



COMUNE DI VILLASPECIOSA
Provincia di Cagliari

Piano Urbanistico Comunale Variante generale

sezione F: il nuovo piano

IL SINDACO

Elio Mameli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Giuseppe Arca perito industriale

PROGETTISTA E COORDINATORE DEL PIANO

Mario Pittaluga ingegnere

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data

Giugno 2016

Revisione n°

Data Revisione

Elaborato

F.3

Allegato n° alla Delibera n° del

sez.

F

il nuovo piano

(PUC - VARIANTE GENERALE 2016)

GRUPPO DI LAVORO

Mario Pittaluga	ingegnere, coordinatore
Maria Teresa Melis	geologa
Saverio Liberatore	ingegnere esperto nel settore idraulico
Claudio M. Papoff	agronomo
Marco Concas	architetto
Ilaria Garbi	archeologa
Giuseppe Fara	esperto di ricerca sociale
Maria Francesca Firinu	ingegnere (incaricata VAS)

COLLABORAZIONI

Francesco Muntoni	geologo
Fernanda Gavaudò	architetto
Manuela Desogus	ingegnere
Cristian Corda	geologo

Procedure per i piani attuativi

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.

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.

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 20/1991, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Piano di intervento coordinato

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.

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.

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.

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.

L'edificazione è subordinata alla redazione di apposito piano attuativo, 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.

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 fondiariale ed edificatorie, nonché oneri e gravami relativi, in proporzione alle quote di proprietà o disponibilità iniziali.

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 11, 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 12 del citato art. 28 L. 1150/1942. In particolare, 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.).

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. ____;
- 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 fondiarie;
- 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.

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.

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. _____. 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.

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 e ss.mm.ii..

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. _____, delle presenti norme.

Di contro, è 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.

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.

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.

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.

Ambito di intervento coordinato "IC.1" - "Parco di Sant'Antioco"

È un ambito di trasformazione funzionale alla definizione della struttura generale dell'abitato e all'obiettivo di rafforzamento delle dotazioni di aree verdi e di spazi collettivi in generale, con particolare attenzione alla loro integrazione nel tessuto urbano già esistente, alla valorizzazione identitaria-culturale delle tradizioni locali (culto dei Santi Platano e Antioco e relative manifestazioni tradizionali religiose e civili), alla piena fruibilità da parte dei cittadini.

L'ambito, dell'estensione complessiva di quasi tre ettari, è costituito in parte (oltre 60%) da aree di proprietà pubblica, ed in parte da aree private, contermini all'ambito urbano, destinate nel PUC previgente a spazi collettivi (zona S3, mai attuata né espropriata) e all'agricoltura (zona E). Una importante quota dell'ambito (circa 1 ettaro) è stata acquisita dall'Amministrazione ai fini di rafforzare decisamente le dotazioni di spazi verdi e attrezzati a servizio del centro urbano e di valorizzare e sostenere con piena convinzione le tradizioni e l'identità culturale della comunità speciosese, ampliando il complesso oggi costituito dal "Parco di San Platano" con il nuovo "Parco di Sant'Antioco"; anche a rispecchiare idealmente il secolare culto dei due santi fratelli, grandemente sentito dalla comunità, e a programmare con migliori possibilità le relative manifestazioni tradizionali religiose e civili.

L'ambito ricade interamente in aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4). Sono perciò escluse le nuove edificazioni.

È previsto un disegno pianificatorio complessivo, articolato in diverse classificazioni/destinazioni/funzioni; è tuttavia opportuno consentire l'attuazione per comparti, con una necessaria flessibilità normativa, nel rispetto delle previsioni del presente articolo, a condizione che in ogni comparto siano rispettati i rapporti previsti per le diverse destinazioni urbanistiche, che sia assicurato il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino e che sia garantita la funzionalità dell'insieme e della parte a realizzazione differita.

Le aree pubbliche sono prevalentemente destinate a zone S, per la maggior quota ad aree attrezzate a parco (S3), con le opportune dotazioni di parcheggi (S4), e a viabilità di piano: inizia da qui il nuovo "Viale Verde" periurbano, elemento unificatore della pianificazione in ambito urbano, che persegue molteplici obiettivi.

