



COMUNE DI VILLASPECIOSA
Provincia di Cagliari

Piano Urbanistico Comunale

Variante 2016-11

Previsione di nuovi servizi di interesse pubblico

IL SINDACO
Elio Mameli

IL SEGRETARIO COMUNALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Giuseppe Arca perito industriale

PROFESSIONISTA INCARICATO
Mario Pittaluga ingegnere

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. MODIFICHE
E INTEGRAZIONI**

Elaborato

4

Data
Ottobre 2016

Revisione n°

Data Revisione

Allegato n° alla Delibera n° del

INDICE *(aggiornato alla variante 2016-11)*

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)
- ART. 2 IL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 3 CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE
- ART. 4 ELABORATI DEL PUC
- ART. 5 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC** *(art. modificato con la presente variante)*
- ART. 6 MODALITÀ E PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI** *(art. modificato con la presente variante)*
- ART. 6-bis PIANO DI INTERVENTO COORDINATO** *(art. introdotto con la presente variante)*
- ART. 7 CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE
- ART. 8 ZONE "S" E "STANDARD" DI ZONA** *(art. modificato con la presente variante)*

TITOLO II – NORME SPECIFICHE DI ZONA

- ART. 9 ZONA "A"
- ART. 10 ZONA "B"
- ART. 11 ZONA "C"
- ART. 12 ZONA "D"
- ART. 13 ZONA "E"
- ART. 14 ZONA "G"** *(art. modificato con la presente variante)*
- ART. 14-bis ZONA "G cimiteriale" *(art. introdotto con variante 2011-03, in vigore)*
- ART. 14-ter AREE DI RISPETTO CIMITERIALE** *(art. introdotto con variante 2011-03, 1° comma modificato con la presente variante, parti in grassetto)*
- ART. 15 ZONA "H"
- ART. 15-bis AMBITO DI INTERVENTO COORDINATO "CUCURU MATONIS"** *(art. introdotto con la presente variante)*

TITOLO III – VARIE

- ART. 16 CLASSIFICAZIONE STRADE
- ART. 17 ATTIVITÀ ESTRATTIVA
- ART. 18 FRAZIONAMENTI
- ART. 19 IMPATTO AMBIENTALE E COMPATIBILITÀ

ART. 5 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC

1. Gli strumenti di attuazione del PUC sono:

1. il Piano Particolareggiato (PP);
2. il Piano di Lottizzazione convenzionata (PdL);
3. il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
4. il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
5. il Piano di Risanamento Urbanistico (PRU);
6. il Piano di Recupero (PRe), che può anche prevedere la Ristrutturazione Urbanistica (PRtU);
7. il Piano di Intervento Coordinato (PIC), come di seguito definito;
8. i piani, le procedure, gli strumenti di attuazione comunque denominati previsti dalla normativa vigente;
9. i titoli abilitativi in materia edilizia (quali permessi di costruire, SCIA, DUAAP, ecc.).

ART. 6 MODALITÀ E PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI

1. I piani attuativi sono approvati ed entrano in vigore secondo le procedure e modalità previste dalla legislazione regionale e/o statale vigente applicabile, come pure le loro varianti.

2. La pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata, è obbligatoria per le zone omogenee "A", "C", "D" e "G" del territorio comunale, come meglio precisato negli specifici articoli delle presenti norme.

3. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 20/1991, nonché dell'art. 28, comma 7, della L. 1150/1942, per i piani attuativi di iniziativa privata, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune da esprimersi contestualmente al parere preventivo di cui al successivo comma 7, predisporre un piano unitario esteso all'intero ambito territoriale, da attuare per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

4. L'autorizzazione alla pianificazione per stralci funzionali potrà essere autorizzata a condizione che in ogni stralcio siano rispettati i rapporti percentuali tra le diverse destinazioni urbanistiche previste per l'ambito o comparto di riferimento, che sia assicurato il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino, che sia garantita la funzionalità dell'insieme e della parte a realizzazione differita.

5. L'attuazione del piano o dei suoi stralci funzionali sarà disciplinata da apposite convenzioni urbanistiche, con tempi massimi di realizzazione di dieci anni. In sede di parere preventivo sull'intervento potranno senz'altro essere previsti tempi inferiori, che dovranno in ogni caso essere statuiti con deliberazione del Consiglio Comunale.

6. Le proprietà che non aderiscono alla pianificazione, ai fini della successiva attuazione, dovranno presentare apposita pianificazione urbanistica estesa alle aree non attuate, di conferma o di variante rispetto a quella vigente, da approvarsi secondo le medesime procedure e modalità di legge anzidette.

