

1 IL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

1.1 LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Lo strumento del Piano di Risanamento Urbanistico previsto dalla Legge Regionale 23/85 è risultato essere l'unico strumento attuativo indispensabile per il riequilibrio ed il recupero di compendi territoriali interessati da fenomeni insediativi casuali o comunque esterni ad un quadro urbanistico di riferimento, sia esso di scala urbana come il Piano di Fabbricazione o Piano Urbanistico Comunale o di una pianificazione particolareggiata, sia essa di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) o di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione).

L'Amministrazione Comunale di Budoni ha pertanto proceduto, sulla base degli indirizzi di cui alla L.R. 23/85, ad attivare tutte le procedure atte a porre in essere un'attività pianificatoria finalizzata al "risanamento" dei nuclei abusivi delle aree del centro abitato del paese o comunque contermini ad esso.

Per definire l'arco temporale di riferimento che si intende assumere per individuare quali siano le opere da assoggettare a risanamento Urbanistico ed Edilizio, si considerano gli estremi di approvazione del Programma di Fabbricazione del comune di Budoni : D.P.G.R. n° 62 del 6/3/1975, integrato con successivo D.P.G.R. n° 273 del 18/8/1975.

La rilevanza turistica del comune ha comportato una residenzialità stagionale media di 20/25000 abitanti dei quali molti di essi sono divenuti "residenti" per le miti stagioni e per le condizioni di vivibilità. Questi ultimi hanno pertanto ricercato "lotti" di terreno per la costruzione di case che sono state costruite a ridosso, per non dire interne, all'attuale centro urbano di Budoni, in massima parte all'esterno delle aree previste dallo strumento urbanistico generale (Zone E), o anche all'interno di esso, ma senza la preventiva attuazione di piano attuativo come previsto per le Zone C ed F.

Questo fatto ha innescato un processo edificatorio illegittimo, alimentato da una legislazione vigente anteriore al 1985 permissiva e carente, poi sanato dalle leggi di sanatoria nazionale (L. 47/85) e regionale (L.R. 23/85).

Le aree limitrofe al centro abitato di Budoni furono così sede di abusivismi edilizi totali o parziali attuati da cittadini poco disponibili ad edificare all'interno di una pianificazione attuativa (piano di lottizzazione), ma solo sulla scorta di frazionamenti catastali che prevedono la sola viabilità principale perlopiù inadeguata.

La soluzione urbanistica globale legata all'approvazione del PUC, per altro in "itinerare" da anni, trova negli insediamenti abusivi effettuati, un ostacolo per un assetto pianificatorio che integri gli stessi con il tessuto "legittimo", pertanto è risultato necessario definire "urbanisticamente" questi ambiti prima di procedere alla definizione del Piano Urbanistico Comunale.

È pertanto apparso necessario, anche per dare risposte ai numerosi cittadini che hanno presentato domanda di condono edilizio, predisporre una perimetrazione delle aree costruite al di fuori di un quadro urbanistico legittimo, in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R.23/85, al fine di redigere i conseguenti Piani di Risanamento Urbanistico al fine di:

- dotare gli areali oggetto di PRU di uno strumento urbanistico di riferimento certo;
- individuare una viabilità compatibile con le esigenze di tipo "turistico" e comunque dimensionata per una città in espansione demografica. Una tra le poche realtà sarde che presentano dati demografici in crescita;
- individuare le aree per standards urbanistici funzionali per le aree assoggettate a PRU, ma anche per quelle che ricadono entro i raggi di influenza delle destinazioni specifiche;
- recuperare i crediti che ancora l'Amministrazione pubblica deve esigere in sede di definizione delle concessioni in sanatoria;
- porre a carico degli abitanti del PRU tutte le spese di infrastrutturazione senza che esse possano gravare sulla collettività.

Quanto detto trova una più facile applicazione se si tiene conto che gli ambiti interessati assumono già connotazioni urbane a tutti gli effetti, sia perché vissuti da residenti, sia perché serviti da servizi pubblici siano essi di tipo sociale che di tipo "infrastrutturali": le abitazioni presenti sono dotate di luce, acqua, telefonie e buona parte delle strade sono asfaltate e dotate di illuminazione pubblica.

1.2 LA METODOLOGIA DI LAVORO

Lo svolgimento dell'incarico professionale assegnato si è svolto sulla base di alcuni input fondamentali tra cui:

- la perimetrazione dei PRU assegnata con delibera del Consiglio Comunale del 18/02/2000
- le principali priorità assegnate in relazione alle esigenze generali della popolazione vivente nei contesti urbanistici oggetto di risanamento,
- la molteplicità dei singoli casi in relazione alle diversità qualitative e quantitative delle varie situazioni esistenti,
- la necessità di definire una modalità operativa generale, riproducibile ed adattabile.

La metodologia di lavoro utilizzata è schematizzabile in tre fasi operative e cioè più precisamente: reperimento dei dati, analisi dei dati e progettazione.

1.3 REPERIMENTO DEI DATI

L'analisi dello stato di fatto del territorio comunale ed in particolare delle aree assoggettate a Piano di Risanamento Urbanistico ha reso necessario reperire ulteriori dati oltre quelli di input sopra riportati :

- parametri urbanistici relativi alle aree da assoggettare a Piano di Risanamento Urbanistico e cioè in particolare:
 - indici territoriali previsti dalla destinazione d'uso dello strumento urbanistico generale,
 - indici territoriali effettivi legati alle perimetrazioni individuate,
 - la volumetria esistente,
 - le urbanizzazioni esistenti,
 - gli standards esistenti,
 - gli abitanti residenti.
- Supporti cartografici e di rilievo (aerofotogrammetria, tabulato dei volumi rilevati dalla Compucart, rilievi in situ e presso l'Ufficio tecnico Comunale)
- Documentazione fotografica delle esistenze raccolta in apposite schede (Vd TAV. 3.2).

1.4 CATALOGAZIONE E ANALISI DEI DATI

In considerazione della necessità pratica di organizzare il lavoro, tutte le informazioni raccolte sono state esaminate, confrontate ed archiviate ordinandole in una serie di tabelle di rapida ed agevola consultazione. Successivamente, allo scopo di avere una visione generale dello stato di fatto e di quello di progetto, è stata elaborata un'apposita Tabella Generale nella quale sono contenuti i principali parametri urbanistici di riferimento delle zone urbanistiche omogenee esistenti (superficie territoriale e fondiaria, volume costruito, ammissibile e residuo, indice fondiario, abitanti insediabili, dotazioni standard, ecc.)

Da questa tabella di carattere generale, sono state estratte una serie di altre tabelle riepilogative, a carattere particolare, che di volta in volta si sono rese necessarie per meglio focalizzare i diversi aspetti progettuali affrontati.

Nel corso delle varie fasi progettuali sono stati innumerevoli gli aggiornamenti effettuati alle varie tabelle fino al raggiungimento della scelta progettuale definitiva, questi legati anche al fatto che i dati catastali di riferimento hanno presentato valori non sempre concordi e univocamente definiti.

1.5 LA PROGETTAZIONE

Le fasi di individuazione della soluzione urbanistica prescelta sono così schematizzabili:

- La prima fase progettuale è consistita nel verificare se le condizioni minime previste dalla L.R. 23/1985 per i Piani di Risanamento Urbanistico che prevedono che l'indice territoriale minimo 0,4 mc/mq sia soddisfatto all'interno della perimetrazione definita dalla Amministrazione Comunale. Nei casi la condizione di cui al punto precedente non si è verificata si è proceduto a ripерimetrare il PRU, procedendo alla eliminazione delle aree marginali dove non si verificava localmente la presenza di tale indice fino ad ottenere l'indice proposto dalla normativa stessa.
- Nella seconda fase si è proceduto alla individuazione della viabilità pubblica ed ad individuare le aree di cessione per gli standard urbanistici. A tal proposito si è ritenuto opportuno suddividere l'Area di Piano in due Unità Cartografiche, che a

loro volta sono state articolate in una serie di unità minime convenzionabili (comparti) autoequilibrate urbanisticamente.

L'ottimizzazione di tutti i fattori che contribuiscono alla realizzazione di una struttura urbanistica gradevole e funzionale ha reso necessaria l'elaborazione di più soluzioni che, nel rispetto del contesto urbano nel quale questa va ad inserirsi, permettesse di ottenere una soluzione urbanisticamente integrata con il territorio al contorno..

