

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Art. 6 - ATTUAZIONE DEL P.dl F.

Il Programma di Fabbricazioni si attua mediante

- 6.1 - Programmi Pluriennali di attuazione di cui all'art 13 della Legge 28.1.1977 n°10 e i relativi programmi annuali;
- 6.2 - Piani Particolareggiati (PP) di cui agli art 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 6.3 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.4.1962 n°167 e successive modificazioni;
- 6.4 - Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art.8 della Legge 6.8.1967 n° 765;
- 6.5 - Piani per insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n°865;
- 6.6 - Piani Zonali Agricoli di cui alla 4a direttiva C.E.E. (su cui dovrà legiferare la Regione Autonoma della Sardegna);
- 6.7 - Piani di Bonifica urbanistica-edilizia (P.B);
- 6.8 - Concessione di edificare di cui alla Legge 28.1.1977 n° 10;

Art. 7 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il Programma pluriennale di attuazione di cui all'art.13 della Legge 28.1.1977, n°10 ha durata triennale.

Tale programma è adottato dal consiglio comunale e approvato dagli organi Comprensoriali di cui all'art 3 della L.R 1.8.1975 N°33 e dai competenti organi Regionali nei modi e con le procedure che la regione stessa si darà secondo quanto contenuto al 3° comma dell'Art. 13 della stessa Legge 28.1.1977, n° 10

7.1 - Contenuti del Programma pluriennale di attuazione

In attesa degli adempimenti della Regione Sarda sulle procedure di formazione dei Programmi di cui al 3° Comma dell'art 13 della Legge 28.1.1977, n°10, il Programma Pluriennale di attuazione del P.R.G., oltre a recepire le indicazioni contenute nel programma di attuazione del Piano Territoriale di coordinamento di cui all'art.2 della L.R. 28.1.1976 (norme in materia urbanistica e misure provvisorie di tutela ambientale) entro sei mesi dalla sua approvazione dovrà contenere:

- a) L'indicazione degli interventi previsti per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi di livello comunale, nonché degli interventi previsti per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi di quartiere e di comparto che il comune intende realizzare direttamente;
- b) L'indicazione delle zone in cui, in relazione ai fabbisogni dimostrati per il triennio, si intendono adottare ed attuare Piani Particolareggiati e Piani per l'Edilizia Economica e Popolare;

- c) L'indicazione delle aree (comprese nelle zone omogenee di espansione) da espropriare ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n° 865, e con le integrazioni di cui al 4° comma dell'art. 2 della Legge 23.1.1977 n° 10;
- d) L'indicazione delle zone residenziali di espansione per le quali, in rapporto alla quota del fabbisogno dimostrato per il triennio, in parte soddisfatto dagli interventi pubblici compresi quelli eventuali di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, e nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 3 della Legge 18.4.1962 n° 167 come modificato ai sensi dell'art. 2 della Legge 23.1.1977 n° 10, si intende favorire la for-
ma-
zio-
ne di Piani di Attuazione di iniziativa privata (Piani di Lottizzazione);
- e) L'indicazione delle zone destinate nel triennio ad in-
se-
di-
am-
en-
ti produttivi di sviluppo agricolo, turistico, commerciale e artigianale in cui si intendono adottare ed attuare i relativi Piani di Attuazione di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865;
- f) L'indicazione di quegli interventi che si ritengono necessari per garantire e migliorare la tutela e l'uso so-
cia-
le dei beni storici ed ambientali e del patrimonio naturale;
- g) L'indicazione degli interventi necessari alla dotazione delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria relativa ai fabbisogni pregressi ed a quelli conseguenti alla realizzazione delle previsioni di piano, in base ai rapporti e quantità stabilite in queste stesse norme;
- h) L'indicazione delle spese occorrenti per l'attuazione delle previsioni oggetto del programma stesso e della ripartizione degli oneri di urbanizzazione tra il Comune e gli operatori pubblici e privati, anche relativamente ai singoli interventi;
- i) L'indicazione del termine decorso il quale il Comune espropria le aree agli aventi titolo che non abbiano pre-
sen-
ta-
to istanza di concessione.