I comparti privati (indicati con la sigla "cp") potranno essere destinati, fino ad una quota massima stabilita, a zone per lo sport e le attività ricreative (G), con destinazioni d'uso compatibili quindi con la situazione di pericolosità idraulica, quali attrezzature per il tempo libero, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, secondo i parametri di seguito indicati e senza possibilità di edificazione.

La rimanente quota dovrà essere ceduta per parcheggi (S4), prevalentemente lungo la viabilità esistente, in sede di pianificazione e convenzione urbanistica. La viabilità risulta già ceduta dai proprietari, tramite accordo con l'Amministrazione per la rettifica del tracciato di strada demaniale preesistente.

È prevista la possibilità di trasformazione urbanistica tramite intervento coordinato, come di seguito esplicitato.

Agli effetti delle classificazioni urbanistiche l'ambito è così articolato:

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

In fase di pianificazione attuativa coordinata è prevista la precisa individuazione dei perimetri di comparto e quindi delle relative superfici territoriali, nonché la precisa articolazione nelle zone urbanistiche "elementari" sopra indicate, secondo i parametri definiti nel seguito.

Nei comparti privati viene proposta una quota massima per zone G, e, di pari quota, per zone E (E3b); le due classificazioni sono quindi complementari o -al limite- alternative tra loro, al fine di

consentire una flessibilità delle scelte e delle possibilità economiche. Il tutto in coerenza con gli obiettivi di piano, rimanendo in ogni caso soddisfatta (sia nel caso di aree attrezzate a parco/gioco/sport, sia nel caso di verde privato/orti urbani) la necessità di mantenere e valorizzare per queste aree la fondamentale funzione di transizione tra urbano e agro.

Data la preesistenza di una viabilità interna e la presenza di aree già circoscritte dalla pianificazione generale, è consentita come detto l'attuazione per comparti, anche al fine -in questo caso specifico- di consentire una più celere definizione e realizzazione degli interventi. È quindi prevista per il comparto una superficie minima, e sempre a condizione che le superfici residuali -accorpabili senza soluzione di continuità- siano in ogni caso anch'esse non inferiori a tale minimo.

Nei comparti privati, oltre alle cessioni per zone S, nelle zone G dovranno/potranno essere previste le necessarie dotazioni di parcheggi, pubblici o ad uso pubblico. Per i parcheggi che rimangano di proprietà privata, in sede di parere preventivo e comunque di convenzione urbanistica, potrà essere prevista la possibilità dell'uso pubblico a servizio del parco urbano, nei giorni festivi e/o in occasione delle feste tradizionali, di manifestazioni ecc..

Le classificazioni urbanistiche (S, G, viabilità, E) diventeranno definitive a seguito dell'entrata in vigore del piano attuativo di intervento coordinato, di iniziativa privata o pubblica, o anche -esclusivamente per quanto riguarda le zone S- a seguito dell'esercizio da parte dell'Amministrazione Comunale del diritto/facoltà di esproprio delle aree secondo legge.

Fino al verificarsi di una di tali condizioni, nelle aree private 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. In particolare saranno consentiti gli usi e applicate le disposizioni normative relative alle zone E3b.

L'iniziativa privata potrà prevedere, alternativamente:

- la proposta attuativa, tramite la presentazione di apposito progetto preliminare ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento coordinato, di cui all'art. _____;
- la proposta di cessione al Comune delle quote di proprietà da destinare a zone S, ai fini dell'attuazione pubblica; in tal caso, a totale compensazione economica, la pianificazione attuativa è redatta a cura e spese del Comune;

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

- per il comparto / i comparti pubblici: la pianificazione attuativa, anche contestuale alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere pubbliche previste, con iter di approvazione abbreviato ai sensi della L.R. 31.07.1996, n. 32, "*Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche*";
- per i comparti privati: l'esercizio del diritto/facoltà di esproprio -secondo legge- delle aree destinate a zone S, e/o la previsione di attuazione in tempi stabiliti, ai sensi dell'art. _____.

Per l'ambito IC.1 sono previsti i parametri urbanistici, destinazioni d'uso e prescrizioni riassunti nella seguente tabella.