È stata così individuata una viabilità pubblica in grado di garantire l'accessibilità ad ogni lotto urbanistico presente nell'Area di Studio, di consentire un corretto scorrimento della circolazione stradale, anche in virtù di una corretta integrazione con la viabilità esistente, e di offrire i presupposti per un'eventuale sviluppo dello stesso sistema stradale.

Per quanto concerne le Aree di Cessione per gli standard urbanistici (si è fatto riferimento al valore di 18 mq/abitante per una dotazione volumetrica media attribuita di 100 mc/ab) si è cercato, nei limiti del possibile, di reperire le aree all'interno del comparto corrispondente e comunque, quando ciò non è stato possibile, queste sono state reperite all'interno delle Unità Cartografiche, prima, e quindi all'interno della perimetrazione di PRU.

A questo punto della progettazione, dopo aver individuato

- La viabilità
- Gli standards urbanistici

si è ottenuta la superficie fondiaria, il volume massimo edificabile, somma di quello esistente e quello ancora edificabile, e quindi l'indice fondiario di progetto necessario per attuare convenzionamenti stralci o particolari.

Con la definizione dei lotti urbanistici fondiari è stato possibile definire ogni lotto dell'Area di Studio con la seguente definizione:

- **lotto saturo**: si definisce lotto saturo quando l'indice fondiario esistente è maggiore o uguale a 0.94 mc/mq; saranno consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedere opere definite alle lettere a,b,c,d,i, del punto 1 art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione).

- **lotto semisaturo:** si definisce lotto semisaturo quando l'indice fondiario esistente è minore di 0.94 mc/mq; si tratta di un lotto fondiario nel quale esiste una potenzialità edificatoria residua che potrà svilupparsi all'interno dello stesso lotto, fino al raggiungimento del valore max ottenuto assumendo l'indice fondiario di progetto di 0.94 mc/mq. Nei lotti semisaturi potranno autorizzarsi opere di cui alle lettere a,b,c,d,e,f,g,h,i, del punto 1 art. 5 delle N.T.A.
- **lotto libero:** è un lotto libero da edificazione, nel quale la volumetria massima edificabile è quella che si ottiene applicando l'indice fondiario massimo di 0.94 mc/mq.

Al termine della definitiva sistemazione urbanistica, con la individuazione di tutti i lotti fondiari e delle relative volumetrie espresse, delle cessioni e della viabilità, è stata redatta, come già accennato, una tabella generale nella quale trovano spazio tutti i parametri urbanistici di riferimento relativi ad ogni singolo comparto.

La progettazione prevede un planovolumetrico (Tav. 5), nel quale si prevede la sistemazione generale di tutti i lotti.

Nella tavola sono rappresentate le sistemazioni dei parcheggi pubblici all'interno delle aree ad essi destinate; si suggerisce la disposizione delle aree dedicate a giardini e parchi pubblici e si indica in quali aree è opportuno realizzare l'insediamento delle volumetrie pubbliche; infine viene data la disposizione dei fabbricati all'interno dei vari lotti, con l'indicazione delle distanze minime dai confini e, in alcuni casi, l'obbligo di allineamento degli stessi secondo determinati fili fissi di riferimento.

Gli ulteriori elaborati di progetto sono quelli relativi agli schemi degli impianti tecnologici delle opere di urbanizzazione primaria, e quelli delle tipologie edilizie le cui caratteristiche si ritiene siano tali da inserirsi in maniera omogenea nel contesto urbanistico esistente.

2 IL P.R.U. 1.2 “SAS CAVAS”

Il Piano di Risanamento Urbanistico 1.2, denominato “Sas Cavas, riguarda una porzione di territorio situata ai margini del centro abitato di Budoni.

Dal punto di vista urbanistico, l'Area di Studio s'inserisce interamente in una zona destinata dal vigente strumento urbanistico all'uso agricolo, confinante a Nord-Ovest con un'area di zona B, a Ovest con l'area soggetta a P.R.U. 1.3 denominata “Via Nazionale”, a Nord-Est con l'area soggetta a P.R.U. 1.1 denominata “Pedra e Cupa” mentre nei restanti lati confina con altre aree ad uso agricolo .

L'Area di Studio, individuata dalla delibera comunale del 18/02/2000, è suddivisa in tre zone di cui due, una di fronte all'altra, a cavallo della Via Nazionale e una, poco più a sud-est, separata dalle prime due da una piccola striscia di terreno.

Nella Tav. 2 di progetto (Inquadramento Urbanistico) è possibile individuare cartograficamente l'area nel centro urbano di Budoni, nonché le destinazioni urbanistiche dello strumento urbanistico comunale.

Per una migliore attuazione organizzata dell'intervento di risanamento, vista anche la naturale disposizione delle aree interessate, si è ritenuto opportuno suddividere l'intera Area di Studio attraverso la definizione di due unità convenzionabili dette Unità Cartografiche: U.C.1 e U.C.2.

Ogni Unità Cartografica, a sua volta, è suddivisa in più Comparti i quali costituiscono le vere e proprie unità minime convenzionabili, e quindi unità minime di intervento urbanistico(Vd TAV. 3).

I comparti risultano autoequilibrati e all'interno di ciascuno di essi è possibile individuare la viabilità pubblica, le aree di cessione per gli standard e i lotti fondiari.

2.1 VERIFICA DELLE CONDIZIONI MINIME PREVISTE DALLA L.R. 23/1985

La verifica del rispetto delle condizioni minime previste dalla L.R. 23/1985 sui Piani di Risanamento Urbanistico (indice territoriale minimo 0,4 mc/mq) può essere controllata attraverso i dati riportati nelle tabella seguente (Tab A), nella quale si riportano i valori delle superfici e dei volumi edificati per ogni Unità Cartografica e dell'indice territoriale complessivo che ne scaturisce.

Tab. A

DATI DI PIANO	Superficie Totale (mq)	Volume Totale edificato (mc)	Indice Territoriale (mc/mq)
Unità Cartografica 1	57120	10353	
Unità Cartografica 2	52874	25360	
Totale	109994	35713	0.32

La superficie complessiva dell'Area di Studio è di 109994 mq, ma a fronte di una volumetria esistente pari a 35713 mc, si ha un indice territoriale di 0,32 mc/mq il che non rispetta le condizioni minime previste dalla L.R. 23/1985.

Pertanto, risulta necessario ridefinire l'Area di Studio mediante una nuova perimetrazione, attraverso l'esclusione dalla pianificazione di alcune aree marginali e la conseguente diminuzione complessiva della superficie pianificata (Vd TAV. 3). Tale ripermetrazione ha subito nel corso dello svolgimento del lavoro numerose modifiche, in funzione sia di esigenze riconducibili alla necessità di definire degli ambiti equilibrati, sia in funzione di richieste specifiche avanzate dall'Amministrazione Comunale.

La nuova e definitiva Area di Studio che si è quindi giunti a definire presenta i valori superficiali e volumetrici schematizzati nella seguente Tab. B.

Tab. B

DATI DI PIANO	Superficie Totale (mq)	Volume Totale edificato (mc)	Indice Territoriale (mc/mq)
Unità Cartografica 1	45775	10353	
Unità Cartografica 2	49013	25360	
Totale	94788	35713	0.38

La definizione delle nuove perimetrazioni ha portato ad una diminuzione complessiva della superficie pianificata che è passata da complessivi 109994 mq a 94788 mq pari al 14 %, così, in relazione ad una volumetria edificata esistente pari a 35713 mc si ottiene un indice territoriale di 0.38 mc/mq che si può ritenere soddisfacente.

2.2 LA ZONIZZAZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO

L'iter progettuale che conduce alla zonizzazione complessiva coordinata ed integrata di ogni Unità Cartografica che compone il P.R.U., passa attraverso il susseguirsi di molteplici ipotesi risolutive che sono andate affinandosi sino alla scelta della soluzione definitiva. Di seguito si riportano le peculiarità delle principali componenti progettuali adottate.

2.2.1 La Viabilità – Aree di cessione per la viabilità

La viabilità pubblica individuata riprende la viabilità esistente , sia quella definita da asfalti sia quella sterrata, integrate con altri tracciati che garantiscano l'accesso a tutti i lotti del fondari e pubblici previsti nel progetto di Piano.

Per quel che concerne la tipologia stradale adottata, si è optato per una strada locale di categoria E delle CNR , a carreggiata unica e doppio senso di circolazione con una corsia per ogni senso di marcia, dotata di marciapiedi su entrambi i lati per una larghezza complessiva della sezione stradale di 9,50 m.