Modifiche o integrazioni del Programma Pluriennale sono approvate mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 8 - PROGRAMMA ANNUALE DI ATTUAZIONE.

L'Amministrazione Comunale articola il Programma Pluriennale di attuazione mediante Programmi Annuali di Attuazione degli interventi nel territorio comunale nei quali devono essere ve-
ri-
ficate le previsioni del triennio in rapporto alle possibili modificazioni delle esigenze urbanistiche e delle situazio-
ni di fatto.

Il Programma Annuale è adottato in concomitanza con l'appro-
va-
zio-
ne del bilancio e può essere aggiornato nel corso dell'an-
no.

8.1 - Elaborati del Programma Annuale di Attuazione.

I Programmi Annuali di Attuazione constano dei seguenti

elementi istruttori e deliberativi:

a) elementi istruttori:

- 1) relazione di base sull'andamento dell'attività produttiva ed edilizia nel territorio comunale e comprensoriale.
- 2) relazione sullo stato di avanzamento degli interventi previsti nei programmi preadenti.
- 3) Elenchi delle richieste e proposte di iniziative pervenute dai consigli di quartiere, da Enti Pubblici e privati e da singoli cittadini, classificati con riferimento a:
 - compatibilità di massima con le previsioni del P.d. F. per la zona, il quartiere o il comparto
 - valutazione urbanistica e finanziaria;
- 4) Elenco e descrizioni delle opere pubbliche e degli altri interventi di interesse generale aventi carattere di priorità assoluta, anche in relazione alle scelte di programmazione territoriale del comprensorio e comunque previsti in Programmi di Settore;
- 5) Proposta motivata contenente l'individuazione e la delimitazione delle aree di intervento con la specificazione delle modalità di intervento e delle previsioni relative ai tempi di esecuzione e le inerenti previsioni finanziarie di massima;
 - i piani di inquadramento operativo (P.I.O.) predisposti per le opere da avviare entro l'anno e l'indicazione di quelli da predisporre;;
 - l'elenco degli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva da adottare e da predisporre;
 - l'individuazione delle aree o fabbricati da sottoporre ad espropriazione;
 - gli interventi da attuare entro l'anno relativi agli eventuali piani di settore adottati dalla Amministrazione e all'utilizzo delle aree destinate per spazi pubblici o riservati alle attività collettive di livello comunale.

Tale proposta dovrà essere elaborata tenendo conto degli elementi istruttori di cui ai punti precedenti, degli stanziamenti a bilancio delle priorità previste e della verifica degli standards di legge o previsti dal P.d. F. per il complesso degli interventi posti in attuazione.

- 6) Valutazione sulla proposta di cui al punto precedente da parte degli organi del decentramento (consigli di quartiere)
 - 7) Proposta conclusiva;
- b) elementi deliberativi:
- 8) Deliberazione degli interventi proposti dalla GIUNTA e relativi elaborati grafici;
 - 9) deliberazione degli impegni finanziari;
 - 10) assunzione dei provvedimenti per il passaggio alla fase esecutiva.

Gli elaborati grafici di accompagnamento devono essere almeno alla stessa scala del P.d. F.

Art. 9 - PIANI DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (P.I.O.)

Il passaggio dalle previsioni generali di P.d. F. quelle di dettaglio avviene, per le zone individuate dai Programmi annuali di attuazione, sulla base di Piani di Inquadramento operativo (P.I.O.).

I Piani di Inquadramento operativo sono adottati dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione dei Programmi annuali di attuazione, o loro aggiornamenti, dei quali costituiscono parte integrante. I Piani di Inquadramento possono essere estesi a qualsiasi parte del territorio comunale. Scopo del P.I.O., è quello di definire all'interno delle aree di sviluppo prioritario già individuate dal Programma Triennale e quindi dai Programmi annuali di attuazione, ma con maggior dettaglio:

- la rete infrastrutturale principale;
- la localizzazione delle principali opere di urbanizzazione, primaria e secondaria e la eventuale proposta di articolazione e di quantificazione delle opere di urbanizzazione da localizzare mediante strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, e degli oneri di urbanizzazione;
- la delimitazione delle diverse unità di intervento da assoggettarle ai diversi strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva o attuabili mediante semplice concessione di edificare, salvo diversi disposti delle presenti Norme;
- + la definizione di eventuali lotti minimi di intervento,
- le sequenze e le priorità degli interventi previsti o autorizzati.

9.1 Elaborati dei Piani Inquadramento operativo:

Costituiscono gli elaborati dei Piani di Inquadramento operativo:

una relazione illustrativa contenente anche la individuazione delle sequenze e delle priorità degli interventi;

elaborati grafici in scala non inferiore a 1:5000;

eventuali specificazioni delle Norme di attuazione purché compatibili con le presenti Norme.

Art. 10 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

E' lo strumento urbanistico attuativo del P.d. F. che l'Amministrazione comunale predispone per concretizzare le previsioni del Programma di Fabbricazione per quelle parti del territorio comunale indicate prioritariamente nei Programmi Pluriennali e Annuali.

Il Piano Particolareggiato deve rispettare le destinazioni di zona nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Il Piano Particolareggiato deve interessare comparti edificatori così come definiti nelle tavole di P.d. F., oppure nel suo Programma di attuazione, oppure con successiva delibera consiliare.

Il Piano Particolareggiato deve essere corredato dei seguenti elaborati:

- a) planimetria stralcio del P.d. F. vigente relativa alla zona oggetto del Piano;
- b) planimetria della consistenza edilizia attuale nella zona oggetto del piano;
- c) planimetria del progetto di Piano Particolareggiato disegnato su mappa catastale redatta in scala 1:500 e riportante le indicazioni planivolumetriche previste dal Piano;
- d) grafici indicanti le sezioni tipo e i profili altimetrici lungo le principali vie;
- e) elenchi catastali della proprietà da espropriare o da vincolare;
- f) relazione illustrativa del progetto con la previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle Aree e per la sistemazione generale necessaria per l'attuazione del Piano;
- g) norme tecniche di attuazione.

Il Piano Particolareggiato è adottato dal Consiglio Comunale e approvato dall'Assessore Regionale all'Urbanistica sentita la sezione urbanistica regionale. L'approvazione dei Piani Particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità.

rt. 11 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO (o piano di recupero).

Ha per scopo la salvaguardia sociale di tutto il quartiere perimetrato come zona A nel P.d. F., perseguendo il duplice obiettivo di migliorare gli alloggi e di conservare in essi gli attuali inquilini. Nello stesso tempo il Piano del Centro Storico deve operare il superamento di ogni componente formalistica o dottrinarica e raccordare il concetto di ambiente architettonico a quello di ambiente naturale, intesi come patrimonio indissolubile della cultura e della vita comunale.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico deve essere corredato dei seguenti elaborati:

- a) planimetria stralcio del P.d. F. vigente relativa alla zona oggetto del Piano;
- b) planimetria catastale del quartiere riportante la viabilità e le proprietà private e pubbliche;
- c) rilevamento dello stato di fatto con le indicazioni riguardanti la consistenza e la classificazione del patrimonio edilizio;
- d) planivolumetria dello stato di fatto con il rilievo particolareggiato delle coperture;
- e) progetto del P.P. con l'indicazione di tutte le particolarità attuative di previsione;
- f) planivolumetria del progetto di P.P. con lo studio tipologico delle coperture;
- g) sezioni principali del quartiere;
- h) rilievo particolareggiato in scala non superiore al 200 degli

isolati;

- l) relazione illustrativa del progetto;
- l) norme tecniche di attuazione con l'elenco delle proprietà interessate e i dati quantitativi interessanti l'attuazione del P.P.

Il Piano del Centro Storico è adottato dal Consiglio Comunale e approvato dall'Assessore all'Urbanistica previa deliberazione della Giunta Regionale.