7. In ogni caso, ai fini di qualsiasi proposta di pianificazione attuativa, il proponente dovrà obbligatoriamente presentare al Comune apposita istanza con allegato progetto preliminare di piano, ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento. Nel parere preventivo saranno definiti i parametri urbanistici, le modalità ed i tempi di realizzazione dell'intervento, le eventuali prescrizioni ed in definitiva gli elementi utili alla predisposizione del progetto definitivo. Tali

elementi, fatte salve le eventuali disposizioni normative sovraordinate *pro tempore* vigenti, vincolano il proponente e l'Amministrazione Comunale nel successivo esame del progetto definitivo di piano, ai fini dell'adozione dello stesso piano.

8. Relativamente ai dati urbanistici indicati nel seguito delle presenti norme (e negli elaborati del PUC in generale) ai fini della definizione delle zone e degli ambiti di trasformazione, si precisa che le superfici sono state desunte dalla cartografia aerofotogrammetria e dai limiti, materializzati o meno, ivi indicati; sono pertanto, in generale, superfici nominali e possono certamente discostarsi da quelle derivanti dalle delimitazioni e dagli atti catastali e/o di proprietà. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si considerano comunque, ai fini della determinazione delle volumetrie realizzabili, le superfici nominali indicate in norma (utilizzate peraltro per il dimensionamento del piano), mentre, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi relativi a distanze, rapporti di copertura, ecc., si dovranno considerare le situazioni e i dati reali come rilevati.

9. La delimitazione accurata delle zone e degli ambiti di trasformazione dovrà essere effettuata in sede di pianificazione attuativa, a seguito di specifico rilievo dei luoghi; non costituiscono variante al PUC le variazioni di perimetrazione delle zone e ambiti di trasformazione che rispettino contemporaneamente i seguenti limiti:

- scostamenti lineari del perimetro dell'ambito di intervento, rispetto al perimetro riportato nella cartografia del PUC, non superiori a 5 m (corrispondenti a 2,5 mm nella scala di rappresentazione 1:2.000, assimilabile all'errore di approssimazione grafica);
- scostamenti superficiali dell'area reale di intervento non superiori al tre per cento rispetto alle superfici nominali indicate nelle presenti norme, fermo restando che si dovranno comunque applicare, per il calcolo delle volumetrie realizzabili, le medesime superfici nominali.

10. Nel caso in cui si superino detti limiti, dovranno essere previste opportune operazioni tecniche (rettifiche, frazionamenti, allineamenti, ecc.) sulle aree e proprietà interessate ai fini del rispetto delle sopra indicate tolleranze.

ART. 6-bis PIANO DI INTERVENTO COORDINATO

1. L'intervento coordinato costituisce la procedura prevista per la pianificazione attuativa delle nuove zone di trasformazione, nelle quali il PUC riconosce la necessità di prevedere e integrare diverse funzioni, mediante una progettazione urbanistica attuativa unitaria e coordinata.

2. In tali ambiti le funzioni urbanistiche tipiche delle zone residenziali, di quelle per servizi generali, per attrezzature e spazi collettivi sono integrate tra loro, secondo le previsioni e le norme del PUC.

3. In questo senso l'aggettivo "coordinato" è riferito sia alla previsione, in un disegno pianificatorio complessivo, di diverse classificazioni/destinazioni/funzioni, sia alla necessaria funzione di supervisione e coordinamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

4. L'ambito di intervento coordinato è quindi una porzione di territorio, individuata nella cartografia del PUC e associata a specifica normativa di dettaglio, soggetta a pianificazione urbanistica unitaria. Esso è in generale articolato in diverse zone urbanistiche, soggette comunque ciascuna alla propria norma di riferimento.

5. L'edificazione è subordinata alla redazione di apposito piano attuativo, il Piano di Intervento Coordinato, che definisce -nel rispetto del disegno pianificatorio generale e delle presenti norme di attuazione, ma con flessibilità e possibilità di valutazioni di dettaglio, anche di livello esecutivo- la precisa e definitiva articolazione urbanistica e la relativa definizione tecnico-esecutiva-economica.

6. L'intervento coordinato può essere attivato sia per iniziativa privata che pubblica, da parte di soggetti (aventi titolo) singoli, associati o riuniti in consorzio. I soggetti partecipanti, a seguito

dell'attuazione, acquisiscono quote fondiariae ed edificatorie, nonché oneri e gravami relativi, in proporzione alle quote di proprietà o disponibilità iniziali.

7. Il Comune, con atto deliberativo del Consiglio Comunale, può stabilire la pianificazione e la successiva attuazione degli ambiti di intervento coordinato (o di loro parti) entro tempi stabiliti, invitando i proprietari delle aree a presentare entro congruo termine, comunque non inferiore a sei mesi dalla data della deliberazione, un progetto di pianificazione attuativa dell'ambito interessato, ai sensi dell'art. 28, comma 12, della L. 1150/1942. In caso di mancata adesione e/o inerzia da parte degli interessati, il piano attuativo può essere predisposto dal Comune, e si applicano le disposizioni di cui al comma 13 del citato art. 28 L. 1150/1942 e di cui all'art. 7 del D.P.R. 327/2001. L'accettazione della pianificazione da parte dei proprietari interessati riporta l'iniziativa agli stessi interessati, e comporta la stipulazione della convenzione urbanistica prevista dal medesimo art. 28 L. 1150/1942; convenzione che prevedrà, tra l'altro, i corrispettivi dovuti dai proprietari per la avvenuta redazione del piano attuativo e/o le quote di edificabilità che saranno cedute al Comune a fronte della progettazione urbanistica e delle ulteriori operazioni tecniche necessarie (frazionamenti, studi idraulici/geologici/geotecnici, progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, direzione lavori, collaudi, ecc.).