In alcuni casi, per la presenza di edifici e recinzioni già definiti, si è adottata una viabilità a senso unico la cui sezione trasversale occupa un ingombro di soli 6 m.

Anche in questi casi, comunque, sono sempre presenti i marciapiedi su entrambi i lati

al fine di garantire una pedonalità completa del Piano, obiettivo che si ritiene fondamentale per un centro urbano di valenza turistica.

Lo stato attuale della viabilità esistente nell'Area di Studio, per quanto prevalentemente costituita da strade sterrate, in alcuni casi anche molto dissestate, presenta comunque caratteristiche tali da poter essere assunta come struttura fondale di base su cui costruire la futura rete stradale.

Le strade esistenti, infatti, suggeriscono la realizzazione di una rete viaria costituita da maglie pressoché regolari, anche perché derivanti da una pianificazione di tipo "catastale".

Lo schema che ne risulta, per quanto forse poco originale, presenta dei vantaggi funzionali indiscutibili e nel contempo è realizzabile in maniera "indolore" per i cittadini, visto che ricalca quasi completamente la viabilità esistente: è risultato sufficiente completare qualche maglia di collegamento mancante e ripristinare quelle esistenti per ottenere un risultato di sicura efficacia (vd TAV. 4).

Le tabella che segue (Tab. B) illustra nel dettaglio la consistenza e l'incidenza della viabilità pubblica per ogni Comparto delle due Unità Cartografiche.

Tab. B

Occupazione della Viabilità Pubblica				
		Superficie Territoriale	Cessioni Viabilità	Incidenza
U.C. 1	COMPARTO A	25982	3786	14.6%
	COMPARTO B	19793	2992	15.1%
	SubTotale	45775	6778	14.8%
U.C. 2	COMPARTO A	18159	2351	12.9%
	COMPARTO B	17795	1928	10.8%
	COMPARTO C	13059	0	0%
	SubTotale	49013	4279	8.7%
TOTALE		94788	11057	11.7%

La soluzione proposta necessita di un'occupazione del suolo di 11057 mq, molti dei quali ricadenti sulle strade sterrate esistenti, per un'incidenza complessiva sull'intero PRU del 11.7%: dato in linea con le incidenze proprie di una città con ambizioni turistiche

2.2.2 Le Aree di Cessione Pubblica per Standards Urbanistici

La popolazione residente del comune di Budoni (minore di 10000 abitanti) fa sì che esso rientri tra i comuni della III classe, per i quali è prevista una dotazione minima di spazi pubblici pari a 12 mq per abitante, ma la capacità insediativa della costa eleva la classe del comune alla II° e pertanto, la dotazione minima di progetto viene assunta pari a 18 mq/ab. La dotazione appare certamente congrua con la reale destinazione residenziale “non stagionale” di queste zone di fatto ormai urbane, e pertanto la dotazione per standards di 18 mq/ab risulta quella più veritiera ed urbanisticamente corretta.

La ripartizione di detti 18 mq / abit. avviene in questo modo:

- Aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: 4,5 mq (pari al 25%);
- Aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, pubblici servizi ed altre: 2,00 mq (pari al 11%);
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3): 9,00 mq (pari al 50%);
- Aree per parcheggi pubblici (S4), in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della L. 765: 2,5 mq (pari al 14%).

La quantizzazione degli standards da individuare nelle unità cartografiche rappresentate nella cartografia di progetto derivano dalla determinazione della dotazione volumetrica di 100 mc/ab, come rilevato e determinato in sede di elaborazione del PUC del Comune di Budoni, e verificato negli ambiti urbani contermini a quelli del PRU in asame.

Con osservanza alla suddetta prescrizione di legge, si è proceduto alla individuazione delle aree di cessione per il soddisfacimento degli standard specifici cercando opportunamente di garantire la migliore utilizzabilità delle superfici, evitando la polverizzazione delle stesse aree.

In generale, le aree da destinare ai parcheggi pubblici sono state calibrate, per forma e dimensioni, in maniera tale da consentire l'inserimento degli stalli di sosta e delle eventuali corsie di manovra nel rispetto della normativa stradale di riferimento.

Per quanto riguarda le altre cessioni, sono state individuate delle aree sufficientemente grandi per l'insediamento di eventuali edifici pubblici; altri spazi verranno attrezzati a parco per il gioco lo sport ed il tempo libero in genere.

Infine sono presenti delle superfici minori di completamento che verranno attrezzate a verde pubblico e che servono per interrompere la linearità delle costruzioni e dotare di piccole aree verdi anche i singoli isolati.

Complessivamente, la ripartizione delle superfici per gli standard nelle due Unità Cartografiche è tabellata nella successiva Tab. C

Dall'esame della tab.C emerge il dato del 15.6% quale percentuale di incidenza media degli standards.

Tab. C

Cessioni per gli STANDARD URBANISTICI				
		Superficie Territoriale	Cessioni per standards	Incidenza
U.C. 1	COMPARTO A	25982	4448	17,1%
	COMPARTO B	19793	2654	13,4%
	SubTotale	45775	7102	15,5%
U.C. 2	COMPARTO A	18159	2976	16,4%
	COMPARTO B	17795	2517	14,1%
	COMPARTO C	13059	2268	17,4%
	SubTotale	49013	7761	16,0%
TOTALE		94788	14863	15.6%

La tabella successiva (Tab.D) riporta il quadro riassuntivo della definitiva zonizzazione urbanistica rappresentata graficamente nella Tav. 4 in allegato.

Tab. D

Zonizzazione di Intervento Urbanistico						
		Superficie Territoriale (mq)	Lotti Fondiaci (mq)	Standard (mq)	Viabilità (mq)	Cessioni Pubbliche (mq)
U.C. 1	COMPARTO A	25982	17748 68.3%	4448 17.1%	3786 14.6%	8234 31.6%
	COMPARTO B	19793	14147 74.5%	2654 13.4%	2992 15.1%	5646 28.5%
	SubTotale	45775	31895 69.7%	7102 15.5%	6778 14.8%	13880 30.3%
U.C. 2	COMPARTO A	18159	12832 70.6%	2976 16.4%	2351 12.9%	5327 29.3%
	COMPARTO B	17795	13350 75.0%	2517 14.1%	1928 10.8%	4445 24.9%
	COMPARTO C	13059	10791 82.6%	2268 17.3%	0 0%	2268 17.3%
	SubTotale	49013	36973 75.4%	7761 15.8%	4279 8.7%	12040 24.5
TOTALE		94788	68868 72.6%	14863 15.6%	11057 11.7%	25920 27.3%

La tabella precedente pone in evidenza che la progettazione urbanistica, pur nella considerazione che trattasi di un piano urbanistico di natura pubblica, ha sviluppato scelte tese al riequilibrio delle cessioni globali (viabilità+standards) al fine di definire un'area fondiaria rappresentata dal 70% circa della superficie lorda.

Le aree di cessione pubblica rappresentano il complesso delle cessioni per la viabilità e per gli standards urbanistici.

Esiste un comportamento anomalo del Comparto C dell'UC2 che si evidenzia dalla mancanza di viabilità all'interno del Comparto stesso. Peraltro il Comparto C risulta ben servito da una viabilità pubblica al contorno che lo rende facilmente accessibile. L'anomalia è comunque non così rilevante come appare dall'esame dei dati, poiché nella viabilità individuata sono ricomprese superfici già destinate a sede stradale sia perché pubbliche, sia perché lasciate volontariamente dai proprietari originali.

2.3. I Volumi Pubblici - I volumi Privati

Di seguito si riportano i dati volumetrici riferiti alla suddivisione urbanistica del Piano di Risanamento. La suddivisione percentuale della volumetria globale tiene conto che essa deve essere così attribuita:

- 10% del volume destinato a servizi pubblici
- 90% del volume destinato ad attività private dei quali almeno il 20% deve essere destinato a servizi connessi con la residenza (<70%)

La determinazione dei volumi del Piano trova la sua regola nell'attribuzione di un indice territoriale generalizzato non superiore a 0.85 mc/mq.

L'applicazione di tale indice volumetrico produce la seguente attribuzione volumetrica generale. La volumetria fondiaria relativa a ciascun lotto urbanistico è stata indicata nelle tabelle di cui all'allegato 1.

Ai fini della determinazione delle volumetrie assegnate dal piano, quelle assegnate a ciascun lotto urbanistico fondiario sono già state depurate della volumetria pubblica, mentre la volumetria dei servizi connessi con la residenza dovranno essere individuati in ragione non inferiore al 18% della volumetria assegnata, sia essa già costruita che da costruire.

Tab. E

		Volume Territoriale (mc)	Volume privato (mc)		Volume Pubblico (mq)	Abitanti Insediabili N°
			Edificato	Da edificare		
U.C. 1	COMPARTO A	18561	6312	10392	1856	186
	COMPARTO B	14822	4041	9299	1482	148
	SubTotale	33382	10353	19691	3338	334
U.C. 2	COMPARTO A	20031	12594	5434	2003	200
	COMPARTO B	14556	5462	7638	1455	146
	COMPARTO C	13273	7304	4642	1327	133
	SubTotale	47860	25360	17714	4786	479
TOTALE		81242	35713	37405	8124	812

La volumetria pubblica seppure calcolata opportunamente per ogni comparto del Piano di Risanamento, come si evince dalla tabella precedente, verrà in realtà concentrata su due lotti urbanistici, uno per ogni Unità Cartografica.

Più precisamente, i volumi pubblici dell'UC1 verranno realizzati nel lotto di cessione 1 del Comparto A, mentre i volumi pubblici dell'UC2 verranno realizzati nel lotto di cessione 6 del Comparto B.

2.3 CONSIDERAZIONI FINALI

- Gli abitanti massimi insediabili sono stimati in 812 ab. per una dotazione di 100 mc/ab, ma la dotazione volumetrica per abitante insediabile verificata al contorno (città piena) è di 135 mc/ab, inferiore a quella presunta di 150 mc/ab assegnata cautelativamente in sede di progettazione ed ampiamente documentata in sede di analisi del PUC. Pertanto, effettivamente, gli abitanti insediabili saranno al massimo:

$$\mathbf{81242/150=541 \text{ abitanti}}$$

- La dotazione volumetrica privata assegnata dal piano è pertanto di

$$\mathbf{(35713+37405)/812=90 \text{ mc/ab circa}}$$

La dotazione volumetrica privata corrisponde di fatto ad una superficie lorda residenziale di 30 mq, dei quali 6 mq circa per le attività connesse con la residenza stessa. I 24 mq lordi attribuiti a ciascun residente appaiono pertanto “molto contenuti”, anzi ai limiti della residenzialità, ed in linea comunque con la politica di “contenimento” delle volumetrie residenziali.

- Gli standards minimi di progetto definiti dal piano risultano pari a 14863 mq, per una dotazione per standards pari a

$$\mathbf{14863/812=18,3 \text{ mq/ab}}$$

CATASTALI

Mappali – Ditte - Superfici

Nelle pagine successive si riportano i dati catastali (mappali, ditte e superfici) relativi alle aree interessate dal Piano di Risanamento Urbanistico, e uno stralcio della Tav 3 (in allegato) alla quale fanno riferimento gli stessi dati.

Si fa presente che i dati catastali riportati potranno subire variazioni di consistenza e di attribuzione delle ditte catastali, senza che ciò comporti variante al PRU. Le variazioni comportano modificazioni proporzionali dei dati di riferimento progettuali.

NTA

Norme Tecniche di Attuazione

Norme Generali di omogeneizzazione dei Piani di Risanamento di BUDONI Centro

Art. 1

Valore del Piano

1. Le presenti norme e gli elaborati grafici a corredo dei Piani di Risanamento denominati "Budoni Centro" sono vincolanti limitatamente a:

- perimetro delle aree assoggettate a Piano di Risanamento Urbanistico Budoni Centro- suddivise in tre aree **Ambiti Urbani Omogenei**, denominati

(a) PRU 1.1 "Pedra 'e Cupa"

(b) PRU 1.2 "Sas Cavas"

(c) PRU 1.3 "Via Nazionale"

nelle quali trovano applicazione comune le presenti norme di attuazione e lo schema di convenzione che segue.

- alle **Unità Cartografiche** di sub-ambito che individuano all'interno dei PRU, sub-ambiti omogenei autoequilibrati
 - ai **Comparti**, unità minime di convenzionamento dei PRU e quindi *unità minime di intervento urbanistico*
 - ai lotti fondiari, *unità minime di intervento edilizio*
 - parametri urbanistici che regolamentano l'utilizzazione dei suoli;
 - individuazione delle **Aree di Cessione** per standards urbanistici: S1,S2,S3,S4
 - viabilità di progetto costituente quota parte delle opere di urbanizzazione primaria necessaria per la riqualificazione urbanistica dell' ambito urbano.
 - ai sottoservizi di urbanizzazione primaria, indicati con schemi progettuali che per essere attuati dovranno essere eseguiti previo progetto esecutivo degli stessi ai sensi della L. 109/94, rispetto alla quale detti schemi costituiscono il *progetto preliminare*
2. Qualora in sede di convenzionamento dovessero riscontrarsi delle difformità, ovvero delle incongruenze circa le superfici catastali interessate così come individuate negli elaborati grafici, le conseguenti variazioni planovolumetriche saranno apportate dall'Ufficio Tecnico del Comune in maniera proporzionale alle effettive proprietà, senza che ciò comporti "variante".

art. 2

Destinazione d'uso delle aree di Piano di Comparto

1. All'interno delle aree denominate "Unità Cartografiche" si distinguono:

- a) AREE PUBBLICHE: aree destinate al verde, al gioco, allo sport ed allo svago in ragione della dotazione standard minima di 18 mq/Ab con una dotazione volumetrica per abitante di 150 mc/ab. Queste aree sono definite cartograficamente come "aree di cessione"; in esse potranno costruirsi

S1: istruzione pubblica

S2: attrezzature di pubblici interesse

S3: verde pubblico, verde elementare di arredo urbano

S4: parcheggi pubblici e verde di arredo urbano asservito

Il piano urbanistico indica genericamente la destinazione urbanistica di dette aree, lasciando la decisione della specifica destinazione alla Amministrazione Comunale, che agirà per necessità.

- Le aree destinate ai parcheggi pubblici (S4) sono da considerarsi vincolate alla destinazione pianificata come le aree di verdi di arredo urbano ad esse asservite (S3). I parametri edilizi che devono associarsi a questa destinazione pubblica sono indicati come:
 - Sst: superficie, espressa in mq., degli standards individuati
 - Ve pubb: il volume dei servizi pubblici da costruirsi all'interno delle aree pubbliche per standards, espressi in mc.
- b) AREE FONDIARIE PRIVATE: aree destinate alla residenza comprendenti l'area di sedime dei fabbricati, gli spazi liberi destinati a verde privato e parcheggi (all'interno di tali aree è prevista la realizzazione di servizi privati connessi con la residenza). Le Aree Fondiarie sono suddivise in lotti fondiari numerati, "lotto fondiario 1", e per ciascuno di essi sono indicati :
 - Sfe: la superficie fondiaria del lotto fondiario quando questo risulta interessato da una costruzione. La superficie è indicata in mq.
 - Sfl: la superficie fondiaria del lotto fondiario quando questo risulta libero da edificazione. La superficie è indicata in mq.
- c) AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: aree pubbliche destinate alla viabilità, dimensionate in base alla funzione specifica cui devono attendere;
 - Viab: viene indicata la superficie interessata dalla viabilità, questa espressa in mq.
- d) VOLUMI PER SERVIZI PUBBLICI: volumi destinati alla realizzazione di servizi pubblici in ragione del 10% rispetto alla volumetria totale edificabile e che potranno edificarsi all'interno delle aree pubbliche sopraccitate
- e) VOLUMI PER RESIDENZA: volumi destinati alla realizzazione della residenza privata in ragione del 70% rispetto alla volumetria totale edificabile;
SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA: volumi destinati alla realizzazione di servizi strettamente connessi alla residenza privata in ragione non inferiore al 20% rispetto alla volumetria totale edificabile.
I Volumi privati, siano essi destinati alla residenza che ai servizi connessi alla residenza, sono richiamati con:
 - Vc pr: volume, espresso in mc., costruito e quindi esistente sul lotto fondiario assegnato
 - Ve pr: volume, espresso in mc., edificabile sul lotto fondiario assegnato

- Vtot pr: volume totale, somma dei precedenti

Le superfici di tutte le componenti urbanistiche dell'intervento: PRU, Unità Cartografiche, Comparto Convenzionabile, Lotto fondiario edificabile, aree di cessione sono riportate nell'

Allegato 1 : TABELLA GENERALE PLANIVOLUMETRICA

che fa parte integrante delle presenti norme

art. 3

Convenzionamento

1. Il convenzionamento delle aree denominate "Comparti" convenzionabili dovrà prevedere i seguenti oneri a carico dei soggetti privati:
 - cessione gratuita al Comune di tutte le aree destinate a standards urbanistici ivi comprese le aree per parcheggi pubblici;
 - cessione gratuita al Comune di tutte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria;
 - realizzazione, con oneri a totale carico dei privati, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria: reti viarie, reti idriche, reti fognarie, reti elettriche, canalizzazioni per reti telefoniche;
 - congrue garanzie finanziarie mediante l'accensione di polizza fidejussoria, da rivalutarsi con periodicità biennale, a garanzia delle opere di urbanizzazione eseguite dai privati.
2. L'attuazione minima si avvia con il convenzionamento delle aree denominate "Comparti convenzionabili", previo stesura ed approvazione da parte dell'UTE Provinciale del frazionamento catastale che individua le **aree di cessione pubblica**. Il convenzionamento dovrà riferirsi all'intero Comparto e dovrà comunque assicurare le cessioni delle aree destinate a standards urbanistici da parte di tutti i proprietari che ricadono nelle aree del comparto.