Art. 12 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

A norma dell'art. 2 della Legge 20.1.1977 n°10 l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre piani per l'Edilizia Economica e Popolare per soddisfare il fabbisogno di aree e case calcolato per un decennio.

Detto piano sarà esteso ad aree la cui superficie dovrà essere compresa fra il 40 e il 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio considerato.

Il Piano di zona deve rispettare le destinazioni di zona, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Il Piano di Zona deve contenere essenzialmente:

- a) La rete viaria principale e di distribuzione, comprese le aree di sosta e di parcheggio;
- b) gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico;
- c) La suddivisione degli isolati in lotti edificabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- d) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare.

Il Piano di Zona deve essere corredato dei seguenti elaborati:

- a) planimetria-stralcio del P.d. F. vigente relativa alla zona oggetto del Piano;
- b) planimetria del progetto di Piano di Zona in scala non inferiore al 500 riportante le indicazioni planivolumetriche previste dal Piano;
- c) grafici indicanti le sezioni tipo e i profili altimetrici lungo le principali vie;
- d) elenchi catastali delle proprietà da espropriare;
- e) norme urbanistiche per l'esecuzione del Piano;
- f) relazione illustrativa del progetto di Piano con la previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano.

Il Piano di Zona è adottato dal Consiglio Comunale e approvato dall'Assessore all'Urbanistica, sentita la sezione urbanistica regionale, e previa deliberazione della G.R.

Art. 13 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (PL)

Il Piano di Lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.d; F.; nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

Nel caso previsti dal P.d; F., e del suo programma di attuazione e comunque nelle zone destinate a nuovi insediamenti residenziali produttivi ed agricoli il Comune può autorizzare o invitare i proprietari degli immobili o delle aree compresi nei perimetri fissati dal Comune stesso a presentare un progetto di Piano di Lottizzazione contenente la disciplina particolareggiata dell'intera area compresa in detti perimetri nonché gli interventi da realizzare.

La delimitazione dei perimetri è disposta direttamente nel P.d; F. oppure nel suo programma di attuazione o con successiva delibera consiliare.

13.1- Domanda di lottizzazione e documentazione di corredo.

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco; qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro; la domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Titolo di proprietà, estratto di mappa e dati catastali della proprietà;
- 2) planimetria orientata, stralciata dalla cartografia generale del P.d; F. del Comune di Luogosanto; con la indicazione della area interessata dalla lottizzazione, degli eventuali vincoli e servitù gravanti sull'area, della Normativa di attuazione del P.d; F. per la zona, e del Programma pluriennale di cui all'art. 13 L.28.1.1977 n°10;
- 3) rilievo topografico quotato dell'area con la indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste;
- 4) schema della rete dei trasporti e della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione;
- 5) progetto planivolumetrico in scala 1:500 con l'indicazione di:
 - a) aree destinate alla urbanizzazione primaria (strade, piazze, parcheggi, verde attrezzato al servizio delle abitazioni);
 - b) rete delle infrastrutture primarie con gli allacciamenti agli impianti esistenti o previsti;
 - c) aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
 - d) dimensione ed altezza degli edifici previsti e loro destinazione per ogni piano;
 - e) localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
 - f) sezione e prospetti schematici con eventuale plastico in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione.
- 6) Tabella sinottico dei dati di progetto dalle quale sia possibile l'immediata verifica degli adempimenti alle prescrizioni di zona delle presenti Norme in ordine anche agli standards

urbanistici.

- 7) Documentazione fotografica dell'ambiente circostante;
- 8) Nei Piani di lottizzazione che investono aree e costruzioni di interesse archeologico, monumentale o storico-ambientale, quali definiti da vincoli di legge o P.d.F.
La documentazione precedente deve essere integrata dalla planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 tendente ad illustrare i caratteri della struttura dei luoghi e schede storico-critiche delle costruzioni tutelate o, comunque da sottoporre a interventi di restauro statico e/o conservativo di restauro restitutivo e di ristrutturazione o risanamento conservativo.
- 9) Relazione geologica di dettaglio nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico: (R.D. 13.2.1932, N°215);
- 10) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici;
- 11) Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati
 - a) la superficie totale catastale e reale;
 - b) le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali;
 - c) gli indici di fabbricabilità fondiaria, il rapporto di copertura, le distanze dai confini e strade e altezze consentite per ogni singolo lotto edificabile;
- 12) Relazione tecnica illustrativa dettagliata illustrante, per tutto il Piano di Lottizzazione:
 - a) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - b) i dati tecnici con le necessarie esemplificazioni di calcolo con particolare riferimento agli impianti tecnologici, alle opere stradali ed ai sistemi costruttivi;
 - c) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
 - d) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dallo indice di fabbricabilità, del rapporto di copertura, delle altezze massime, delle dimensioni dei locali accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzione, illuminazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.
- 13) Lo schema di convenzione: L'autorizzazione a lottizzare è subordinata alla stipula fra il Comune e la proprietà interessata di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.
La proposta di convenzione deve prevedere:

- 13
- a) la cessione gratuita, entro i termini da stabilire, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) il corrispettivo, in proporzione al volume edificabile, delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del comune; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato tale convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie; gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto del Programma di attuazione.
 - d) i criteri, nel caso di realizzazione di alloggi per civile abitazione, per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, nonché dei prezzi di cessione degli alloggi;
 - e) sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per la inosservanza delle destinazioni d'uso e di altri elementi di progetto fissati nel piano di lottizzazione.
 - f) Nel caso la lottizzazione comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

13.2- Procedura per la concessione dell'autorizzazione a lottizzare

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difformità rispetto alle prescrizioni del P.d. F. respinge la domanda, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda medesima; quando invece la lottizzazione non presenti caratteri in contrasto con le previsioni di P.d. F. sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione stesso contemporaneamente alla bozza di convenzione. Il sindaco provvede ad inoltrare alla Regione gli elaborati di P.L., chiedendo il nulla osta degli organi competenti a norma dell'art. 28 della legge urbanistica. Intervenuto detto "nulla osta", nonché l'approvazione della delibera consigliare, a norma dell'art. 41 octies della legge 17.8.1942, n° 1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

I progetti esecutivi dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non possono attuarsi senza la preventiva concessione da parte del Sindaco ai sensi della L.23.1.1977, n°10.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni, pur potendosi convenire un termine più breve.

Giusto quanto detto al penultimo comma dell'art.7 e qualora nei tempi indicati dal Programma pluriennale di attuazione gli aventi titolo non presentino istanza di concessione, il Comune espropria le aree sulla base delle disposizioni e secondo le procedure della L.22.10.1971 n°365, come modificata dalla L.23.1.1977, n°10.

13.3 - Penalità per inadempienze da parte del Lottizzante;

Le garanzie finanziarie consistono in un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere comunale, vincolato a favore del comune, per un valore pari almeno 1/2 degli oneri complessivi a carico dei lottizzanti.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione non siano complessivamente eseguite, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, ^{totale} ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

13.4 - Obblighi dei Lottizzanti

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto, o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, ferma restante la solida responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Art. 14 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Il Piano per Insediamenti Produttivi ha lo scopo di garantire la disponibilità a basso prezzo di aree per insediamenti produttivi in genere.

Il P.I.P. deve rispettare le previsioni del P.d. F. e deve contenere tutte le indicazioni elencate per i Piani Particolareggiati (art.10 delle presenti norme) al fine di ospitare convenientemente edifici ed attrezzature atte ad accogliere attività produttive di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

Il Piano per Insediamenti Produttivi deve essere corredato dei seguenti elaborati:

a) stralcio del P.d. F. vigente con l'individuazione della zona oggetto del P.I.P.;

- b) planimetria dello stato di fatto contenente la consistenza edilizia attuale nella zona oggetto del piano;
- c) planimetria del progetto di Piano Particolareggiato disegnato su mappa catastale redatta in scala 1:500 e riportante le indicazioni planivolumetriche previste dal piano;
- d) piano delle aree edificabili, con eventuale tipologia edilizia;
- e) grafici indicanti le sezioni tipo delle sedi stradali ed i tipi delle eventuali alberature;
- f) elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- g) relazione illustrativa del progetto con la previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per la sistemazione generale, necessarie, per l'attuazione del P.I.P.;
- h) norme tecniche di attuazione.

