

**COMUNE DI SARRE**

strada statale 26

**PUD di iniziativa privata**

Piano urbanistico di dettaglio ai sensi Artt.48 e 49 LR 6 Aprile 1998 n.11  
realizzazione di due fabbricati adibiti ad attività commerciali  
sottozona Cc003 Inseadimento commerciale "Le Granade"  
Località Lungo Dora

## Norme tecniche di attuazione

proponente

**Orchidea Srl**

con sede in:

Viale Bruno Buozzi 99 00197

Roma RM

emissione

Ottobre 2023

scala

tavola

**R3**

Aggiornamento		Note
10/2023	04	integrazioni 04
07/2023	03	integrazioni 03
06/2023	02	integrazioni 02
03/2023	01	integrazioni 01
12/2022	00	prima emissione

progettisti

**LAB IDEAS<sup>®</sup>**

ARCHITETTURA

arch. GIAN ATTILIO SOGNO

c.so Galileo Ferraris, 18 - 10121 Torino

tel 011 0267670 fax 011 0267671

e-mail architettura@labideas.it

ANILEARCHITECTS

Studio Anilearchitects

Frazione Boretta 11 - Gressan (AO)

info@anilearchitects.it

## NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

### Indice

<b>Articolo 1 - Finalità del PUD e campo di applicazione .....</b>	<b>2</b>
<b>Articolo 2 - Documenti costitutivi del PUD.....</b>	<b>2</b>
<b>Articolo 3 - Dati quantitativi del PUD .....</b>	<b>4</b>
<b>Articolo 4 - Destinazioni d'uso .....</b>	<b>4</b>
<b>Articolo 5 - Attuazione del PUD.....</b>	<b>4</b>
<b>Articolo 6 - Modifiche nei Permessi di costruire che non comportano variante al PUD.....</b>	<b>6</b>
<b>Articolo 7 - Attuazione del PUD: opere di urbanizzazione in progetto.....</b>	<b>8</b>
<b>Articolo 8 - Attuazione del Piano Esecutivo: Convenzione tra gli Attuatori del PUD ed il Comune di Sarre .....</b>	<b>9</b>
<b>Articolo 9 - Regole edilizie .....</b>	<b>9</b>
a) Distanze dai confini, distanze dalle strade, distanze tra i fabbricati, costruzione in aderenza.....	9
b) Superficie coperta (SC).....	10
c) Progetto planivolumetrico .....	10
d) Caratteristiche e gestione dei parcheggi assoggettati ad uso pubblico.....	10
<b>Articolo 10 - Termini di esecuzione delle previsioni del PUD e prescrizioni temporali per la presentazione delle istanze di Permesso di Costruire. ....</b>	<b>11</b>

### **Articolo 1 - Finalità del PUD e campo di applicazione**

Il presente PUD, redatto ai sensi degli articoli 48 e 49 della LR 11/1998, disciplina all'interno del proprio perimetro, l'attuazione del Piano Regolatore Generale, la cui ultima Variante sostanziale è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 08/07/2016. L'ultima variante non sostanziale approvata è la Variante n. 26, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 205 in data 21/02/2019.

Il PUD disciplina l'attuazione delle previsioni del PRGC all'interno della sotto-zona Urbanistica "Cc003"

L'area del PUD è individuata al Catasto Terreni del Comune di Sarre al foglio 46 mappali 192, 193, 194, 196, 197, 198, 200, 201, 202, 233, 235, 236, 255, 256, 257, 258, 345, 346 totale complessivo di mq 15.126 di superficie catastale.

### **Articolo 2 - Documenti costitutivi del PUD**

Le aree disciplinate dal PUD sono individuate nella tav. 4.1 *Confini Normativi*

Il progetto di PUD è costituito dai seguenti elaborati:

#### **Progetto urbanistico edilizio**

- Bozza di Convenzione Urbanistica
- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione geologica - geotecnica
- Verifica di assoggettabilità alla VAS

TAVV. 1      TAVOLE DI INQUADRAMENTO

TAV. 1.1      Inquadramento territoriale

TAV. 1.2      Inquadramento urbanistico

TAV. 1.3      Inquadramento fotografico

TAVV. 2      STATO DI FATTO

TAV. 2.1      Rilievo plano-altimetrico e sezioni di confronto

TAV. 2.2      Azionamento: individuazione area fondiaria, aree a standard e viabilità

