'altezza sia contenuta nella linea del colmo principale e che il colmo dell'abbaino incontri sempre la linea della falda. **Vedi fig. 9 delle norme generali.**

15. Spazi per Parcheggi

- Le nuove costruzioni, ovvero le ricostruzioni di edifici a seguito di demolizione, dovranno prevedere opportuni spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore ad un 1 mq / 10 mc di costruzione.
- Tali spazi possono essere ricavati all'interno della stessa costruzione ovvero in aree di pertinenza, oppure promiscuamente anche in aree che non formino parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da sottoscrivere a cura del proprietario.
- Non potranno effettuarsi, per motivo alcuno, cambiamenti nella destinazione d'uso delle aree destinate a parcheggio salvo i casi in cui vengano reperite altre aree idonee aventi le caratteristiche di cui al comma precedente.
- La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici, o negozi, o simili, con l'esclusione delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e volumi tecnici.

Relativamente alle strutture di vendite, alberghi e ristoranti occorre :

- reperire i parcheggi all'interno dell'area di pertinenza delle strutture , o in aree adiacenti ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa; anche superiore a quelle indicate fino a 200 m.
- assicurare che: i parcheggi siano dimensionati nella misura richiesta dalle norme, verificando la quota di quelli esistenti, considerando tra questi la parte che possa essere soddisfatta in misura temporanea dalla sosta lungo le strade, la cui larghezza sia tale da consentire un normale transito.
- Gli spazi per la sosta che non vengono realizzati sono monetizzati con il prezzo unitario di €..... / mq , (fino a un massimo del 30% del totale).

- I richiedenti invece della monetizzazione possono proporre interventi di sistemazione di spazi di sosta pubblici a compensazione delle superficie dovute sempre nell'ambito di intervento.
- Le aree a parcheggio esterne localizzate nel lotto o in aree adiacenti debbono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio.

16. Superfici costruite sui distacchi tra fabbricati

- I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dalla umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.
- E' consentita l'edificazione del distacco dai confini e dal ciglio stradale, nel caso in cui il manufatto risulti interrato rispetto alla situazione del terreno precedente l'intervento, l'opera realizzata nel distacco dovrà essere ricoperta da uno strato di terra di spessore non inferiore a cm 30 sistemato a verde. **vedi fig. 10-11- 12 delle norme generali.**
- A tale scopo il solaio di copertura dovrà essere opportunamente dimensionati, e i calcoli relativi dovranno essere messi a disposizione dell'U.T.C. per le verifiche del caso.
- All'atto del rilascio del certificato di abitabilità, si dovrà constatare l'ottemperanza alla prescrizione suddetta e l'adozione di tutte le misure atte a garantire l'isolamento delle infiltrazioni di umidità di locali sottostanti.

DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI - ARRETRAMENTO DAI CONFINI

I distacchi dai confini sono: **vedi fig. 13 norme generali**

m 4.00 per pareti con finestre

m 3.00 per pareti cieche

si evidenzia che

- le distanze relative alle vedute vanno misurate in linea orizzontale partendo dal punto più sporgente del manufatto da cui si esercita la veduta al punto più vicino di un piano ideale, che si elevi a piombo sul confine del vicino.
- Il divieto delle distanze tra le vedute viene meno allorché tra i due fondi vicini vi è una via pubblica, l'obbligo dalla istanza deve osservarsi sulle vedute aperte o esercitate su una strada privata, a meno che la strada suddetta abbia una larghezza superiore a 1.50 ovvero sia destinata all'uso pubblico.
- Le vedute laterali ed oblique devono avere la distanza di 75 cm a partire dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.

- Si può costruire in aderenza senza pregiudicare l'edificabilità di fondi adiacenti se ineditati
- L'AC dietro parere della C.E. può prescrivere obbligatoriamente l'edificazione a confine nel caso venisse pregiudicata l'edificazione del fondo confinante;
- Qualora un lotto adiacente ad un altro fosse a quota inferiore, il fondo inferiore costruisce a confine per la parte sottostante, al livello superiore vengono rispettati i distacchi tra gli edifici previsti per zona. **fig. 10-11 vedi norme generali**
- Qualora esistano costruzioni a confine è consentita la costruzione in aderenza anche dell'eventuale sopraelevazione nel rispetto dei limiti volumetrici e di altezze previsti.
- nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute nel tessuto urbano già definito, che si estendono su un fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica accettabile, la AC può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto del CC;
- è consentita la costruzione in aderenza, subordinata alla possibilità di edificazione del lotto adiacente, se ineditata;
- qualora esistano costruzioni a confine è consentita la costruzione in aderenza e la eventuale sopraelevazione a confine, nel rispetto dei limiti di volumetria e di altezze previsti dalle presenti per la sub-zona considerata. **fig. 11 vedi norme generali**
- I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'altro edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.
- E' consentita l'edificazione del distacco dai confini e dal ciglio stradale:
- nel caso in cui il manufatto da realizzarsi nel distacco risulti interrato rispetto alla situazione precedente;
- che esso abbia la parte superiore in ogni suo punto a quota inferiore della situazione preesistente.
- L'opera realizzata nel distacco dovrà essere ricoperta, nella quota superiore, da uno strato di terra di spessore non inferiore ai 30 cm, sistemato a verde. A tale scopo il solaio di copertura dovrà essere opportunamente dimensionato ed i relativi calcoli strutturali dovranno essere posti a disposizione dell'U.T.C. per le verifiche idonee. **fig. 12 vedi norme generali**
- Utilizzazione dei terreni di arretramento o di distacco
- Il terreno in arretramento, se in quota col piano stradale e se non separato da esso, mediante recinzione, dovrà essere sistemato a marciapiede in continuità di quota e di materiali con quello

pubblico eventuale antistante e , in generale, secondo le indicazioni e prescrizioni degli Organi Tecnici comunali.

- Nel caso in cui esso non sia in quota con detto piano stradale, dovrà essere da esso separato mediante recinzione, costituita su base a muretto e, preferibilmente, in inferriate o a siepe e sarà sistemato con pavimentazione o a prato erboso; è consentita la costruzione di muri confinanti tra due o più proprietà secondo le norme stabilite dal Consiglio Comunale.
- Dovrà essere evitato che da detto terreno costituente arretramento o distacco sgrondino verso la via pubblica materiali di qualsiasi natura, le acque meteoriche dovranno essere accolte in apposite canalizzazioni all'interno della proprietà e convogliate, in unico condotto, alle fogne pubbliche.
- All'atto del rilascio del certificato di abitabilità si dovrà constatare l'ottemperanza alle prescrizioni suddette.

ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI

1. Ogni fabbricato deve essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità; nel caso in cui i fabbricati debbano allacciarsi con pompe di sollevamento, è sempre inteso che la gestione dell'impianto è sempre privata. L'AC rende obbligatoria l'immissione delle acque piovane nella fognatura pubblica.
2. Nelle località servite dall'acquedotto comunale (e di rete di distribuzione dell'energia elettrica) gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarsi.