



COMUNE DI MISILMERI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE RELATIVA ALLE ZONE BR

NORME DI ATTUAZIONE

Progettazione:

arch. Rita Corsale (Ufficio Tecnico comunale)

Collaborazione:

*C.I.R.Ce.S dell'Università di Palermo
(responsabile prof. Giuseppe Trombino)*

2014

VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

L'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG approvato con D.D.G. n. 1216 del 18/10/2007 è sostituito dal seguente

Art. 16

Zone Br – Zone residenziali esistenti e di completamento da rigenerare

Rientrano in tale classificazione le parti di città interessate da più o meno consistenti processi di edificazione abusiva.

Le aree che rientrano nella classificazione di zona Br sono state interessate da Piani particolareggiati di recupero redatti in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985, non definitivamente approvati.

In tali zone la presenza prevalente di immobili realizzati abusivamente ed oggi regolarizzati ovvero sottoposti a procedimenti di sanatoria edilizia non ancora definiti, richiede la applicazione di una normativa urbanistica differente rispetto a quella applicabile nelle altre parti di città, attraverso la quale innescare processi di riqualificazione edilizia, di miglioramento delle dotazioni infrastrutturali ed urbanistiche e di rigenerazione urbana. Al fine di facilitare tali processi è pertanto previsto all'interno di tali sottozone il ricorso a strumenti perequativi.

All'interno di tali sottozone sono prescritti e consentiti interventi rivolti alla riqualificazione dell'edilizia esistente, al completamento degli isolati urbani ed alla realizzazione di spazi pubblici e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

In particolare sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente regolare o già regolarizzato ovvero acquisito al patrimonio comunale e per il quale il Consiglio comunale abbia dichiarato l'esistenza di prevalenti interessi pubblici. L'inserimento di tale edilizia all'interno della sottozona Br implica che il mantenimento dell'edificio abusivamente realizzato non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Nel caso in cui, in applicazione delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanzioni edilizie, nell'ambito delle zone Br, un edificio realizzato abusivamente venga acquisito al patrimonio comunale, con la relativa area di pertinenza, esso dovrà essere preferenzialmente destinato agli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968.

Nelle more della acquisizione della concessione edilizia in sanatoria sono consentiti esclusivamente interventi manutentivi e di consolidamento strutturale. La realizzazione di nuovi volumi edilizi, anche integrativi dei volumi esistenti, deve avvenire nel rispetto delle norme ed alle condizioni di seguito specificate.

Nei lotti di terreno di superficie superiore a mq. 200 e non superiore a 1000 mq., coincidenti con particelle catastali intere annotate in catasto alla data di adozione del piano, ricadenti all'interno di isolati urbani già definiti nel disegno zonizzativo del PRG, nel caso in cui il lotto sia immediatamente servito da strade esistenti ovvero sia collegabile a strade esistenti attraverso nuova viabilità, possono realizzarsi, per singola concessione, interventi di nuova edificazione o ampliamenti.

Il rilascio della concessione edilizia in questi casi è subordinato alla presentazione di una perizia giurata redatta da professionista abilitato attestante le condizioni specificate nel comma precedente, nonché alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale, redatto in conformità allo schema tipo allegato alle presenti Norme, da registrare nelle forme di legge, con il quale il richiedente si impegna a realizzare e cedere gratuitamente al Comune, se non già pubbliche, la superficie delle semicarreggiate stradali (di larghezza comunque non inferiore a m. 4) che definiscono il lotto da edificare, ovvero occorrenti per collegare il lotto alla viabilità esistente ed ai relativi sottoservizi, nonché una ulteriore superficie da destinare alla realizzazione di servizi ed attrezzature di estensione almeno pari a 9 mq. per ogni 100 mc. di nuova costruzione da realizzare.

Tale superficie può essere reperita nell'ambito dello stesso lotto ovvero, previo accordi con il Comune, anche al di fuori, in uno degli isolati ricadenti nella stesse Zone Br del PRG, che si trovino entro un raggio di 200 m. attorno al lotto da edificare. La cubatura potenziale espressa dalla superficie a servizi è trasferita attraverso il meccanismo della cessione di cubatura di cui all'art. 5 della L. n. 106/2011 e smi.

Le aree cedute al comune, nel caso di aree di intervento di superficie compresa tra 200 mq e 500 mq. sono sistemate a parcheggio pubblico e/o verde elementare a cura e spese del concessionario; i costi di urbanizzazione sono considerati a scomputo parziale o totale degli ordinari oneri concessori dovuti.

Alla richiesta di concessione in questi casi va allegato, oltre al progetto delle opere edilizie da realizzare, anche il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il richiedente la concessione si obbliga a realizzare contestualmente alla realizzazione delle opere edilizie.