Art. 4

Comparti convenzionabili

1. I Piani di Risanamento prevedono la suddivisione delle aree assoggettate a Piano di Risanamento Urbanistico in "Unità Cartografiche" che delimitano suba-aree urbane omogenee contigue, e queste in Comparti Convenzionabili, questi ultimi unità urbanistiche minime di convenzionamento.
2. Le Unità Cartografiche sono suddivise in Comparti Convenzionabili autoequilibrati, da considerarsi, di norma, quali unità minime da assoggettare a convenzione pubblico-privata secondo lo "schema di convenzione" allegato al PRU di competenza.

3. Qualora non fosse possibile procedere al convenzionamento dell'intero Comparto individuato cartograficamente nelle tavole di progetto del PRU di riferimento, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico su richiesta degli interessati, con motivata decisione, potrà proporre al Consiglio Comunale, il convenzionamento stralcio "Astr" sotto le condizioni che:

(a) Coloro che intendono procedere al convenzionamento stralcio abbiano notificato ai non aderenti la loro intenzione a convenzionare, e questi ultimi abbiano risposto negativamente o non abbiano risposto entro almeno 30 gg. dalla notifica dell'intendimento(notifica con messo comunale o raccomandata con RR)

(b) La superficie interessata dal Convenzionamento stralcio (Astr) interessi una superficie maggiore del 33% della superficie del comparto (St), e l'area convenzionata sia servita da viabilità propria che consenta l'accesso ai lotti fondiari ed alle aree per standards.

Astr > 33%St

(c) Gli interessati presentino un progetto attuativo stralcio del Comparto interessato, dove siano evidenziati

➤ Il perimetro di intervento

➤ I mappali interessati dallo stralcio e quelli che sono contenuti nell'intero comparto onde verificate l'esatta percentuale delle aree interessate dallo stralcio e l'appartenenza catastale al comparto interessato.

➤ L'individuazione dei lotti edificabili e delle volumetrie assegnate compatibilmente con la superficie che si intende convenzionare in stralcio.

➤ Qualora la superficie fondiaria ricadente nello stralcio sia maggiore di quella attribuibile ai convenzionanti, dovrà prevedersi uno o più lotti fondiari e quindi la relativa volumetria che dovrà essere lasciata a disposizione di coloro che non hanno aderito al convenzionamento (clausola da introdurre nella convenzione)

➤ Qualora la superficie fondiaria ricadente nello stralcio sia minore di quella attribuibile ai convenzionanti, potrà prevedersi la costruzione della sola volumetria che si ottiene applicando l'indice fondiario medio del comparto. La restante volumetria potrà essere costruita solo quando i "non convenzionanti" procederanno a loro volta al convenzionamento (clausola da introdurre nella convenzione)

(d) L'area stralcio sia servita da viabilità pubblica ovvero preveda al suo interno una viabilità autonoma che la colleghi alla viabilità pubblica esistente

(e) Che all'interno dell'area che si intende stralciare dal Comparto, sia contenuta una superficie per standards e viabilità non inferiore a quella che si ottiene applicando la seguente formula

$$(Sst \text{ e viab})_{\text{stralcio}} > (Astr/St) \times (\text{sub totale Sst e Viab})_{\text{COMPARTO}}$$

- (f) Il frazionamento dovrà evidenziare, qualora sussistano, le aree da destinare alle proprietà che non hanno aderito al convenzionamento stralcio

art. 5
Lotti fondiari

1 -I lotti fondiari sono definiti nella cartografia di piano denominata "Zonizzazione d'intervento Urbanistico" con una colorazione che ne definisce aprioristicamente i possibili interventi edilizi.

I tipi di intervento sono così classificati:

- a) **MANUTENZIONE ORDINARIA:** interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle costruzioni esistenti in genere e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; sono da annoverarsi nella manutenzione ordinaria anche le opere necessarie per la conservazione dei luoghi all'interno di aree protette o comunque vincolate da regimi di inedificabilità.
- b) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; sono ancora di manutenzione straordinaria quelle necessarie a rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, per la conservazione dei luoghi all'interno di aree protette o comunque vincolate da regimi di inedificabilità.
- c) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio o naturale e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e dell'opera in genere, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo ;
- d) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:** interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi di impianti;
- e) **RICOSTRUZIONE EDILIZIA:** interventi di demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione ed il risanamento del

tessuto urbano; i fabbricati ricostruiti dovranno riproporre l'ubicazione, le forme, i particolari costruttivi e l'uso dei materiali degli edifici preesistenti;

- f) SOPRAELEVAZIONE: interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
- g) AMPLIAMENTO: interventi non rientranti nella definizione di sopraelevazione che incrementano le dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari;
- h) NUOVA COSTRUZIONE: interventi che realizzano nuove costruzioni o manufatti operanti su aree non utilizzate in precedenza o rese libere mediante demolizione;
- i) DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE; interventi che tendono ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente;

2 I lotti fondiari sono definiti:

- Saturo: è un lotto fondiario nel quale è stata edificata una volumetria uguale o maggiore di quella attribuita dal PRU. In questo fabbricato potranno autorizzarsi le sole opere di cui alle lettere: **a,b,c,d,i** del punto 1 del presente articolo
- Semisaturo: è un lotto fondiario nel quale esiste una potenzialità edificatoria residua che potrà essere sviluppata all'interno dello stesso lotto in aderenza o a distanza, ma comunque sempre all'interno del limite di edificazione previsto nella tavola "Planivolumetrico d'intervento edilizio". Potranno autorizzarsi opere di cui al punto 1 del presente articolo: **a,b,c,d,e,f,g,h,i**
- Libero: è un lotto fondiario nel quale esiste una potenzialità edificatoria assoluta che potrà essere sviluppata all'interno dello stesso lotto ed all'interno del limite di edificazione previsto nella tavola "Planivolumetrico d'intervento edilizio". Potranno autorizzarsi opere di cui al punto 1 del presente articolo: **h,i** .

art. 6

Volumi edificabili

1. La utilizzazione dei suoli a scopo edilizio è riferita all'intero "Comparto Convenzionabile". I volumi edificabili riferiti a Unità Cartografiche, Comparti Convenzionabili, Lotti Fondiari, sono riportati nell' *Allegato 1 : TABELLA GENERALE PLANIVOLUMETRICA*
2. La progettazione dei volumi edificabili dovrà attenersi ai volumi edificabili indicati per ciascun lotto fondiario indicato. Per un maggior dettaglio della progettazione edilizia e per l'attribuzione delle quote edificabili alle proprietà individuabili che compongono il lotto fondiario, ovvero a seguito di vendite e frazionamenti successivi all'entrata in vigore del presente piano, si potrà utilizzare l'indice fondiario del lotto fondiario.