8. La normativa del PUC, al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi strategici dello stesso piano, stabilisce in genere per ciascun ambito di intervento coordinato:

- a) la ripartizione della superficie complessiva per le differenti classificazioni urbanistiche;
- b) le cessioni previste per viabilità e zone S;
- c) le dotazioni minime -da cedere o rendere disponibili all'uso pubblico- di standard di zona, definiti all'art. 8;
- d) le localizzazioni obbligatorie o preferenziali della viabilità principale e secondaria, delle zone S, degli standard di zona, dei lotti edificabili;
- e) gli indici di edificabilità e la ripartizione della volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche e/o destinazioni;
- f) i parametri edilizi di riferimento per l'utilizzazione delle superfici fondiariae;
- g) la ripartizione della superficie complessiva in superfici urbanizzabili (superficie fondiaria, viabilità, parcheggi, piazze, ecc.) e superfici libere (non urbanizzabili: aree destinate a verde attrezzato e a verde privato inedificabile);
- h) le destinazioni d'uso ammesse;
- i) gli eventuali parametri di rispetto ambientale, storico culturale o vincolistici e di tutela in generale.

9. Nel computo delle volumetrie, fatto salvo quanto diversamente previsto dalle norme specifiche di zona o d'ambito, dovranno essere incluse quelle derivanti dal recupero di eventuali preesistenze, se ritenute coerenti e compatibili con il proposto assetto planivolumetrico dell'area; in caso contrario dovrà prevedersi la demolizione delle preesistenze non ritenute compatibili.

10. Ai fini della proposta di pianificazione e attuazione coordinata, il proponente dovrà presentare al Comune istanza per l'ottenimento del parere preventivo di cui all'art. 6, comma 7. Con ciò l'intervento sarà quindi "coordinato" dal Comune tramite gli organi e uffici a ciò deputati, con la definizione degli elementi utili alla predisposizione del progetto definitivo; in tale contesto, anche in caso di proposta privata, considerando peraltro che sono normalmente previste quote di cessione al Comune per zone S e standard di zona, la pianificazione attuativa sottintende la compartecipazione e l'iniziativa pubblica.

11. Il Piano di Intervento Coordinato (PIC), in quanto strumento di attuazione del piano urbanistico comunale, segue l'iter di approvazione di cui all'art. 21 della L.R. 45/1989.

12. La realizzazione per stralci funzionali potrà in generale essere autorizzata, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 20/1991 e con le modalità di cui all'art. 6, comma 3 e segg., delle presenti norme.

13. Di contro, l'attuazione unitaria dell'ambito può determinare una premialità in termini di volumetria aggiuntiva, secondo le previsioni stabilite per ogni singolo ambito. È inoltre in generale consentita la proposta di attuazione unitaria di più ambiti, o anche di un ambito più una parte di altro ambito, purché la superficie rimanente consenta la futura possibilità di pianificazione, i proprietari / aventi titolo di ogni area interessata sottoscrivano la pianificazione, e sia infine garantito il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino e la funzionalità dell'insieme e delle parti a realizzazione differita.

14. La realizzazione delle opere previste nelle aree in cessione, sia per standard di zona che per zone S eventualmente previste nell'ambito, in coerenza con il concetto di "intervento coordinato" tra iniziativa privata ed esigenze pubbliche, potrà senz'altro essere ricondotta e ricompresa nell'attuazione canonica delle urbanizzazioni primarie e secondarie a carico dei lottizzanti, anche a scomputo degli oneri dovuti per le urbanizzazioni e per i contributi di costruzione in generale, tramite l'apposito strumento della convenzione urbanistica e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici.

15. Qualora venisse dimostrata dai proprietari/proponenti la non convenienza economica dell'intervento di trasformazione, o si riscontrassero altre problematiche incidenti sulla fattibilità dell'intervento, i proponenti possono richiedere incrementi degli indici di edificabilità e/o modifiche alle ripartizioni delle volumetrie edificabili per le differenti classificazioni urbanistiche, purché nel rispetto dei parametri urbanistici massimi ammessi dalla Normativa Regionale, da autorizzarsi con deliberazione del Consiglio Comunale; l'entità di tali modifiche è definita di concerto con l'Amministrazione sulla base di un documento di valutazione di fattibilità finanziaria predisposto dal soggetto proponente secondo i criteri assunti dalla L.R. 16/1994 per i programmi integrati.