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = 29.692 mq
Ripartizione delle superfici	
comparto pubblico	18.787 mq (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
comparti privati	10.905 mq (precisabili in sede di pianificazione attuativa)

zone S4 nel comparto pubblico	≥ 6% della superficie del comparto
zone G nei comparti privati	≤ 85% della superficie del comparto
zone E nei comparti privati	≤ 85% della superficie del comparto
zone S4 nei comparti privati	≥ 15% della superficie del comparto
Standard di zona	
zone G private	non necessari (assolti con la cessione delle S4)
Valori limite edificazione	
indice territoriale	non sono ammesse strutture/volumetrie fisse; sono ammissibili le sole strutture stagionali, realizzate con materiali quali legno e acciaio, immediatamente smontabili e/o amovibili; è ammessa 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; è ammessa la realizzazione di aiuole e fioriere, anche murarie, sedute, elementi di illuminazione, di arredo urbano, artistici e similari
Destinazioni d'uso compatibili	
zone S (comparto pubblico e cessioni)	aree a parco, attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto; parcheggi pubblici
zone G (comparti privati)	attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto; solo se a servizio della destinazione principale di cui sopra: servizi complementari, quali chioschi per bar-caffetteria, edicola, micro attività commerciali specializzate, ecc.
Prescrizioni	
zone G	superficie minima comparto attuativo: 2.500 mq, a condizione che le superfici residuali -accorpabili senza soluzione di continuità- siano in ogni caso anch'esse non inferiori ai 2.500 mq
zone S3	percentuale minima di aree a verde (prato e/o piantumazioni arboree/arbustive): 80%
zone G	percentuale minima di aree a verde (prato e/o piantumazioni arboree/arbustive): 55%
parcheggi	percentuale minima di aree a verde (prato e/o piantumazioni arboree/arbustive): 25% la restante superficie pavimentata deve essere drenante (indice di permeabilità ≥ 40%) oppure,

	in alternativa, dovrà essere previsto apposito impianto di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche, compreso impianto di "prima pioggia" se necessario
--	---

Ambito di intervento coordinato "IC.2" - "Ortu Madeddu"

Questo ambito, unitamente con il precedente IC.1 ma soprattutto con il successivo IC.3, ha la preminente funzione di mitigare la pericolosità idraulica che proviene dal versante orientale dell'abitato, dalle fasce di esondazione individuate dalla Regione per il Flumini Mannu.

Infatti, in questi ambiti, il nuovo Viale Verde periurbano proposto con la pianificazione assume (anche) la funzione di argine, e le aree più interne diventano "bacini di laminazione" (zona Hb), opere idrauliche previste ed anzi auspiccate dalle ultime modifiche alle norme del PAI.

Anche questo ambito ricade interamente in aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4): non possono pertanto essere previste nuove edificazioni. La struttura pubblica inizialmente destinata a centro per gli anziani, mai del tutto completata né entrata in funzione, potrà essere riutilizzata come centro polivalente per manifestazioni/esposizioni temporanee (zona G); le aree adiacenti all'edificio e alla viabilità esistente potranno essere invece utilizzate per l'allestimento di "mercattini" all'aperto, fiere, manifestazioni varie, ecc. (ancora G), oltre che alle adeguate quote di parcheggi (S4).

I bacini di laminazione possono diventare ottimi orti urbani, e i prodotti agricoli a "chilometro zero" potranno essere una buona prospettiva economica/lavorativa.

Con tali proposte, quindi, si intendono perseguire diversi obiettivi di piano, tra i quali quello di connotare questa parte del centro abitato con buone dotazioni di servizi, di aree verdi e parcheggi, integrando le strutture già esistenti (come detto: il centro polivalente; ma anche la scuola dell'infanzia, la chiesa parrocchiale, l'oratorio e annesse aree sportive, il parco di San Platano e il futuro Parco di Sant'Antioco), ricucendo e proteggendo -tramite il nuovo Viale Verde- una frangia del centro urbano attualmente inconclusa ed esposta.

L'ambito, dell'estensione complessiva di quasi due ettari, è costituito in parte (circa 43%) da aree di proprietà pubblica ed in parte da aree private, contermini all'ambito urbano, classificate nel PUC previgente come zone agricole (zona E).

È previsto un disegno pianificatorio complessivo, articolato come detto in diverse classificazioni/destinazioni/funzioni; è tuttavia opportuno consentire l'attuazione in due comparti (comparto pubblico e comparto privato) con una necessaria flessibilità normativa, nel rispetto delle previsioni del presente articolo, a condizione che siano rispettati i rapporti previsti per le diverse destinazioni urbanistiche e che sia garantita la funzionalità dell'insieme e della parte a realizzazione differita.