3. Il computo dei volumi sarà effettuato con le modalità e secondo i criteri di cui al D.P.G.R. della Sardegna n. 2266/U/83, precisando che, ai fini volumetrici, lo spessore minimo dei solai calpestabili da indicare negli elaborati progettuali è pari a cm. 30, e di 30 cm. quello delle murature portanti esterne. I rivestimenti in pietra naturale non sono contabilizzati ai fini del calcolo dei volumi.
4. Per gli edifici privi di piano interrato o seminterrato, è consentito detrarre il volume corrispondente ad una sopraelevazione del pavimento del piano terra non superiore a cm. 30, onde permettere un corretto isolamento dall'umidità del terreno.
5. I servizi connessi con la residenza sono rappresentati da volumi destinati a locali commerciali, uffici, studi professionali, locali artigianali compatibili con la residenza nonché opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata. I volumi connessi dovranno essere previsti ed individuati in sede di convenzionamento. Tutte le quote da indicarsi negli elaborati grafici di progetto avranno riferimento a quella dei marciapiedi antistante il lotto o sub-lotto interessato, che verrà indicata con 0,00 m.

art. 6 bis

Volumi per l'edilizia sovvenzionata e convenzionata

Al fine di soddisfare il fabbisogno di edilizia abitativa pubblica nel Comune di Budoni, all'interno di ciascuna Unità Cartografica e quindi di ciascun Comparto dovrà prevedersi una volumetria privata da destinare all'edilizia sovvenzionata e/o convenzionata **non inferiore al 50% del volume privato già edificato in assenza o illegittima concessione edilizia, e comunque non inferiore ad un $if = 0,15$ mc/mq calcolato sull'intera superficie fondiaria ($S_{fe} + S_{fi}$)**. La volumetria dovrà essere concentrata in un lotto fondiario libero ad essa destinata ovvero anche prevista all'interno di più lotti destinati o misti di edilizia privata sovvenzionata e convenzionata, indicandone la previsione nel planivolumetrico su base catastale da allegarsi alla convenzione. L'accesso ai lotti così destinati è regolato da apposita delibera di Consiglio Comunale e conformemente ai dispositivi legislativi vigenti in materia.

art. 7
Superficie Coperta

1. Per superficie coperta si intende l'area iscritta nel poligono determinato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, considerato nel piano di maggiore di ingombro, compreso il piano seminterrato ed interrato.
2. La superficie coperta non potrà in ogni caso essere maggiore del 50% dell'area del lotto fondiario di pertinenza.

art. 8
Altezze

1. L'altezza massima dei corpi di fabbrica, misurata tra il piano di sistemazione definitiva dell'area intorno al fabbricato e l'intradosso del solaio di copertura, non potrà in nessun caso essere superiore a m. 6,50 , fatti salvi eventuali volumi tecnici (vani ascensori, vani caldaia, etc.) allorquando sia comprovata tecnicamente l'impossibilità di contenerli all'interno della copertura piana ovvero inclinata.
2. L'altezza netta interna dei vani di abitazione non potrà essere inferiore a m.2,70; quella dei locali destinati ai servizi connessi alla residenza dovrà essere conforme a quella prescritta per le specifiche destinazioni d'uso e comunque non inferiore a m.2,70.
3. Nel caso di piano sottotetto e per le destinazioni d'uso per le quali sia consentito e purchè sia garantita una altezza media dei singoli vani non inferiore a m. 2,70, si potrà avere una altezza minima interna non inferiore a m.2,50.
4. L'altezza netta interna dei servizi igienici, disimpegno, vani scala, ripostigli e per tutti i locali dei piani seminterrati e/o interrati non può essere inferiore a m. 2,40.

art. 9
Distanze e Distacchi

1. Le costruzioni saranno realizzate in arretramento dalla viabilità pubblica ad una distanza non inferiore a m. 5,00 dal filo strada; tale distanza potrà essere variata solo nel caso in cui sia necessario garantire all'interno del lotto le aree per la sosta minime previste e sempre che sia rispettata la distanza minima tra i fabbricati. La deroga è ammessa fino ad una distanza non inferiore a m.3,00
2. La distanza delle costruzioni dagli altri confini del lotto, se non in aderenza, non dovrà essere inferiore, di norma, a m. 5,00.
3. Qualore il Piano preveda l'obbligo di allineamento, è fatto obbligo il posizionamento del fabbricato secondo tale riferimento.

art. 10
Tipologie edilizie

1. Negli elaborati grafici sono riportati gli ingombri schematici dei nuovi volumi all'interno dei singoli "lotti fondiari": tale schematizzazione costituisce un'elemento di riferimento per la progettazione edilizia relativamente alla posizione, all'orientamento ed alla forma degli edifici. Sono comunque consentite variazioni agli ingombri schematici semprechè siano finalizzate ad un corretto inserimento ed al miglioramento funzionale dell'organismo edilizio.
2. La copertura dei fabbricati sarà di norma eseguita con tetto a falde; con coperture in tegole-coppo; la pendenza dei tetti non potrà essere superiore al 35% e, nel caso di edifici a schiera, dovrà essere uguale per tutte le falde. Sono consentite le scale esterne di accesso ai vari piani del fabbricato a condizione debbano servire più unità immobiliari.
3. Le attività dei servizi connessi con la residenza si potranno realizzare in qualsiasi livello in base alla destinazione specifica. I servizi connessi con la residenza, se aperti al pubblico, dovranno rispettare le condizioni di accessibilità di cui alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

art. 11
Parcheggi

1. In ogni lotto dovrà essere garantita, al coperto e/o allo scoperto, una superficie da riservare a parcheggi privati, in ragione minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione ad uso strettamente residenziale e 40 mq ogni 100 mq di superficie utile di pavimento relativamente a servizi connessi con la residenza (compresi archivi e depositi) qualunque sia la destinazione specifica.
2. La superficie a parcheggio esterna al corpo fabbrica deve essere fruibile tenuto conto dei cancelli carrai e qualunque altro ingombro possibile.
3. La pendenza delle rampe carrabili di accesso ai locali seminterrati ed interrati non potrà avere una pendenza longitudinale maggiore del 20%.
4. Non sono rilasciabili nuove concessioni edilizie qualora il richiedente non dimostri di poter individuare i parcheggi nelle quantità di cui al punto 1 del presente articolo.

art. 12
Sistemazioni esterne e recinzioni

1. La sistemazione definitiva delle aree scoperte in adiacenza ai fabbricati ad una quota superiore a quella dei marciapiedi antistante il lotto è consentita a

condizione che il livello non superi i m. 0,50 e la pendenza non sia superiore al 5%.

2. Tutte le superfici del lotto non coperte da costruzione e non utilizzate per camminamenti pedonali ovvero percorsi carrabili dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.
3. La recinzione dovrà uniformarsi alla tipologia esistente e comunque quella fronte la viabilità pubblica dovrà essere realizzata parte in muratura cieca per una altezza massima di m. 0,50 e parte ad aria passante fino ad una altezza complessiva massima di m. 1,50; la recinzione ad angolo negli incroci stradali avrà la parte cieca non superiore a m. 0,50 per uno sviluppo non inferiore a m. 6,00, con il divieto di utilizzare piante o rampicanti.
4. Le recinzioni tra le diverse proprietà private potranno realizzarsi in muratura cieca fino ad una altezza massima di m. 1,50.
5. Gli accessi carrai sono individuati negli elaborati di progetto, tuttavia al fine di migliorare l'accessibilità questi potranno subire delle variazioni in sede di richiesta di concessione edilizia.
6. Per consentire una maggiore fruibilità dei marciapiedi da parte dei portatori di handicap, a fronte di banchine pedonali aventi la larghezza di m.1,00 sono previsti degli arretramenti minimi degli accessi pedonali di m.1,50; tale arretramento dovrà essere complanare al marciapiede stesso e vincolato all'uso pedonale pubblico ovvero ceduto alla amministrazione comunale.

art. 13

Finiture esterne dei fabbricati

1. Nei progetti edilizi dovranno essere specificati e rappresentati in scala opportuna i particolari costruttivi nonché i materiali ed i colori di finitura.
2. L'approvazione dei singoli progetti edilizi da parte dell'amministrazione comunale è subordinata alla presentazione ed accettazione dei particolari costruttivi nonché i materiali ed i colori di finitura.

art.14

Opere di Urbanizzazione Primaria-Finanziamento delle opere

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto di urbanizzazione saranno progettate e costruite a cura della Amministrazione Comunale ed a spese dei convenzionanti che verseranno i relativi oneri secondo parametri tabellari ottenuti suddividendo l'importo del quadro economico desunto dal progetto definitivo delle stesse ai sensi della L.109/94, per il valore dell'intera

volumetria edificabile nel Comparto Convenzionabile, sia quella già edificata che quella ancora da edificare

2. In fase di convenzionamento, i soggetti privati dovranno versare gli importi dei lavori relativi opere di urbanizzazione primaria alla Amministrazione Comunale che provvederà alla loro realizzazione.
3. Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere eseguite per comparti funzionali dal Comune, il quale si riserva la facoltà di non rilasciare licenza di costruzione se non per lotti che risultino già dotati delle su menzionate opere di urbanizzazione primaria ed al pagamento delle relative quote di spese di realizzazione delle stesse OO.UU.
4. L'amministrazione Comunale potrà far eseguire le opere di urbanizzazione di unità convezionabili ai privati , singoli o riuniti in consorzio provvisorio, fino alla concorrenza degli oneri dovuti, senza vincolo di tipologia delle urbanizzazioni stesse.
5. Il posizionamento delle cabine elettriche Enel potranno essere previste in aree pubbliche, previo risarcimento da parte della stessa Enel alla Amministrazione Pubblica. La superficie da cedersi non potrà essere maggiore di 60 mq. per unità cartografica.

art.15

Norma di salvaguardia

Per quanto non previsto nelle presenti norme si deve fare riferimento alle norme di attuazione ed al regolamento edilizio del Comune di Budoni.