16. Non costituiscono variante al PUC le variazioni alla ripartizione percentuale della volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche ovvero l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale contenuti entro i limiti stabiliti nel seguito per ciascun ambito di intervento.

17. Nel caso in cui si verifichi e dimostri la necessità di ulteriori variazioni, le stesse costituiscono variante al PUC e l'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di apposito programma integrato ai sensi della L.R. 16/1994.

ART. 8 ZONE "S" E "STANDARD" DI ZONA

1. Le zone S sono le aree destinate alle dotazioni per spazi pubblici, riservati alla attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, relative alle zone A e B.
2. Sono articolate nelle seguenti categorie, come da normativa regionale vigente:
 - S1 aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo;
 - S2 aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici uffici (poste, protezione civile, ecc.) ed altre;
 - S3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
 - S4 aree per parcheggi pubblici.
3. Relativamente alle zone C, D e G -nelle quali devono essere assicurate autonomamente ed integralmente le quantità minime di norma- le dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico non vengono indicate (denominate) nel PUC come "*zone S*", in quanto esse rimangono comunque parte della classificazione urbanistica di origine (zona C, D o G). Vengono invece denominate "*standard*" di zona, e indicate in sigla con lettera minuscola (s1, s2, s3, s4). Per ogni zona o ambito di trasformazione vengono dettagliate le previsioni di piano in merito a tali dotazioni, indicate le relative quantità minime, da cedere al Comune o da rendere disponibili all'uso pubblico, in ogni caso nel rispetto della normativa sovraordinata.
4. In casi particolari, per esigenze di interesse pubblico (quale ad esempio la realizzazione di nuova viabilità di collegamento che occupi aree verdi già cedute), gli standard di zona relativi a zone già attuate possono essere reperiti dall'Amministrazione Comunale nelle vicinanze dell'intervento previsto.

ART. 14 ZONA "G"

1. Le zone del territorio comunale classificate "G" sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale, secondo il disposto dell'art. 3 del D.Ass. 20.12.1983, n. 2266/U. Qualunque intervento edificatorio è comunque subordinato alle indicazioni contenute in apposito piano attuativo, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.R. 01.07.1991, n. 20.

2. L'indice territoriale in generale previsto è pari a 0,01 mc/mq. Tale limite può essere incrementato per piani attuativi di iniziativa pubblica, di interesse pubblico e per i piani di intervento coordinato di cui al precedente art. 6-bis.

ART. 14-bis ZONA "G cimiteriale"

1. La zona G cimiteriale è destinata esclusivamente all'impianto cimiteriale comunale ed al suo ampliamento, secondo quanto previsto dalla specifica normativa vigente e applicabile in materia di sedi e impianti cimiteriali, compresa quella relativa alla tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistici.

2. Gli usi e le trasformazioni edilizie/urbanistiche consentiti sono quelli strettamente legati a tale destinazione, e comprendono, a titolo esemplificativo, le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, le attrezzature religiose, i servizi per il pubblico, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate, ecc..

3. Gli interventi che prevedano nuove costruzioni, ampliamenti o trasformazioni urbanistiche o edilizie, fatta eccezione per quelle di cui al seguente comma, devono essere attuati tramite intervento di iniziativa pubblica con valenza di piano attuativo; l'indice territoriale di riferimento di 0,01 mc/mq può, in tale sede, essere opportunamente incrementato.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo possono essere proposti da soggetti privati, con presentazione al Comune di apposita istanza contenente la dettagliata descrizione dell'intervento proposto; qualsiasi intervento dovrà essere autorizzato dal Comune con il rilascio di un atto autorizzativo unico, denominato "*AUTORIZZAZIONE CIMITERIALE*", che accorpa i diversi aspetti amministrativi attinenti (ad es.: concessione dell'area o del loculo cimiteriale, autorizzazione edilizia, ecc.) e unifica e conclude i relativi endoprocedimenti.

ART. 14-ter AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Le aree di rispetto cimiteriale sono indicate nella cartografia di zonizzazione del Piano, individuate geometricamente dalla distanza di 50 metri **dai lati nord-ovest e nord-est** e dalle distanze di 200 metri dai lati ~~nord-est~~, sud ovest e sud-est dell'impianto cimiteriale. Per le parti di raccordo tra le distanze dei 50 e 200 metri le aree di rispetto sono quelle individuate graficamente nella suddetta cartografia.

2. All'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono previste le seguenti destinazioni urbanistiche:

- viabilità e infrastrutture pubbliche;
- zone "S2" (aree per attrezzature di interesse comune);
- zone "S3" (aree per spazi pubblici attrezzati a parco);
- zone "S4" (aree per parcheggi pubblici);
- zone "E" (zone agricole);

- zone "G" (zone per servizi generali).

3. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso e attività:

- a) aree attrezzate a piazza, parco, giardino, verde pubblico in generale (zone "S3");
- b) aree attrezzate a parcheggio pubblico (zone "S4");
- c) aree attrezzate a piazza, parco, giardino, verde privato in generale;
- d) aree attrezzate a parcheggio privato;
- e) aree dedicate al culto (zone "S2");
- f) aree destinate a coltivazioni compatibili;

Per tali destinazioni sono consentite le tipologie di manufatti di seguito specificate. Le infrastrutture pubbliche consentite sono esclusivamente quelle di tipo viario, di sottoservizi tecnologici di rete e simili; è in ogni caso esclusa la realizzazione di edifici o fabbricati.

4. Per tutte le destinazioni è consentita la sola realizzazione di strutture e manufatti in materiali ed elementi facilmente amovibili, quali legno e metallo, pur essendo possibile il loro uso continuativo. Tali strutture dovranno essere ispirate a semplicità ed essenzialità di disegno. È invece esclusa la realizzazione di nuovi edifici, rimanendo possibile l'ampliamento di quelli preesistenti nella percentuale massima del 10% del volume esistente, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di recupero, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, compresa la totale demolizione e ricostruzione.

5. Per le destinazioni di cui ai punti **a.** e **c.** (piazza, parco, giardino) è consentita la realizzazione di pavimentazioni in pietra o elementi artificiali, con esclusione del conglomerato bituminoso, di aiuole e fioriere, anche murarie, piantumazioni arboree, sedute, elementi di illuminazione, di arredo urbano, artistici e similari. È inoltre consentita la realizzazione di pergolati, pensiline, tettoie con struttura in legno o metallo, chioschi per la vendita di fiori e simili. Le aree eventualmente dedicate ad attrezzature per il gioco e lo sport sono ammesse solo se ritenute compatibili con il sito cimiteriale, in particolare sotto il profilo acustico; dovranno comunque essere ubicate a distanza non inferiore a 50 m dal cimitero e suo previsto ampliamento e, se necessario, essere separate da questi con piantumazioni idonee a mitigare l'impatto acustico.

6. Per le destinazioni di cui ai punti **b.** e **d.** (parcheggi) è consentita la realizzazione di spazi di sosta esclusivamente in superficie, con assoluta esclusione di fabbricati murari coperti, anche se interrati. È consentita la realizzazione di piazzali di parcheggio con stalli di sosta caratterizzati da disegno coordinato con aiuole a verde, anche murarie, piantumazioni arboree e simili, con indice di impermeabilità complessivo non superiore al 75%, la realizzazione di chioschi, pergolati, pensiline e tettoie per l'ombreggiatura, anche con l'inserimento di elementi impiantistici/fotovoltaici, purché totalmente integrati e coordinati con le strutture, elementi di illuminazione, arredo urbano e similari. Per i parcheggi privati dovrà essere garantita, tramite stipula di apposita convenzione pubblica con il Comune, la possibilità dell'uso pubblico a servizio dell'impianto cimiteriale almeno nei giorni festivi.

7. Per la destinazione di cui al punto **e.** (aree dedicate al culto) è consentita la realizzazione di pergolati, pensiline, tettoie per il riparo e la protezione dei partecipanti, di chioschi, sedute, elementi di illuminazione e arredo urbano in genere, di elementi artistici/monumentali e similari.

8. Per la destinazione di cui al punto **f.** (aree destinate a coltivazioni compatibili) è consentita la fioricoltura e la piantumazione di essenze arbustive e arboree; per la coltivazione di diversi tipi di piantagioni agricole dovrà essere richiesta la compatibilità alla competente Azienda Sanitaria Locale. È inoltre consentita la realizzazione di tettoie e box per il ricovero di piccoli mezzi, attrezzature e simili, superficie coperta massima 15 mq, di serre di protezione colturale, con esclusione assoluta di strutture murarie; tali strutture e manufatti dovranno essere realizzati a distanza non inferiore a 75 m dal cimitero e suo previsto ampliamento.

9. Le previsioni di cui ai commi precedenti possono essere estese ai fondi ricadenti anche solo in parte all'interno delle aree di rispetto cimiteriale.

10. È sempre consentita, in relazione alle destinazioni d'uso sopra indicate, la realizzazione di minimi manufatti, anche murari, per le necessarie dotazioni impiantistiche, quali vani per allacci e dotazioni tecnologiche, della dimensione planimetrica massima di 1,5 x 1 m e altezza massima 1,5 m. Sono altresì consentiti gli elementi di illuminazione, la cartellonistica illustrativa relativa alle destinazioni d'uso consentite, purché di altezza non superiore a 2,5 m.