È prevista la possibilità di trasformazione urbanistica tramite intervento coordinato, come di seguito esplicitato.

Agli effetti delle classificazioni urbanistiche l'ambito è così articolato:

- zona Hb (bacini di laminazione);
- viabilità di piano (Viale Verde);
- zone S;
- zone G;
- zone E.

In fase di pianificazione attuativa coordinata è prevista la precisa individuazione dei perimetri di comparto e quindi delle relative superfici territoriali, nonché della articolazione nelle zone urbanistiche "elementari" sopra indicate. Per le aree private non è possibile una ulteriore suddivisione in comparti ma è necessaria la pianificazione attuativa unitaria.

Le classificazioni urbanistiche (Hb, viabilità, S, G, E) diventeranno definitive a seguito dell'entrata in vigore del piano attuativo di intervento coordinato, di iniziativa privata o pubblica, o anche -esclusivamente per quanto riguarda le zone H e la viabilità- a seguito dell'esercizio da parte dell'Amministrazione Comunale del diritto/facoltà di esproprio delle aree secondo legge.

Fino al verificarsi di una di tali condizioni, data l'importanza strategica delle opere previste in termini di sicurezza, nelle aree private comprese nell'ambito sono applicate le disposizioni

normative relative alle zone Hb, essendo consentita la trasformazione solo in subordine all'attuazione dell'intervento coordinato o all'azione del Comune.

L'iniziativa privata potrà prevedere, alternativamente:

- la proposta attuativa, tramite la presentazione di apposito progetto preliminare ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento coordinato, di cui all'art. _____;
- la proposta di cessione al Comune delle quote di proprietà da destinare a zone Hb e viabilità, ai fini dell'attuazione pubblica; in tal caso la pianificazione attuativa è redatta a cura e spese del Comune e, in base a specifiche valutazioni, potrà inoltre prevedersi, a totale compensazione economica, la possibilità di riordino fondiario con cessione in proprietà o concessione d'uso delle aree dell'ambito in zona G.

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

- per il comparto pubblico: la pianificazione attuativa, anche contestuale alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere pubbliche previste, con iter di approvazione abbreviato ai sensi della L.R. 31.07.1996, n. 32, "*Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche*";
- per il comparto privato: l'esercizio del diritto/facoltà di esproprio -secondo legge- delle aree destinate a zone S, e/o la previsione di attuazione in tempi stabiliti, ai sensi dell'art. _____.

Per l'ambito IC.2 sono previsti i parametri urbanistici, destinazioni d'uso e prescrizioni riassunti nella seguente tabella.

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = 19.529 mq
Ripartizione delle superfici	
comparto pubblico	8.579 mq (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
comparto privato	10.950 mq (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
zona G centro polivalente	2.692 mq (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
zona S4	≥ 5% di SA
zona Hb nel comparto privato	≥ 40% della superficie del comparto
zona G nel comparto privato	≤ 18% della superficie del comparto
viabilità di piano nel comparto privato	circa 28% della superficie del comparto
Standard di zona	(N.B.: gli standard potranno essere ceduti al Comune o resi disponibili all'uso pubblico)
zone G private	≥ 20% della superficie del comparto, a parcheggio
Valori limite edificazione comparti privati	
indice territoriale	non sono ammesse strutture/volumetrie fisse; sono ammissibili le sole strutture stagionali, realizzate con materiali quali legno e acciaio, immediatamente smontabili e/o amovibili; è ammessa la realizzazione di minimi manufatti, anche murari, per le necessarie dotazioni

	<p>impiantistiche, quali vani per allacci e dotazioni tecnologiche, della dimensione planimetrica massima di 1,5 x 1 m e altezza massima 1,5 m; è ammessa la realizzazione di aiuole e fioriere, anche murarie, sedute, elementi di illuminazione, di arredo urbano, artistici e similari</p>
Destinazioni d'uso compatibili	
zone S4 (comparto pubblico)	parcheggi pubblici
zona G centro polivalente	<p>spazi espositivi; convegni, manifestazioni, esposizioni temporanee, ecc.;</p> <p>solo se a servizio della destinazione principale di cui sopra: servizi complementari, quali bar-caffetteria, edicola, micro attività commerciali specializzate, ecc.</p>
zona G all'aperto	<p>mercato all'aperto (dei prodotti agricoli, mercatini settimanali, ecc.); fiere, manifestazioni, esposizioni temporanee, ecc.;</p> <p>solo se a servizio della destinazione principale di cui sopra: servizi complementari, quali chioschi per bar-caffetteria, edicola, micro attività commerciali specializzate, ecc..</p>
zone Hb	<p>bacini di laminazione; orti urbani</p>
Prescrizioni	
zone G	percentuale minima di aree a verde (prato e/o piantumazioni arboree/arbustive): 15%
parcheggi	superficie 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