**Preventivo di Spesa-Progetto Preliminare
per la costruzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria
PRU 1.2 “Sas Cavas”**

N°	Descrizione delle categorie di lavorazione	Unità di misura e mis.	Prezzo unitario	Importo totale €
1	Costruzione di sede stradale su terreno vegetale, o in ampliamento o modifica di sede stradale esistente, mediante scarificazione del piano di posa, formazione di massicciata stradale in pietrame di cava rullato e bagnato dello spessore minimo di cm. 30, con sovrastante strato di tout-venant dello spessore cm. 20, stato di binder bituminoso dello spessore non inferiore a cm. 10, e tappettino d'usura di cm. 3. Sono compresi gli oneri della formazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale e quelli derivanti dalla formazione di marciapiede stradale, costituito da un confinamento mediante cordolo in calcestruzzo vibrato, sottofondo in tout.venant dello spessore di cm. 20, massetto di calcestruzzo magro di cm. 10, pavimentazione in gres ceramico di tipo "stradale" antiscivolo			
	Valutazione a corpo relativamente a	Mq.14400	€41,50	€597.600,00
2	Costruzione di parcheggi pubblici su terreno vegetale, o in ampliamento o modifica di sede stradale esistente, mediante scarificazione del piano di posa, formazione di massicciata stradale in pietrame di cava rullato e bagnato dello spessore minimo di cm. 30, con sovrastante strato di tout-venant dello spessore cm. 20, stato di binder bituminoso dello spessore non inferiore a cm. 10, e tappettino d'usura di cm. 3. Sono compresi gli oneri della formazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale, la formazione delle aree verdi di arredo urbane annesse ai servizi, la			

	piantumazione di alberature in ragione non inferiore a un albero per ogni 25 mq., e siepi in ragione di 1ml/5 mq.			
	Valutazione a corpo relativamente a	Mq. 3955	€41,50	€164.132,50
3	Formazione di rete fognaria eseguita in tubo di gres ceramico delle dimensioni non inferiori a cm. 25, previo scavo a sezione ristretta, letto di sabbia fino a ricoprire interamente lo spessore delle tubazioni, il ricoprimento fino al livello del terreno vegetale. Sono compresi i pezzi speciali, i raccordi tra la rete principale ed i pozzetti domestici, questi esclusi. Sono compresi i pozzetti di ispezione, quelli di deviazione eseguiti in calcestruzzo, copertina in calcestruzzo e chiusini in ghisa stradale del diametro di cm.60;sono compresi 64 pozzetti fognari			
	Valutazione a corpo relativamente a	MI. 1890	€87,50	€165.375,00
4	Formazione di rete idrica eseguita in tubazione di ghisa sferoidale, comprese le diramazioni in PNHD fino alla recinzione dell'utente, eseguita previo scavo a sezione ristretta, ricoprimento della tubazione con sabbia fino a 5 volte il diametro della tubazione, completamento del ricoprimento con terra di scavo, i pozzetti di manovra in calcestruzzo o prefabbricati, i chiusini stradali e quanto altro, quanto altro per dare l'opera eseguita e funzionante a perfetta regola d'arte			
	Valutazione a corpo relativamente a	MI 1600	€40,00	€64.000,00
5	Formazione di rete di alimentazione elettrica dalla cabina elettrica, questa esclusa, eseguita in treccia di rame interrata a norma CEI, eseguita previo scavo a sezione ristretta, la posa in opera di tubazione ENEL porta cavo a norma antfortunistica, il rinterro, la posa in opera della scatole porta contattore da murarsi nella recinzione dei singoli utenti quanto altro per dare l'opera eseguita e funzionante a			

	perfetta regola d'arte			
	Valutazione a corpo relativamente a	MI. 1600	€70,00	€112.000,00
6	Formazione di rete di illuminazione pubblica costituita da rete di alimentazione in treccia di rame da interrarsi a norma CEI, i pozzetti per ogni punto luce, il punto luce costituito da palo conico in ghisa con armatura a uno o più luci. Sono da comprendersi le opere di formazione delle fondazioni dei pali di illuminazione, gli allacci elettrici, le lampade e quanto altro per dare l'opera eseguita e funzionante a perfetta regola d'arte; sono compresi 70 pali luce completi di armatura			
	Valutazione a corpo relativamente a	N° 70	€920,00	€64.400,00
7	Opere di sistemazione delle aree di cessione per verde pubblico, costituite da movimento terra, pulizia del terreno, recinzione leggera dell'area			
	Valutazione a corpo relativamente a	Mq. 8498	€5,00	€42.490,00
8	IMPIANTO TELEFONICO Oltre allo scavo sono compresi: Posa in opera di condotta in PVC e pozzetti forniti dalla telecom, comprese le opere di rinterro, di fissaggio.			
	Valutazione a corpo relativamente a	MI. 1600	€17.50	€28.000,00
A	TOTALE IMPORTO LAVORI A BASE DI GARA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		€	€1.237.997
B	IMPORTO INCIDENZA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER METRO CUBO EDIFICATO ED EDIFICABILE		€/mc	17,02

QUADRO ECONOMICO ATTUAZIONE PRU 1.2: SAS CAVAS			
A	IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA		1.237.997,00
C	ONERI PER LA SICUREZZA: 5% DI A		61.899,00
D	IVA LAVORI : 4% DI A+C	51.995,00	
E	SPESE GENARALI: 20% DI A+C	259.979,00	
F	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		311.974,00
	IMPORTO DEL QUADRO ECONOMICO	€uro	1.611.870,00
	IMPORTO INCIDENZA al mc. DEL COSTO DI ATTUAZIONE DEL PRU SAS CAVAS	€/mc	22,23

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il comune di BUDONI, rappresentato dal sindaco protempore .
convenzionati:

ed i signori

- 1) F.xx mapp. xxx
Sig. xxxxxxxxx, residente in xxxxxxxx, via xxxxxxxx, n° xx, C.F.
- 2) F.xx mapp. xxx
Sig. xxxxxxxxx, residente in xxxxxxxx, via xxxxxxxx, n° xx, C.F.
- 3) F.xx mapp. xxx
Sig. xxxxxxxxx, residente in xxxxxxxx, via xxxxxxxx, n° xx, C.F.
- 4) F.xx mapp. xxx
Sig. xxxxxxxxx, residente in xxxxxxxx, via xxxxxxxx, n° xx, C.F.
- 5) F.xx mapp. xxx
Sig. xxxxxxxxx, residente in xxxxxxxx, via xxxxxxxx, n° xx, C.F.
- 6) F.xx mapp. xxx
Sig. xxxxxxxxx, residente in xxxxxxxx, via xxxxxxxx, n° xx, C.F.
- 7) F.xx mapp. xxx
Sig. xxxxxxxxx, residente in xxxxxxxx, via xxxxxxxx, n° xx, C.F.
- 8) F.xx mapp. xxx
Sig. xxxxxxxxx, residente in xxxxxxxx, via xxxxxxxx, n° xx, C.F.

per la realizzazione delle opere di carattere pubblico previste nella UNITA' CARTOGRAFICA N° Y , COMPARTO X, del Piano di Risanamento Urbanistico 1. X, denominato "....." e ricadenti nei terreni di proprietà dei contraenti come meglio prima specificati e che in seguito verranno nominati "CONVENZIONANTI"

L'anno 2004 ,il giorno del mese di..... , nella sede municipale del comune di BUDONI , davanti a meNOTAIO IN , si sono costituiti :

A) Il Signor , Responsabile dell'ufficio tecnico del comune di BUDONI, nato a il....., domiciliato in , il quale interviene in questo atto in nome e per conto del comune di BUDONI, in esecuzione della deliberazione del consiglio comunale , n..... del che si allega sotto la lettera "A".