TAVV. 3	PROGETTO
TAV. 3.0	Conformità alle disposizioni del PRGC
TAV. 3.1	Planimetria generale e connessioni viarie
TAV. 3.2	Planimetria di progetto
TAV. 3.3	Pianta Piano terra
TAV. 3.4	Pianta Copertura
TAV. 3.5	Prospetti
TAV. 3.6	Sezioni
TAV. 3.7	Viste tridimensionali e fotoinserimenti
TAV. 3.8	Progetto indicativo dei sottoservizi
TAVV. 4	VERIFICHE URBANISTICHE E EDILIZIE
TAV. 4.1	Confini normativi
TAV. 4.2	Verifica dei parametri edilizi
TAV. 4.3	Verifica delle dotazioni urbanistiche e del verde

### **Progetto delle Opere di Urbanizzazione**

U1	Relazione tecnica illustrativa OO.U.
U2	Elenco prezzi OO.U.
U3	Computo metrico estimativo OO.U.
U4	Planimetria opere di urbanizzazione
U5	Planimetria impianto raccolta acque meteoriche
U6	Planimetria impianto pubblica illuminazione
U7	Planimetria segnaletica stradale
U8	Sezione tipologica e particolari costruttivi

### **Articolo 3 - Dati quantitativi del PUD**

3.1	SUPERFICIE TERRITORIALE	15.126,00 mq
3.2	SUPERFICIE URBANISTICA MASSIMA	7.563,10 mq
3.3	SUPERFICIE FONDIARIA	9.018,80 mq
3.4	AREE IN CESSIONE GRATUITA PER VIABILITA' E SERVIZI	1.359,40 mq

### **Articolo 4 - Destinazioni d'uso**

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso il presente PUD fa riferimento alla classificazione normativa degli usi del suolo e degli insediamenti definita dalle NTA del PRGC vigente.

Destinazioni ammesse, ai sensi dell'art. 10 delle NTA del PRGC: f1 (esercizi di vicinato), f2 (medie strutture di vendita di minori dimensioni), f3 (commercio su aree pubbliche), f4 (stazioni di servizio automobilistiche), f5 (autorimesse non connesse ad altre destinazioni), i1 (grandi strutture di vendita), i2 (medie strutture di vendita di maggiori dimensioni), m1 (attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse di rilievo locale).

Destinazioni compatibili, ai sensi dell'art. 10 delle NTA del PRGC: d3 (attività terziarie – studi professionali, agenzie, servizi alle persone, ecc), g11 (aziende della ristorazione compresi i bar), l3 (impianti per pubblici spettacoli), l5 (attività ricreative e per l'impiego del tempo libero), m5 (cabine di trasformazione dell'energia elettrica). Le destinazioni d'uso compatibili possono costituire al massimo il 35% della Superficie Urbanistica (SUR) di progetto prevista nel PUD.

### **Articolo 5 - Attuazione del PUD**

La realizzazione delle opere previste dal PUD avverrà, mediante il rilascio di uno o più Permessi di Costruire.

Il PUD suddivide nei singoli lotti la Superficie Territoriale complessiva (ST), la Superficie Fondiaria (SF), la Superficie Urbanistica (SUR) e la Superficie Coperta (SC) massima, in relazione al disegno dei singoli lotti.

Le tavole 4.1 "Confini normativi" e 4.2 "Verifica dei parametri edilizi" individua ed attribuisce la ST, la SUR, la SF e la SC massima di ogni lotto, che nelle richieste

dei Permessi di Costruire dovranno essere pertanto rispettate. La ST, la SUR, la SF e la SC potranno tuttavia subire minime modifiche in aumento o riduzione, secondo i criteri di seguito riportati.