Ambito di intervento coordinato "IC.3" - "Pardu Bois"

È l'ultimo ambito completamente all'interno delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) individuata dal PSFF.

Le destinazioni individuate sono stavolta assegnate prevalentemente alla viabilità di piano e ai bacini di laminazione (Hb), restando ancora in minima parte la possibilità di realizzare zone G all'aperto e/o parcheggi. Anche in questo ambito le vasche di laminazione potranno essere proficuamente utilizzate come orti urbani.

Con questo ambito può essere completata la proposta di mitigazione della pericolosità e del rischio idraulico tramite il sistema argine / bacini di laminazione; tale sistema consente, con i dovuti passaggi tecnico-amministrativi e le relative tempistiche, di prospettare l'allontanamento della pericolosità idraulica al di fuori dello stesso sistema; ciò permetterebbe di attuare con l'edificazione -con tutti i criteri e le cautele del caso- un comparto di zona C la cui pianificazione attuativa risale agli anni '90, completato poco prima dell'entrata in vigore del PSFF.

Il tutto nel disegno generale di piano che vuole proporre, con il nuovo Viale Verde periurbano, una ri-connesione delle frange periferiche del centro urbano, una risorsa ecologica (il *parco lineare*) che si ritiene strategica, un costante innesto di aree attrezzate, sportive e di servizi in generale.

L'ambito, dell'estensione complessiva di quasi tre ettari, è costituito da aree di proprietà privata, contermini all'ambito urbano, classificate nel PUC previgente come zone agricole (zona E).

È prevista la possibilità di trasformazione urbanistica tramite intervento coordinato, come di seguito esplicitato.

Agli effetti delle classificazioni urbanistiche l'ambito è così articolato:

- zona Hb (bacini di laminazione);
- viabilità di piano (Viale Verde);
- zona G;
- zona S4;
- zone E.

In fase di pianificazione attuativa coordinata è prevista la precisa articolazione nelle zone urbanistiche "elementari" sopra indicate, secondo i parametri definiti nel seguito.

La zona G e la zona S4 sono alternative: in caso di rinuncia alla zona G l'area potrà essere utilizzata per l'eventuale realizzazione di parcheggi pubblici. La zona E è residuale: rimarrà esterna rispetto alla viabilità periurbana una volta che questa sia progettualmente definita.

Le classificazioni urbanistiche (Hb, viabilità, G o S, E) diventeranno definitive a seguito dell'entrata in vigore del piano attuativo di intervento coordinato, di iniziativa privata o pubblica, o anche -esclusivamente per quanto riguarda le zone H e la viabilità- a seguito dell'esercizio da parte dell'Amministrazione Comunale del diritto/facoltà di esproprio delle aree secondo legge.

Fino al verificarsi di una di tali condizioni, data l'importanza strategica delle opere previste in termini di sicurezza, nelle aree private comprese nell'ambito sono applicate le disposizioni normative relative alle zone Hb, essendo consentita la trasformazione solo in subordine all'attuazione dell'intervento coordinato o all'azione del Comune.

L'iniziativa privata potrà prevedere, alternativamente:

- la proposta attuativa, tramite la presentazione di apposito progetto preliminare ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento coordinato, di cui all'art. _____;
- la proposta di cessione al Comune delle quote di proprietà da destinare a zone Hb e viabilità, ai fini dell'attuazione pubblica; in tal caso la pianificazione attuativa è redatta a cura e spese del Comune e, in base a specifiche valutazioni, potrà inoltre prevedersi, a totale compensazione economica, la possibilità di cessione in proprietà di aree/immobili di proprietà comunale.