Nel caso di lotti di superficie superiore a 500 mq. l'area da cedere, sempre pari a 9 mq. per ogni 100 mc. di nuova costruzione da realizzare, deve essere sistemata, almeno per la metà, a parcheggio pubblico e/o verde elementare a scomputo parziale o totale degli oneri concessori dovuti; la restante parte può essere ceduta gratuitamente, priva di sistemazione, al Comune, che potrà destinarla ai servizi pubblici di cui all'art. 3 del D.M. 2/04/1968, ovvero anche ad iniziative di housing sociale, ai sensi dell'art.1, c. 258 della L. 244/2007 e smi (con indice di 3 mc/mq aggiuntivo rispetto a quello già utilizzato dal concessionario), ovvero anche sistemata a verde e/o parcheggi a cura e spese del concessionario e ceduta al Comune ad ulteriore scomputo degli oneri di concessione.

Nelle zone Br è fissato un indice convenzionale di densità territoriale pari a 3 mc/mq; tale indice non va applicato alle aree destinate a strade pubbliche ma va applicato alla superficie di pertinenza della costruzione nonché alle superfici destinate a servizi e può essere utilizzato esclusivamente, anche mediante trasferimento di diritti edificatori, all'interno dei lotti ricadenti nell'ambito delle zone Br; nel calcolo della volumetria realizzabile vanno considerati gli eventuali volumi edilizi esistenti dei quali si voglia prevedere la conservazione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria, calcolato con riferimento alla sola superficie del lotto con la esclusione delle aree destinate a strade ed a servizi, non può in nessun caso superare i 6 mc/mq.

L'altezza massima delle costruzioni nella Zona Br è fissata in m. 14,50 con non più di quattro piani fuori terra.

È ammessa la costruzione sull'allineamento stradale; la distanza tra gli edifici è fissata in m. 10; è però ammessa la costruzione, con parete cieca, sul confine del lotto.

Per le sole finalità indicate nei commi precedenti è consentito procedere al frazionamento catastale delle aree interessate, nonché procedere, attraverso appositi atti giuridici, al trasferimento dei soli diritti immobiliari.

Nella determinazione dei costi di urbanizzazione va sempre considerato, tranne nel caso di strade esistenti già di uso pubblico, il valore delle aree cedute, che va determinato ragguagliandolo al valore dell'indennizzo che si pagherebbe in caso di esproprio.

Nel caso di aree di intervento di superficie non superiore a 200 mq., coincidenti con particelle catastali intere annotate in catasto alla data di adozione del piano, ricadenti all'interno di isolati urbani già definiti, quando esistano le principali opere di urbanizzazione primaria, si applicano le disposizioni agevolative contenute nell'art. 28 della Legge Regionale 26 maggio 1973, n. 21 e s.m.i

Sul patrimonio edilizio esistente, regolare o regolarizzato, sono consentiti, per singola concessione o altro titolo abilitativo consentito dalle leggi vigenti, gli interventi di cui alle lett. da a) a d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, attraverso il pagamento dei soli oneri di urbanizzazione se dovuti in base alle leggi vigenti.

Nel caso di aree di intervento di superficie superiore a 1000 mq. ovvero nel caso di lotti, di superficie inferiore a tale limite, per i quali non ricorrano le condizioni di cui ai commi precedenti, è prescritta la redazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata ovvero di piani particolareggiati di recupero o di programmi costruttivi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 3,0 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5,0 mc/mq;
- c) altezza massima assoluta ml. 14,50 con non più di quattro piani fuori terra;
- d) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore a m. 10; è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di pareti cieche;
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0, ovvero sul ciglio stradale;
- f) standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 2/04/1968, oltre alle strade di lottizzazione, nella misura di 9 mq per ogni 80 mc di costruzione.

Ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità territoriale va assunta come superficie territoriale l'area, di proprietà dei lottizzanti, costituente un unico ambito continuo e destinata nel PRG a zona Br.

Nell'ambito delle Zone Br è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia per iniziativa pubblica che privata.

I progetti di opere pubbliche di iniziativa comunale sono approvati attraverso la procedura della conferenza di servizi o il perfezionamento di un accordo di programma, o altri atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità in applicazione del D.P.R. 327/2001.

I progetti per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte dei privati sono soggetti a concessione edilizia non onerosa.

Nell'ambito delle Zone Br è ammessa, tramite convenzione ai sensi dell'art. 9 della L. n. 122/1989, la realizzazione da parte di privati di parcheggi pertinenziali interrati al di sotto delle aree e spazi pubblici.