- 1) La ST è indicata nelle tavole 4.1 e 4.2 e può essere ridotta o aumentata secondo il seguente criterio:
  - 1.1) E' ammesso lo spostamento da un lotto ad un altro di una quantità di ST determinata nella percentuale del 5% della ST del lotto di atterraggio, purché sia sempre rispettato l'indice di utilizzazione territoriale (UT) e verificati gli standard minimi urbanistici.
- 2) La SUR è riportata nella tavola 4.2 e può essere ridotta o aumentata secondo i seguenti criteri:
  - 2.1) Resta fermo il rapporto di utilizzazione territoriale UT, riportato in tavola 4.2 pari a 0,50 mq/mq di Superficie Urbanistica sulla Superficie Territoriale
  - 2.2) E' ammesso lo spostamento da un lotto ad un altro di una quantità di SUR determinata nella percentuale del 10% della SUR del lotto di atterraggio, purché sia sempre rispettato il rapporto di utilizzazione territoriale UT
- 3) La SF è indicata nella tavola 4.2 ed è determinata per sottrazione tra la ST e la superficie destinata a standard. La SF può essere ridotta o aumentata in funzione della riduzione o dell'aumento della ST di cui al punto 1.1, purché siano sempre rispettato il rapporto di copertura (RC) e verificati gli standard minimi urbanistici.
- 4) La SC è indicata nella tavola 4.2 e può essere ridotta o aumentata secondo i seguenti criteri:
  - 3.1) Resta fermo il rapporto di copertura RC, riportato in tavola 4.2 pari a 0,40 mq/mq di Superficie Coperta sulla Superficie Fondiaria
  - 3.2) E' ammesso lo spostamento da un lotto ad un altro di una quantità di SC determinata nella percentuale del 20% della SC del lotto di atterraggio, purché sia sempre rispettato il rapporto di copertura RC
  - 3.3) La SC massima, derivante dall'applicazione del rapporto di copertura RC, può essere aumentata del 10% per la sola realizzazione di pensiline e tettoie aperte, sporgenti dal filo fabbricato, anche per più di mt. 1,50.

La tavola 4.3 individua le aree per le opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggi e verde. Tali opere saranno assoggettate all'uso pubblico.

Le aree destinate a standard previste all'interno del PUD sono superiori ai parametri minimi definiti da: PRGC, L.R. 12/1999, L. 122/1989.

Di seguito sono riportati i parametri sopra descritti, rappresentati nelle tavole 4.1, 4.2 e 4.3, suddivisi per ambiti di intervento.

**Lotto A:**

Superficie Territoriale	11.270,00 mq
Superficie Urbanistica massima	5.635,00 mq
Superficie Fondiaria	6.681,70 mq
Superficie Coperta massima	2.672,68 mq
Usi ammessi (max 100% SUR): f1, f2, f3, f4, f5, i1, i2, m1	
Usi compatibili (max 35% SUR): d3, g11, l3, l5, m5	

**Lotto B:**

Superficie Territoriale	3.856,20 mq
Superficie Urbanistica massima	1.928,10 mq
Superficie Fondiaria	2.337,10 mq
Superficie Coperta massima	934,84 mq
Usi ammessi (max 100% SUR): f1, f2, f3, f4, f5, i1, i2, m1	
Usi compatibili (max 35% SUR): d3, g11, l3, l5, m5	

**Articolo 6 - Modifiche nei Permessi di costruire che non comportano variante al PUD.**

- 1) La ST dei singoli lotti potrà essere ridotta od aumentata, senza comportare varianti, per modifiche di limitata entità che non eccedono i limiti previsti nel precedente art. 5.
- 2) La SF dei singoli lotti potrà essere ridotta od aumentata, senza comportare varianti, in funzione delle modifiche apportate alla ST ed alle aree a Standard, e comunque non eccedendo i limiti previsti nel precedente art. 5.