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi è adottato dal Consiglio Comunale e approvato dagli organi competenti della Regione Autonoma della Sardegna.

Il P.I.P., in base al 3° comma dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n° 865, ha valore di Piano Particolareggiato e quindi la sua approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere da esso previste.

Art. 15 - PIANI ZONALI PER L'AGRICOLTURA (P.Z.A.)

Allo scopo di organizzare e suscitare la ristrutturazione e la riconversione del territorio agricolo di Perfugas, l'Amministrazione Comunale predispone un Piano di Zona per l'Agricoltura. Dette piano dovrà accogliere le indicazioni e le previsioni di P.d. F. e dovrà prevedere strumenti per la loro corretta applicazione.

Il P.Z.A. dovrà:

- a) individuare gli obiettivi da perseguire per lo sviluppo della produzione attraverso la migliore organizzazione aziendale e interaziendale;
- b) precisare le specializzazioni culturali da favorire, indicando la destinazione agricola delle aree in connessione con quanto previsto dal P.d. F.
- c) definire gli strumenti più idonei per incentivare lo sviluppo della cooperazione e dell'associazionismo;
- d) indicare le iniziative da adottare nei settori della ricerca, della divulgazione dell'assistenza tecnica, dell'informazione socio-economica e della qualificazione professionale;
- e) indicare le scelte prioritarie e quantificare i costi presumibili degli interventi previsti.

Il P.Z.A. dovrà essere corredato di elaborati, in scala non

superiore a 10.000, che riporteranno le analisi dirette del terreno e che dovranno comprendere in modo molto dettagliato:

- a) lo studio della clivometria dei suoli;
- b) lo studio geopedologico;
- c) la propensione al dissesto, la stabilità dei versanti e l'erosibilità dei suoli;
- d) il censimento delle risorse idriche;
- e) la carta isopometrica;
- f) la carta dell'utilizzazione reale dei suoli.

Tali studi preliminari dovranno consentire la corretta definizione delle scelte colturali e la programmazione degli interventi che, riportata su tavole in scala non superiore a 10.000, dovranno indicare:

- a) la potenzialità colturale del territorio;
- b) la conseguente razionalizzazione dell'uso del suolo a scopo produttivo.

Una particolareggiata relazione tecnica darà giustificazione delle metodologie di analisi prescelte e dei risultati conseguiti. Dovrà inoltre dare indicazioni sui tempi e sui modi di attuazione, sul reperimento dei mezzi necessari per la realizzazione delle previsioni del Piano, una valutazione economica di massima degli interventi e detterà norme per la corretta attuazione del Piano.

Il P.Z.A. sarà adottato dal Consiglio Comunale e approvato dai competenti organi regionali.

Art. 16 - PIANI DI BONIFICA URBANISTICO-EDILIZIA (P.B.).

I Piani di Bonifica Urbanistico-Edilizia si applicano per il risanamento e la riorganizzazione tipologica, strutturale, igienica e ambientale di isolati residenziali che si caratterizzano per la loro configurazione planimetrica unitaria in quanto delimitati e contornati da viabilità urbana.

Il P.B. deve rispettare tutte le previsioni di P.d. F. e deve tendere alla organizzazione delle aree e degli edifici (edificati o da edificare) che rientrano nell'ambito dell'isolato e deve comprendere la disciplina particolareggiata dell'intera area considerata nonché gli interventi da realizzare.