11. Le strutture e i manufatti consentiti, oltre ad essere realizzate in materiali ed elementi facilmente amovibili, dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- i pergolati dovranno avere struttura piana o lievemente inclinata (massimo 10%);
- le coperture di pensiline, tettoie e box dovranno essere a una o due falde "a capanna" o a "padiglione" simmetrico, pendenza massima 35%;
- l'altezza massima delle strutture e dei manufatti è stabilita in 4,5 metri misurata al punto geometrico più alto, fatta eccezione per gli elementi di illuminazione.

12. Per la realizzazione di strutture e manufatti ad iniziativa privata all'interno delle aree di rispetto cimiteriale, in sede di perfezionamento del titolo abilitativo alla loro realizzazione, il richiedente dovrà sottoscrivere apposita dichiarazione liberatoria in ordine alla disponibilità, a semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale, debitamente motivata, all'immediato spostamento, smontaggio o completa rimozione delle strutture realizzate, con espressa rinuncia a qualsiasi forma di indennizzo da parte del Comune relativamente a tale previsione.

ART. 15-bis AMBITO DI INTERVENTO COORDINATO "*CUCURU MATONIS*"

1. È un ambito di trasformazione funzionale alla definizione della struttura generale dell'abitato e all'obiettivo di rafforzamento delle dotazioni di servizi alla collettività, con particolare attenzione a:

- favorire soluzioni di mobilità sostenibile e di interscambio tra vettori (cicli, motocicli, autovetture, bus, treno), secondo le finalità di cui alla L.R. 21/2005, realizzando un collegamento efficiente con la fermata ferroviaria, esistente ma esterna e distante dal centro urbano;
- dotare l'ambito urbano di servizi pubblici o di interesse pubblico quali attrezzature sanitarie e per l'assistenza, studi medici, uffici pubblici e simili, altrimenti carenti, in aree di ottima localizzazione per tali specifici fini.

2. L'ambito è costituito da aree di proprietà privata contermini all'ambito urbano, destinate nel PUC previgente all'agricoltura (zona E), all'interno della fascia dei 200 m di rispetto cimiteriale, oltre a viabilità (demaniale, "*Strada Vicinale Cucuru Matonis*") interna all'ambito. Una parte delle aree private risulta di proprietà ecclesiale, attualmente attrezzata ad area verde (occasionalmente utilizzata per il culto religioso), e viene pertanto classificata S3 "*per definizione*", anche in assenza di pianificazione attuativa.

3. Le aree che ricadono all'interno della fascia di rispetto cimiteriale -ridotta a 50 m- in sede di pianificazione attuativa potranno essere destinate a zone S o G, senza possibilità di edificare volumetrie, con le previsioni e limitazioni disposte all'art. 14-ter (*Aree di rispetto cimiteriale*), commi 4, 5, 6, 10, 11, 12.

4. L'ambito, per sua conformazione, è articolato in due comparti separati dalla viabilità preesistente (e dalla nuova zona S3 sopra detta); il comparto a sud-est (comparto 1) è destinato specificamente ed esclusivamente a servizi generali di pubblica utilità: è prevista la realizzazione di una stazione intermodale per lo scambio di vettori (cicli, motocicli, autovetture, bus-navette, treno) e dei relativi servizi (biglietteria, servizi igienici, sosta per cicli e motocicli, parcheggi-scambio custoditi, ecc.) (zona G), con il particolare obiettivo di dotare il centro urbano di un collegamento efficiente ed economico con la stazione ferroviaria.

5. Il comparto a nord-ovest (comparto 2) risulta ancora in parte localizzato all'interno della zona di rispetto cimiteriale; esso è destinato ancora a zona G, a zona S e a viabilità. Nell'ottica (obiettivo) di piano di rafforzare e specializzare le dotazioni di servizi per il centro urbano, e data la particolare localizzazione delle strutture previste, nella zona G sono consentite esclusivamente destinazioni d'uso compatibili e di interesse pubblico, quali attrezzature sanitarie e per l'assistenza, studi medici, uffici pubblici o di interesse collettivo e simili, con particolare attenzione alla presenza dell'impianto cimiteriale e quindi alla limitazione degli impatti acustici.

6. È prevista la possibilità di trasformazione urbanistica dell'ambito tramite intervento coordinato pubblico-privato, come di seguito esplicitato, prevedendo nel contempo la riduzione della fascia di rispetto dell'impianto cimiteriale da 200 a 50 m, come previsto dalla legislazione vigente in materia (art. 338, comma 5, del R.D. 1265/1934).

7. Agli effetti della classificazione urbanistica l'ambito è così articolato:

- zone G;
- zone S;
- viabilità di piano.

8. In fase di pianificazione attuativa coordinata è prevista la precisa articolazione nelle suddette zone urbanistiche "elementari", secondo i parametri indicati nel seguito del presente articolo, che diventeranno definitive a seguito dell'entrata in vigore del piano attuativo di intervento coordinato, di iniziativa pubblica o privata. In coerenza con il concetto di intervento attuativo coordinato, la pianificazione delle zone G è assolta con il piano di intervento coordinato, e le volumetrie

realizzabili in tali zone sono calcolate applicando gli indici territoriali, di seguito previsti, alla superficie dell'intero comparto.