- 3) La SUR attribuita ai singoli lotti potrà essere ridotta od aumentata, senza comportare varianti al PUD, per modifiche di limitata entità che non eccedono i limiti previsti nel precedente art. 5.
- 4) La SC attribuita ai singoli lotti potrà essere ridotta od aumentata, senza comportare varianti al PUD, per modifiche di limitata entità che non eccedono i limiti previsti nel precedente art. 5.
- 5) Rispettando l'edificazione all'interno dell'area di massimo ingombro riportata nella tavola 4.1, nonché il rapporto di utilizzazione territoriale UT massimo e il rapporto di copertura RC massimo riportati al precedente art. 5, sarà facoltà dei Proponenti modificare la posizione, la forma e l'altezza dell'edificio, senza che ciò costituisca variante al PUD.  
Rispettando i parametri citati nel precedente paragrafo, sarà possibile realizzare più edifici all'interno dello stesso lotto, senza che ciò costituisca variante di PUD.
- 6) Sarà facoltà dei Proponenti proporre una diversa disposizione dei parcheggi pubblici e privati indicati nelle tavole allegate al PUD, nel rispetto del numero e delle superfici richieste da normativa urbanistica e commerciale, senza che ciò comporti modifiche del PUD.
- 7) Le aree destinate a parcheggio pubblico o a verde, previste in cessione o assoggettate ad uso pubblico dal presente PUD potranno subire modifiche relative alla forma, dimensione e posizione, fino al 10% in aumento o diminuzione rispetto a quanto previsto dal presente PUD. Le modifiche avverranno nel rispetto della normativa di riferimento in materia urbanistica e commerciale, saranno approvate in sede di richiesta di Permesso di Costruire.
- 8) Sarà facoltà dei Proponenti prevedere quote altimetriche diverse da quelle proposte, al fine di migliorare l'inserimento del progetto nel tessuto edificato esistente.
- 9) All'interno dei singoli lotti d'intervento e nel rispetto delle aree a parcheggio previste per le diverse tipologie delle strutture distributive e ammessa la variazione delle tipologie commerciali stesse, senza che ciò costituisca variante al PUD.
- 10) Le aree in cessione o assoggettate ad uso pubblico, in seguito a frazionamento, potranno subire modifiche di limitata entità e riportare valori diversi da quelli indicati in convenzione o da quelli modificati in ragione dei precedenti commi, a causa di aggiustamenti di carattere tecnico.

11) Per quanto non previsto nei punti precedenti si farà riferimento alle NTA del PRGC ed al Regolamento Edilizio vigente.

#### **Articolo 7 - Attuazione del PUD: opere di urbanizzazione in progetto**

Contestualmente alla presentazione della prima richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di tutte le aree a servizi e viabilità previste dal PUD.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto in funzione di quanto previsto dal Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, che costituisce parte integrante del PUD (elaborati "U").

Sono comunque ammesse variazioni conseguenti ad elementi emersi nella fase di progettazione di maggiore dettaglio.

Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche se non sono cedute contestualmente alla stipula della Convenzione sono a disposizione sin da ora, in modo completo ed irrevocabile per consentire la realizzazione delle stesse in attuazione delle previsioni del presente PUD.

Le aree per opere di urbanizzazione saranno cedute gratuitamente al Comune dopo il loro collaudo al termine della realizzazione del complesso.

Nell'ipotesi di vendita dei lotti fondiari e delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie, a soggetti diversi dei Proponenti, verrà trasferito l'obbligo di rendere disponibili le aree per realizzare le opere di urbanizzazione previste nel PUD, a semplice richiesta.

Oltre alle opere di urbanizzazione superficiali sopra descritte, dovranno essere realizzati tutti i sottoservizi previsti nel progetto delle opere di urbanizzazione (acquedotto, fognatura, reti elettriche, ecc), al fine di garantire la piena funzionalità dei fabbricati.

L'agibilità totale o parziale degli edifici sarà rilasciata ad ultimazione e collaudo delle infrastrutture pubbliche funzionali all'attivazione degli edifici interni ai singoli lotti (parcheggi assoggettati ad uso pubblico, viabilità pubblica, sottoservizi, aree verdi) anche in relazione a quanto previsto nella tavola 4.2.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà effettuata dagli Attuatori delle aree ricomprese nel PUD, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

La Convenzione di cui al successivo art. 8, sottoscritta dai Proponenti il PUD ed il Comune di Sarre, fissa modalità, termini e limiti per l'operazione di scomputo, nel rispetto delle norme in vigore in materia, assunte dal Comune di Sarre.