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

- per la realizzazione della viabilità/argine e delle vasche di laminazione: la pianificazione attuativa, anche contestuale alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere pubbliche previste, con iter di approvazione abbreviato ai sensi della L.R. 31.07.1996, n. 32, "Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche";
- l'esercizio del diritto/facoltà di esproprio -secondo legge- delle aree destinate a zone Hb e viabilità.

Nel caso di iniziativa pubblica, i proprietari delle aree destinate a zone H potranno rimanere proprietari delle medesime aree, rientrandone in possesso successivamente alla realizzazione delle opere previste (viabilità e bacini di laminazione).

Per l'ambito IC.3 sono previsti i parametri urbanistici, destinazioni d'uso e prescrizioni riassunti nella seguente tabella.

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = 27.889 mq
Ripartizione delle superfici	
zona Hb	≥ 45% di SA
zona G o zona S4	≤ 5% di SA
viabilità di piano	circa 37% di SA (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
zona E	circa 13% di SA (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
Standard di zona	
zona G	non necessari
Valori limite edificazione comparti privati	
indice territoriale	non sono ammesse strutture/volumetrie fisse; sono ammissibili le sole strutture stagionali, realizzate con materiali quali legno e acciaio, immediatamente smontabili e/o amovibili; è ammessa 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; è ammessa la realizzazione di aiuole e fioriere, anche murarie, sedute, elementi di illuminazione, di arredo urbano, artistici e similari
Destinazioni d'uso compatibili	
zona G	mercato all'aperto (dei prodotti agricoli, mercatini settimanali, ecc.); fiere, manifestazioni, esposizioni temporanee, ecc.; solo se a servizio della destinazione principale

	di cui sopra: servizi complementari, quali chioschi per bar-caffetteria, edicola, micro attività commerciali specializzate, ecc..
zona S4 (alternativa alla G)	parcheggi pubblici
zone Hb	bacini di laminazione; orti urbani
Prescrizioni	
parcheggi	superficie 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

Ambito di intervento coordinato "IC.4" - "Cucuru Matonis"

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 stazione 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 e simili, altrimenti carenti, in aree di ottima localizzazione per tali specifici fini.

Quest'ultima previsione, a seguito delle verifiche ambientali, viene ridotta al minimo, in quanto le aree più a valle risultano esposte alla pericolosità da esondazione; non si rinuncia però a tale importante opportunità.

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.

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. _____ (*Aree di rispetto cimiteriale*).

L'area compresa tra la Strada Provinciale n. 3 (Via Cagliari), la nuova zona S3 fronte cimitero, la Strada Vicinale Cucuru Matonis (da allargare e rettificare in sede di attuazione) e la viabilità adiacente il Riu Cucuru Matonis (individuata nel seguito come "*comparto I*") è destinata specificamente ed esclusivamente alla realizzazione di una stazione per bus-navette per il trasporto pubblico o privato e dei relativi servizi e parcheggi (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.

In sede di presentazione di piano attuativo potranno essere proposte e concordate soluzioni di realizzazione e gestione con accordo pubblico-privato, purché coerenti con la finalità qui indicata 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.

Le restanti aree sono destinate ancora a zona G e a zone S, e risultano ancora in parte localizzate all'interno della zona di rispetto cimiteriale. 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, 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.

È prevista la possibilità di trasformazione urbanistica 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.

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

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

In fase di pianificazione attuativa coordinata è prevista la precisa articolazione nelle zone urbanistiche "elementari", secondo i parametri indicati nel seguito.

Data la preesistenza della viabilità e la presenza di aree già circoscritte dalla pianificazione generale, 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.

È prevista una quota di aree per zone S4 da cedere gratuitamente al Comune o espropriabile dall'Ente secondo le procedure di legge, tranne che per il "comparto 1" (in cartografia indicato come "c1"), destinato alla realizzazione della stazione intermodale, considerata la presenza di parcheggi-scambio e la loro destinazione pubblica (in caso di cessione o esproprio) o ad uso pubblico, nonché la rilevante parte di superficie territoriale -inedificabile- ricadente in zona di rispetto cimiteriale.

Oltre alle cessioni per zone S4, nel comparto 2 ("c2") dovranno essere previste le necessarie cessioni o dotazioni di standard, prevalentemente a parcheggio, pubblico o ad uso pubblico. 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..