9. Data la preesistenza di viabilità interna all'ambito, ed al fine di consentire l'attuazione in tempi brevi (con particolare riferimento alla stazione intermodale), è consentita e prevista l'attuazione differita dei due comparti, nel rispetto delle previsioni date nel presente articolo, a condizione che siano rispettati i rapporti previsti per le diverse destinazioni urbanistiche, che sia assicurato il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino, che sia garantita la funzionalità dell'insieme e della parte a realizzazione differita.

10. La viabilità di piano indicata nella cartografia, a tratto continuo quella obbligatoria e in tratteggio quella preferenziale, dovrà essere realizzata a carico dei lottizzanti, nella misura necessaria alla corretta attuazione degli interventi previsti, comunque per porzioni unitarie, secondo le prescrizioni date nel parere preventivo obbligatorio di cui all'art. 6, comma 7, e 6-bis, comma 10.

11. È prevista una quota di aree per zone S4 da cedere gratuitamente al Comune o espropriabile dall'Ente secondo le procedure di legge, interamente a carico del comparto 2, data la già importante presenza, nel comparto 1, di parcheggi-scambio con destinazione pubblica o ad uso pubblico, nonché la rilevante parte di superficie territoriale -inedificabile- ricadente in zona di rispetto cimiteriale.

12. Nei comparti 1 e 2 dovranno inoltre essere previste le necessarie cessioni o dotazioni di standard di zona (s3+s4), prevalentemente a parcheggio, pubblico o ad uso pubblico, secondo i parametri di seguito previsti. Per i parcheggi che rimangano di proprietà privata, in sede di parere preventivo e comunque di convenzione urbanistica, potrà essere prevista, oltre la normale disponibilità al pubblico negli orari di apertura delle attività, la possibilità dell'uso pubblico a servizio dell'impianto cimiteriale almeno nei giorni festivi e/o in occasione di manifestazioni ecc..

13. L'iniziativa privata potrà prevedere:

- la proposta attuativa, tramite la presentazione di apposito progetto preliminare ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento coordinato, di cui all'art. 6-bis, comma 10;
- la proposta di cessione al Comune delle aree di proprietà del richiedente, per almeno un intero comparto, ai fini dell'attuazione pubblica, valutate nello stato e al momento della cessione nella loro qualità di suoli non direttamente trasformabili, eventualmente coltivati.

14. L'iniziativa pubblica, da parte dell'Amministrazione Comunale, prevede:

- la previsione di attuazione in tempi stabiliti, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 7, fino alla pianificazione attuativa di iniziativa pubblica;
- le conseguenti procedure di esproprio di cui all'art. 28, comma 13, L. 1150/1942, e art. 7 del D.P.R. 327/2001;
- la progettazione definitiva/esecutiva di opere pubbliche, anche in variante allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e della L.R. 31.07.1996, n. 32, *"Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche"*;

15. In sede di presentazione della proposta attuativa, di conseguente istruttoria e di parere preventivo obbligatorio, potranno essere proposte e concordate soluzioni di realizzazione/cessione/gestione con accordo pubblico-privato, purché coerenti con le finalità indicate dal PUC per questo ambito (con particolare riferimento alla realizzazione della stazione intermodale) ed accompagnate dai necessari elementi economici-finanziari relativamente alla fattibilità dell'intervento e alla ripartizione di aree, quote edificatorie ed oneri tra il proponente e l'Amministrazione, da sancire in sede di convenzione urbanistica.

16. Nel caso di avvio delle procedure di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale, i proprietari delle aree potranno in ogni caso, fino al momento prima l'emanazione del decreto di esproprio, presentare apposita dichiarazione di accettazione della pianificazione attuativa redatta dal Comune, con impegno alla stipula della conseguente convenzione urbanistica, la quale dovrà

prevedere la cessione delle aree individuate nella pianificazione, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi di legge. Oltre il termine di cui sopra, gli espropriati potranno esercitare il diritto di prelazione ai fini del riacquisto delle aree non utilizzate per fini pubblici.

17. Fino alla approvazione della pianificazione attuativa, nelle aree comprese nell'ambito sono mantenuti i previgenti usi (verde privato in ambito urbano), essendo consentita la trasformazione solo in subordine all'attuazione dell'intervento coordinato o all'azione del Comune. Potranno essere realizzate senza previa approvazione della pianificazione attuativa solo ed esclusivamente le tipologie di interventi previsti dall'art. 14-ter (*Aree di rispetto cimiteriale*), comma 8, primo periodo, e comma 10, con la condizione di cui al comma 12 dello stesso articolo.