**Articolo 8 - Attuazione del Piano Esecutivo: Convenzione tra gli Attuatori del PUD ed il Comune di Sarre**

1) Il PUD è disciplinato da una Convenzione, redatta ai sensi dell'articolo 67 comma 2 della L.R. 11/1998 e regola i seguenti contenuti:

- a) L'assunzione, da parte dei Proponenti di obblighi relativi alla cessione gratuita al Comune di Sarre delle aree destinate alla realizzazione di: viabilità pubblica, parcheggi pubblici e verde pubblico.
- b) L'impegno, per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione calcolati con riferimento al regolamento comunale in materia.
- c) I termini temporali di esecuzione delle previsioni del PUD, nel rispetto delle disposizioni delle presenti NTA.
- d) L'impegno dei Proponenti ad eseguire tutti gli interventi privati, entro i termini di esecuzione delle previsioni del PUD medesimo.
- e) Le garanzie fideiussorie, eventualmente differenziate, relative alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione previste dal PUD.
- f) Le modalità di controllo sull'esecuzione e sul collaudo delle opere di urbanizzazione ed il termine per il loro trasferimento in proprietà al Comune di Sarre.
- g) L'atto pubblico di convenzionamento tra i Proponenti e l'Amministrazione Comunale di Sarre sarà sottoscritto in data successiva a quella della Deliberazione di approvazione del PUD.

**Articolo 9 - Regole edilizie**

**a) Distanze dai confini, distanze dalle strade, distanze tra i fabbricati, costruzione in aderenza**

Ai fini della disciplina delle distanze dei fabbricati, dai confini, dalle strade e da altri fabbricati, la tav. 4.1 fissa le distanze minime e determina un'area di massimo ingombro dentro cui è possibile prevedere l'ubicazione dei fabbricati in progetto.

All'interno dell'area di massimo ingombro, andrà sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati, che dovrà essere almeno di 10 mt.

È ammessa inoltre la deroga delle distanze minime dalle strade e dai confini di proprietà, fino ad un minimo di mt 1,50, per la realizzazione di eventuali volumi tecnici aventi altezza massima non oltre i 3 metri, necessari al corretto funzionamento dei fabbricati di progetto.

#### **b) Superficie coperta (SC)**

La Superficie Coperta è definita all'art. 22 del Regolamento edilizio comunale vigente. Il PUD si attiene alla suddetta definizione, con l'ulteriore precisazione:

- 1) Non costituiscono Superficie Coperta le scale e/o le rampe pedonali esterne di servizio, non destinate all'utilizzo da parte del pubblico, a condizione che siano totalmente aperte, scoperte e che permettano di superare un dislivello non superiore a 1,50 m.
- 2) Non costituiscono Superficie Coperta le scale esterne di servizio, non destinate all'utilizzo da parte del pubblico ma la cui realizzazione risulta necessaria per gli interventi di manutenzione degli impianti del fabbricato posti in copertura, se realizzate - nel rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza sul posto di lavoro - con pedate e pianerottoli in grigliato nonché con struttura completamente aperta e scoperta.

#### **c) Progetto planivolumetrico**

Le tavole 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 contengono le indicazioni relative all'assetto urbanistico ed edilizio del PUD.

Le indicazioni progettuali contenute nelle suddette tavole non hanno valore prescrittivo. Esse hanno il compito di documentare il prodotto edilizio che si vuole conseguire e di orientare la progettazione esecutiva di tutti gli insediamenti previsti dal PUD. Costituiscono, altresì, riferimento sia per l'attività istruttoria delle istanze di Permesso di Costruire, effettuata dai competenti uffici comunali.

Il progetto degli edifici contenuto in detto elaborato grafico può essere modificato, in modo conforme ai disposti del PRGC, in sede di istanza di Permesso di Costruire senza la preventiva approvazione di una variante al PUD.

#### **d) Caratteristiche e gestione dei parcheggi assoggettati ad uso pubblico**

Il PUD prevede la realizzazione di parcheggi assoggettati ad uso pubblico a raso, individuati cartograficamente nelle tavole 3.2 e 4.2 del PUD.

La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi assoggettati ad uso pubblico previsti dal PUD, resteranno in carico ai Proponenti, o dai suoi aventi causa, anche dopo l'avvenuto collaudo e l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree.

**Articolo 10 - Termini di esecuzione delle previsioni del PUD e prescrizioni temporali per la presentazione delle istanze di Permesso di Costruire.**

Tutti gli interventi previsti dal PUD devono concludersi entro 10 (dieci) anni dalla della Delibera di approvazione del PUD medesimo.

L'approvazione di eventuali varianti del PUD da parte del Consiglio Comunale, può comportare, se ritenuto necessario, il rinnovo dei termini temporali di scadenza.