Il proprietario o i proprietari che intendono predisporre lo studio di un Piano di Bonifica devono presentare all'Amministrazione Comunale apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco. Qualora l'area appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla progettazione del P.B. e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata della seguente documentazione:

- 1) titolo di proprietà, estratto di mappa e dati catastali

- 2) planimetria stralcio del P.d. F. vigente con l'indicazione dell'area interessata dal piano;
- 3) rilievo topografico quotato dell'area con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni presenti;
- 4) schema della viabilità della zona;
- 5) planimetria della consistenza edilizia attuale nella zona oggetto del piano;
- 6) planimetria del progetto di P.B. disegnato su mappa catastale redatta in scala 1:500 e riportante le indicazioni planivolumetriche previste dal piano;
- 7) grafici indicanti le sezioni tipo e i profili altimetrici lungo le principali vie;
- 8) elenchi catastali delle proprietà con l'indicazione delle eventuali aree da cedere al Comune per la realizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 9) relazione illustrativa del progetto;
- 10) norme tecniche di attuazione;
- 11) lo schema della convenzione in cui dovranno essere stabiliti gli oneri e i doveri dei proprietari circa la realizzazione delle opere previste dal piano nonché le sanzioni per l'inesecuzione degli obblighi assunti. Il rilascio delle concessioni di edificare saranno comunque subordinate alla completa attuazione del P.B.

I privati che, rientrando nell'ambito di un isolato, si associano per lo studio di un piano di intervento di bonifica urbanistico-edilizia, possono chiedere che le aree oggetto di tale studio siano inserite nel programma pluriennale come area di sviluppo prioritario.

Il Piano di Bonifica urbanistico-edilizia è approvato con delibera consiliare e convenzionato con regolare atto notarile.

Art. 17 - CONCESSIONE DI EDIFICARE

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo (P.P-P.L., P.I.P-P.Z.A, P.B.ecc.) ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è subordinata al rilascio della concessione di edificare.

16.1-Procedimento per il rilascio della concessione di edificare

Il Comune di Perfugas ha determinato nel proprio regolamento edilizio le modalità procedurali per la presentazione della istanza, del progetto, e degli allegati per l'esame da parte della commissione edilizia.

Chiunque intende nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione o di qualsiasi opera che comunque comporti una modificazione del suolo, ivi compresa l'escavazione di pozzi, di ghiaia o sabbia, l'apertura di strade poderali, comprese quelle derivanti da operazioni

agrarie quali terrazzamenti, scassi profondi dei terreni, nuovi interventi sulla maglia irrigua, formazione di serre, taglio di alberi ecc. deve chiedere apposita concessione al Sindaco.

La concessione di edificare è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione.

Per cui il rilascio della concessione^{al} di edificare singole unità immobiliare di abitazione di fuori di un piano urbanistico preventivo di dettaglio (P.P. o P.L.) è sottoposto a condizioni che debbono essere riportate in una convenzione tra comune e privato richiedente che contenga, oltre a quanto previsto dall'art. 8 della L. 28.1.1977, n° 10:

- 1) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e l'impegno del proprietario a realizzarle con le relative garanzie finanziarie di cui all'art. 12.3 delle presenti norme; elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità per il loro trasferimento al Comune.
- 2) il corrispettivo in proporzione al volume edificabile delle spese di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura del Comune.
- 3) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per la inosservanza delle destinazioni d'uso e delle altre prescrizioni di cui al le presenti norme.

Le concessioni di edificare relative a singole unità immobiliari sono atti amministrativi nei quali sono indicati i termini di inizio (1 anno) e di ultimazione (3 anni) dei lavori. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine comunque stabilito, vale quanto detto al comma 6°, art. 4 della L. 28.1.1977, n° 10.

Qualora invece gli aventi titolo, pur avendo presentato istanza di concessione, non avessero dato inizio ai lavori nei tempi indicati nel Programma Pluriennale di attuazione, il Comune espropria le aree sulla base delle disposizioni, e secondo le procedure della legge 22.10.1971 n° 865 come modificata dalla legge 28.1.1977 n° 10.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni di edificare in contrasto con le previsioni stesse salvo che i lavori siano stati effettivamente iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.