Le classificazioni urbanistiche (viabilità, G, S) diventeranno definitive a seguito dell'entrata in vigore del piano attuativo di intervento coordinato, di iniziativa pubblica o privata, o anche -esclusivamente per quanto riguarda la viabilità e le zone S- a seguito dell'esercizio da parte dell'Amministrazione Comunale del diritto-facoltà di esproprio delle aree secondo legge.

Fino al verificarsi di una di tali condizioni, 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. _____ (*Aree di rispetto cimiteriale*).

L'iniziativa privata potrà prevedere, alternativamente:

- la proposta attuativa, tramite la presentazione di apposito progetto preliminare ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento coordinato, di cui all'art. _____;
- per il comparto 1: la proposta di cessione al Comune delle quote di proprietà del richiedente, di superficie pari a quella del comparto, ai fini dell'attuazione pubblica, valutate nello stato e al momento della cessione nella loro qualità di suoli non direttamente trasformabili, eventualmente coltivati;
- per il comparto 2: la proposta di cessione al Comune delle quote di proprietà da destinare a zone S e viabilità, ai fini dell'attuazione pubblica; in tal caso, a totale compensazione economica, la pianificazione attuativa è redatta a cura e spese del Comune.

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

- per il comparto 1: la pianificazione attuativa, anche contestuale alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere pubbliche previste, con iter di approvazione abbreviato ai sensi della L.R. 31.07.1996, n. 32, "*Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche*";
- l'esercizio del diritto/facoltà di esproprio -secondo legge- delle aree destinate alla zona G del comparto 1, delle zone S e della viabilità, e/o la previsione di attuazione in tempi stabiliti, ai sensi dell'art. _____.

La pianificazione e attuazione unitaria dell'intero ambito determina una premialità in termini di volumetria aggiuntiva, in misura pari al 20%.

Nel caso di avvio delle procedure di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale relativamente alle aree destinate alla stazione intermodale, alla viabilità e/o alle zone S, i proprietari

delle aree potranno in ogni caso, fino al momento prima l'emanazione del decreto di esproprio, presentare apposita proposta di pianificazione attuativa comprendente le aree interessate dall'esproprio, con la previsione della cessione delle stesse aree in sede di convenzione urbanistica. Oltre il termine di cui sopra, i proprietari delle aree potranno procedere alla trasformazione delle aree rimaste nella loro disponibilità con l'indice territoriale previsto per l'intervento coordinato applicato alle stesse aree.

Con riferimento alle previsioni di cui all'art. _____, relativamente all'ambito di intervento di cui al presente articolo, è possibile l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale fino al 20%, anche sui singoli comparti. 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.

Per l'ambito IC.4 sono previsti i parametri urbanistici, destinazioni d'uso e prescrizioni riassunti nella seguente tabella.

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = 7.551 mq (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
Ripartizione delle superfici	
comparto 1	4.313 mq (circa 57%) (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
comparto 2	3.238 mq (circa 43%), (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
zona S4 per il comparto 2	≥ 20% della superficie del comparto
Standard di zona	(N.B.: gli standard potranno essere ceduti al Comune o resi disponibili all'uso pubblico)
comparto 2	≥ 30% della superficie del comparto, di cui almeno il 60% a parcheggio
Valori limite edificazione comparto 1	
indice territoriale	it(G1) = 0,7 mc/mq
altezza	h(G1) = 4,5 m
distanza tra fabbricati	df(G1) = 10 m
Valori limite edificazione comparto 2	
indice territoriale	it(G2) = 1 mc/mq
altezza	h(G2) = 7,5 m
distanza tra fabbricati	df(G2) = 10 m
Destinazioni d'uso compatibili	
zona G nel comparto 1	stazione intermodale (privato-pubblico) per bus-navette per il trasporto tra centro urbano e stazione ferroviaria; servizi annessi, quali biglietteria, servizi igienici, bar-caffetteria, edicola, sosta per cicli e motocicli, minimi uffici per attività compatibili (assicurativi, ecc.), parcheggi-scambio custoditi, minimo distributore carburanti, ecc.;

	è categoricamente esclusa la residenza
zona G nel comparto 2	attrezzature sanitarie e per l'assistenza, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, studi medici, farmacie, ecc.; 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, ecc. altre destinazioni di interesse pubblico compatibili/complementari
Prescrizioni	
tutte le zone	particolare attenzione alla limitazione degli impatti acustici data la vicinanza dell'impianto cimiteriale
parcheggi	percentuale minima di aree a verde (prato e/o piantumazioni arboree/arbustive): 25% 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	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")</i>

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"*).