In tutte le nuove costruzioni devono essere riservati a parcheggi gli spazi di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e s.m.i. nazionali e regionali

*Allegato alle Norme di Attuazione del PRG di Misilmeri***Schema di****ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CESSIONE GRATUITA DELLE AREE AL COMUNE NELLE ZONE BR del PRG.****Da stipulare ed allegare alla richiesta di concessione edilizia**

Con il presente atto unilaterale d'obbligo, da valere a tutti gli effetti di legge, il sottoscritto nella qualità di Proprietario/legale rappresentante di delle aree site in individuate catastalmente dalle particelledel foglio oggetto della richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di, in qualità di avente titolo al rilascio della concessione

Premesso:

- che l'area di cui trattasi è ricompresa nell'ambito delle Zone Br del vigente PRG, regolate dall'art. 16 delle Norme di Attuazione
- che per il rilascio della concessione, è tenuto a pagare, a titolo degli Oneri concessori di cui all'art. 3 della L. 10/1977 e s.m.i., la somma di € _____, come risulta dalle tabelle per il calcolo degli Oneri allegate alla istanza suddetta;

Essendo consapevole che la trasformazione urbanistica-edilizia sopra descritta è subordinata, giusto quanto disposto dall'art. 16 delle vigenti Norme di Attuazione del PRG, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria ed alla cessione gratuita al Comune delle aree stesse,

Volendo realizzare direttamente tali opere con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale o parziale degli oneri concessori dovuti,

SI OBBLIGA

per sé e per i propri eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a quanto di seguito specificato:

- 1) Eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione, necessarie alla progettata trasformazione urbanistica-edilizia complete e funzionanti in ogni loro aspetto, consistenti in per un importo stimato pari a € (comprensivo del valore delle aree da cedere, al netto di spese tecniche ed IVA), come desunto da specifico Computo Metrico Estimativo allegato al progetto, in conformità agli elaborati di progetto allegati alla richiesta di concessione e sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio tecnico comunale;

2) Costituire, a favore del Comune, quale condizione per il rilascio della concessione, una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a “prima richiesta” - dell’importo di € pari all’importo delle opere di cui al punto 1) al lordo di spese tecniche ed IVA, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell’articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell’art. 1957 Codice Civile; detta garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all’attuazione dell’intervento oggetto del presente atto, comprese - a titolo esemplificativo - la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni alle opere comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Soggetti Attuatori.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d’opera, su richiesta della Ditta, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato le regolare esecuzione.

La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell’avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

3) Assumere il ruolo di stazione appaltante e quindi affidare l’esecuzione delle opere di cui al punto 1), in osservanza della disciplina del d.lgs. n. 163/2006 e s. m. e i;

4) Adempiere agli obblighi previsti dalla legge in carico alla stazione appaltante;

5) Realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo approvato dalla competente struttura comunale, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;

6) Osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;

7) Ultimare le opere di cui al punto 1) entro il termine di validità della concessione;

8) Assumere a proprio carico la manutenzione delle aree destinate a verde pubblico, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all’approvazione del collaudo provvisorio delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell’Amministrazione comunale. Detta obbligazione è garantita dalla fideiussione di cui al punto 2, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno;

9) Sottoporre a collaudo tecnico amministrativo - a realizzazione conclusa - le opere di urbanizzazione di cui al punto 1), nel rispetto delle norme del Codice dei

Contratti;

10) Eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dal Responsabile del procedimento per la Opere di urbanizzazione senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al precedente punto 2;

11) Cedere senza corrispettivo al Comune, ad avvenuto favorevole collaudo provvisorio approvato dallo stesso Comune, le opere e le aree di cui al punto 1) nonché le eventuali aree non urbanizzate che il richiedente intende cedere al comune, provvedendo a propria cura e spese ai necessari frazionamenti catastali ed alle spese dei relativi atti di trasferimento;

12) Assumere a proprio carico la monetizzazione della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a verde individuate nell'elaborato grafico allegato al presente atto, nei due anni successivi alla data di approvazione del collaudo provvisorio da parte del Comune, al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale), dando atto che l'avvenuto versamento della monetizzazione degli oneri manutentivi da parte del soggetto attuatore, il cui costo e modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale, costituisce condizione per la presa in carico delle opere da parte del Comune.

L'obbligato dichiara e riconosce di stipulare il presente atto unilaterale d'obbligo per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai propri eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli obbligazioni ed oneri reali da essi portati, si obbliga alla trascrizione a sua cura e spese, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. L'obbligato s'impegna a consegnare con ogni sollecitudine al Settore Urbanistica del Comune la copia originale del presente atto, completa del referto di registrazione e della nota di trascrizione.

Le spese e tasse inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e della nota di trascrizione, sono a carico dell'obbligato, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile. Sono a carico dell'obbligato o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.