B) I Signori CONVENZIONANTI le cui complete generalità sono riportate in comparsa al presente atto.

P R E M E S S O

-che le Ditte in elenco ,ai sensi delle disposizioni della legge 17/8/1942 n° 1150, modificata ed integrata con legge 6/8/1967 n° 765, e delle Norme di attuazione del P.R.U. ".....", hanno presentato al comune di BUDONI domanda, con allegato progetto, intesa ad ottenere l'approvazione del Piano attuativo-stralcio dell'unità di intervento N°7, interessato dai terreni di loro proprietà, posti nel Comune di BUDONI - Località "....."

-che i Convenzionanti provvederanno ad eseguire i versamenti secondo le modalità in uso nel Comune di Budoni relativi al costo delle opere di urbanizzazione primaria di loro competenza, e che pertanto agli stessi non vengono richiesti i progetti delle opere di urbanizzazione relative che pertanto non si allegano al presente atto ;

-che giusto le intese intervenute tra le parti occorre disciplinare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) l'assunzione a carico dei proprietari della quota parte degli oneri relativi alle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

LE COSTITUITE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art.1

La premessa fa parte integrante della presente convenzione.

Art.2

Le ditte riportate in elenco nelle premesse, assumono impegno verso il Comune di Budoni, anche per i loro successori ed aventi causa, di attuare il Comparto X dello stralcio funzionale dell'Unità Cartografica XX, rappresentato negli allegati planimetrici di progetto, ad uso edificatorio, ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche, dei terreni di loro proprietà, posti nel comune di BUDONI in località distinti in catasto al F. N....., coi mappali....., di complessivi mq....., relativo al Comparto convenzionabile del Piano di Risanamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°..... del ed allegato al presente atto sotto le lettere C1) C2) C3) per farne parte integrante, e con l'osservanza delle norme del piano regolatore vigente del Comune di Budoni.

Art.3

Si dà atto che il piano attuativo del Comparto Convenzionabile di cui all'allegato tipo di frazionamento sotto la lettera "D", prevede la ripartizione delle aree, ed individuando le aree da cedere alla amministrazione secondo la seguente destinazione:

VERDE PUBBL.: MAPP.di mq.

VIABILITA': MAPP. di complessivimq.

PARCHEGGI PUBBLICI: MAPP.....di complessivi mq.

Art.4

I convenzionanti cedono al Comune di Budoni, in atto rappresentato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico signor, che accetta, le aree previste nel progetto del piano attuativo del Comparto Convenzionabile funzionale "... " dell'Unità Cartografica "... " del PRU..... ed individuate nell'art.3 della presente convenzione.

- Tali aree sono intestate alle suddette ditte il tutto come risulta dal tipo di frazionamento compilato dai Convenzionanti ed approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale il ed allegato sotto la lettera "D".
- I terreni precedentemente elencati per la detta totale superficie di mq. vengono ceduti al prezzo di Euro uno, accettato dai venditori stessi, che ne rilasciano ampia quietanza al Comune di Budoni.

I venditori garantiscono la proprietà, la disponibilità e la libertà da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni, iscrizioni e oneri pregiudizievole degli immobili ceduti e li trasferiscono da oggi nella piena e perfetta proprietà del Comune di Budoni, con tutti i diritti, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, con le più ampie garanzie di legge per i casi di evizione e molestia, e

col possesso immediato, fatta eccezione per le aree destinate a strade, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico, per le quali il Comune di Budoni sarà immesso nel possesso di fatto e di diritto nei termini previsti dall'art. 12 della presente convenzione. Il Comune di Budoni assumerà la manutenzione perpetua delle aree cedute dalla data dell'effettivo possesso, rispettandone la destinazione.

Art.5

Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto di urbanizzazione saranno costruite a cura della Amministrazione Comunale ed a spese dei convenzionanti che verseranno i relativi oneri secondo quanto in vigore nel Comune di Budoni.

Art. 6

I lavori di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 6-7-8 saranno eseguiti per comparti funzionali preventivamente concordati col Comune, il quale si riserva la facoltà di non rilasciare concessioni edilizie se non per lotti che risultino già dotati delle su menzionate opere di urbanizzazione primaria.

Art.7

Le opere di urbanizzazione secondaria o di allacciamento della zona lottizzata ai pubblici servizi, saranno eseguite a cura della Amministrazione Comunale ed a spese dei convenzionanti, loro successori od aventi causa dell'intera lottizzazione, in relazione e proporzione per ciascuno di essi alla volumetria massima di mc.....realizzabile nel piano attuativo, per un ammontare complessivo di lire , corrispondente alla quota parte di spesa di dette opere poste a carico dei lottizzanti stessi con deliberazione consiliare n°..... in data

Si dà atto che i convenzionanti, in relazione alla volumetria suddetta hanno versato nella Tesoreria Comunale, con quietanza n.....del,la somma di €..... corrispondente alla quota parte di spesa per le opere di urbanizzazione secondaria posta a loro carico con deliberazione consiliare, n°..... del

Art.8

Prima della vendita dei lotti edificabili, quali risultano dal piano attuativo, il direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione, per conto dei convenzionanti, procederà a ripristinare i confini dei lotti stessi, delle strade e degli spazi destinati ad uso pubblico già delimitati in fase di progettazione, mediante apposizione di termini inamovibili.

Art.9

I progetti esecutivi relativi alle singole costruzioni, da autorizzarsi ai sensi delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e della Legge Urbanistica, osserveranno, in linea di massima, l'ubicazione e i tipi edilizi indicati nel piano attuativo. I movimenti di terra e le costruzioni di ogni singolo fabbricato non potranno essere iniziati fino a quando un tecnico del Comune non avrà, in contraddittorio col titolare della licenza, o chi per lui, provveduto alla compilazione dei verbali di linee e quote sia per i movimenti di terra, sia per la impostazione piano altimetrica dell'edificio e dell'area adiacente al fabbricato stesso, riferito ai capisaldi inamovibili di facile individuazione.

Art. 10

A garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, le ditte convenzionanti costituiscono cauzione (in contanti, con fidejussione, in titoli etc.)-per un importo di €.....pari al 100% degli oneri presunti per l'esecuzione delle opere di

urbanizzazione primaria, il cui ammontare complessivo risulta dal computo metrico allegato al progetto specificato in premessa;

-per un importo di €.....pari al 100% della quota parte di spesa a carico dei convenzionanti per le opere di urbanizzazione secondaria o di allacciamento della zona lottizzata ai pubblici servizi (art. 13-a).

Art. 11

Tutte le spese relative alla presente convenzione, comprese quelle per la registrazione e trascrizione, sono a carico delle ditte convenzionanti.

Art. 12

In caso di trasferimento, anche parziale, degli immobili di cui ai precedenti articoli, i convenzionanti s'impegnano a porre a carico ed a far porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi a sensi di legge, tutti gli oneri e obblighi derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dallo avente causa ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. Copia autentica della nota di trascrizione degli atti di cui sopra dovrà essere inviata a mezzo di lettera raccomandata al Comune di Budoni.

Art. 13

La presente convenzione, mentre è subito impegnativa per le ditte convenzionanti, loro successori o aventi causa, non vincola il Comune se non dopo il visto di esecutività.

Agli effetti della registrazione e trascrizione del presente atto si chiedono le agevolazioni fiscali previste dal D.P.R. 26.10.1972, n. 643, dalla legge 26.6.1943 n. 666 e delle altre disposizioni vigenti, poichè la presente convenzione ha lo scopo di acquisire al Comune di Budoni immobili occorrenti per l'esecuzione del piano urbanistico del Comune stesso.

I contraenti dichiarano di dispensarmi dalla lettura degli allegati.

Richiesto, io _____, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai contraenti che, da me interpellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo confermano e lo sottoscrivono.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico

I convenzionati

Nota: il dirigente dell'ufficio tecnico, in concerto con il Segretario Comunale potranno apprtare le modifiche che si rendessero necessarie per adattare la convenzione alla molteplicità di casi che potranno presentarsi attraverso la emissione di giusta Determina senza ulteriore procedura