18. La pianificazione e attuazione unitaria dell'ambito, data la minima estensione delle aree interessate e la particolare situazione vincolistica, non determina premialità di cui all'art. 6-bis, comma 13. Per le stesse motivazioni non si applicano le previsioni di cui ai commi 15 e 16 del medesimo art. 6-bis.

19. Per l'ambito di cui al presente articolo sono previsti i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le prescrizioni riassunti nella seguente tabella.

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = 9.723 mq
Ripartizione delle superfici	
zona S3	874 mq (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
comparto 1	4.272 mq
comparto 2	3.238 mq
viabilità	da pianificazione attuativa; le larghezze sono stabilite in 11 m per la strada vicinale Cucuru Matonis e in 9 m (larghezza attuale) per la prosecuzione della Via E. Loi
zona S4 nel comparto 2	≥ 20% della superficie del comparto
zone G	superfici rimanenti, precisamente definite in sede di pianificazione attuativa (N.B.: le volumetrie edificabili risultano dagli indici territoriali applicati ai comparti di riferimento)
Standard di zona (s3 + s4)	(N.B.: gli standard potranno essere ceduti al Comune o resi disponibili all'uso pubblico)
comparto 1	≥ 50% della superficie del comparto, di cui almeno il 50% a parcheggio (s4)
comparto 2	≥ 40% della superficie del comparto, di cui almeno il 60% a parcheggio (s4)
Valori limite edificazione comparto 1	
indice territoriale	it(1) = 0,4 mc/mq
altezza	h(1) = 4,5 m
distanza tra fabbricati	df(1) = 10 m
Valori limite edificazione comparto 2	
indice territoriale	it(2) = 1 mc/mq

altezza	$h(2) = 7,5 \text{ m}$
distanza tra fabbricati	$df(2) = 10 \text{ m}$
Destinazioni d'uso compatibili	
categorie funzionali ammesse (L.R. 23/1985, art. 11)	esclusivamente la categoria: d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
zona G nel comparto 1	stazione intermodale per lo scambio di vettori (cicli, motocicli, autovetture, bus-navette) per il trasporto tra centro urbano e fermata ferroviaria; servizi annessi, quali biglietteria, servizi igienici, bar-caffetteria, edicola, sosta per cicli e motocicli, minimi uffici per attività compatibili (assicurativi e simili), parcheggi-scambio custoditi, minimo distributore carburanti e similari
zona G nel comparto 2	attrezzature sanitarie e per l'assistenza, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, studi medici, farmacie e similari; uffici pubblici o di interesse collettivo; solo se a servizio della destinazione principale di cui sopra: servizi complementari, quali bar-caffetteria, edicola, pubblici esercizi, micro attività commerciali specializzate e similari; altre destinazioni di interesse pubblico compatibili/complementari
Prescrizioni	
tutte le zone	particolare attenzione alla limitazione degli impatti acustici data la vicinanza dell'impianto cimiteriale
<i>parcheggi</i>	<i>percentuale minima di aree a verde (prato e/o piantumazioni arboree/arbustive): 25%</i> <i>la restante superficie pavimentata deve essere drenante (indice di permeabilità $\geq 40\%$) oppure, in alternativa, dovrà essere previsto apposito impianto di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche, compreso impianto di "prima pioggia" se necessario</i> (prescrizione aggiunta a seguito delle osservazioni emerse in sede di procedura di assoggettabilità a VAS, componente "acqua")
<i>edifici con superficie coperta > 400 mq</i>	<i>dovrà essere previsto apposito impianto di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche</i> (prescrizione aggiunta a seguito delle osservazioni emerse in sede di procedura di assoggettabilità a VAS, componente "acqua")

20. Al fine di mitigare gli effetti ambientali negativi eventualmente generati dall'attuazione dell'ambito di intervento relativamente alla componente "aria", è prevista l'incentivazione alla

realizzazione di impianti solari, termici o fotovoltaici, che garantiscono impatti minimi o nulli, tramite la riduzione dei contributi di costruzione pari al 20% (nel caso di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria) o al 30% (nel caso di impianto per il riscaldamento invernale o il raffrescamento estivo), ai sensi della Deliberazione C.C. n. 2 del 23.01.2009 (comma aggiunto a seguito delle osservazioni emerse in sede di procedura di assoggettabilità a VAS, componente "aria").

21. La pianificazione e la conseguente attuazione dell'ambito o dei suoi comparti è subordinata agli studi specialistici, alle verifiche e alle approvazioni richieste dalle norme vigenti, con particolare riferimento alla compatibilità idraulica di cui alle norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF). Gli studi idraulici propedeutici, da approvarsi da parte delle autorità competenti, dovranno pertanto considerare nel dettaglio la situazione ante intervento, la proposta progettuale e la eventuale definizione di misure di compensazione e mitigazione necessarie per la fattibilità dell'intervento (comma aggiunto a seguito delle osservazioni emerse in sede di procedura di assoggettabilità a VAS, componente "suolo").