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"*).

Ambito di intervento coordinato "IC.5" - "Is Assindigus"

Al fine di concretizzare lo specifico obiettivo di ottimizzare il consumo del (limitato) territorio disponibile ai fini edificatori, nonché di garantire -tramite la partecipazione del Comune nel mercato delle aree edificabili- la calmierazione dei prezzi, nonché ancora di contrastare il fenomeno ormai riconosciuto della immobilizzazione dell'offerta di aree disponibili all'edificazione (pur presenti), viene prevista la trasformazione urbanistica, tramite intervento coordinato pubblico-privato, di un ambito urbanistico complesso, come di seguito esplicitato.

L'ambito è costituito da:

- aree di proprietà comunale di pertinenza del campo sportivo comunale (zona S nel PUC previgente);
- aree di proprietà comunale destinate al centro ippico (zona G nel PUC previgente), esterne rispetto all'ambito urbano ma immediatamente raggiungibili;
- aree di proprietà privata contermini al centro ippico (zone E nel PUC previgente).

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

- zona C;
- zona G;
- zone S;
- viabilità di piano;
- zone E.

In fase di pianificazione attuativa coordinata è prevista la precisa individuazione dei perimetri di comparto (urbano ed esterno) e quindi delle relative superfici territoriali, nonché la precisa articolazione nelle zone urbanistiche "elementari" sopra indicate, secondo i parametri definiti nel seguito.

La zona C dovrà essere localizzata interamente nel comparto urbano (area attuale campo sportivo e pertinenze). Le zone S saranno localizzate in parte ancora nel comparto urbano (garantendo la permanenza di servizi sportivi di quartiere, integrati nel nuovo parco lineare) e, per la maggior quota, nelle aree esterne, a costituire il nuovo polo sportivo comunale (zona G). Ulteriori quote di zona G potranno inoltre essere localizzate in ambito urbano, con destinazioni che potranno essere sia di sostegno alla destinazione sportiva che per altri servizi generali.

La fascia compresa tra la Strada Statale n. 130 e il nuovo Viale Verde dovrà essere destinata a verde alberato (zona Ea), nell'ottica (obiettivo) di piano di creare un "filtro" tra l'abitato e la viabilità territoriale per la mitigazione degli impatti (visivi, acustici, delle emissioni dei veicoli).

Le classificazioni urbanistiche (C, G, S, viabilità, E) diventeranno definitive a seguito dell'entrata in vigore del piano attuativo di intervento coordinato, di iniziativa pubblica o privata.

Fino al verificarsi di tale condizione, nelle aree comprese nell'ambito sono mantenuti i previgenti usi, essendo consentita la trasformazione solo in subordine all'attuazione dell'intervento coordinato o all'azione del Comune. In particolare:

- rimarrà garantita la precedente dotazione di standard (S3) a servizio del centro urbano, nonché la sua possibilità di utilizzo e fruibilità da parte dei cittadini e delle associazioni sportive, non essendo possibile, in mancanza di intervento coordinato e di previa realizzazione del nuovo impianto sportivo, la trasformazione urbanistica e/o la dismissione del campo sportivo preesistente;
- nelle aree di proprietà comunale potranno comunque essere previsti interventi di adeguamento, ristrutturazione e anche nuova costruzione, nel mantenimento dell'uso e della destinazione sportiva;
- nelle aree di proprietà privata saranno consentiti gli usi e applicate le disposizioni normative relative alle zone E3b.

L'iniziativa privata potrà prevedere, alternativamente:

- la proposta attuativa, tramite la presentazione di apposito progetto preliminare ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento coordinato, di cui all'art. _____, contenente i necessari elementi economici-finanziari relativi alla fattibilità dell'intervento e alla ripartizione delle aree e degli oneri tra il proponente e l'Amministrazione;
- la proposta di cessione al Comune delle quote di proprietà da destinare al nuovo polo sportivo comunale (zona G), ai fini dell'attuazione pubblica; in tal caso la pianificazione attuativa è redatta a cura e spese del Comune e, in base a specifiche valutazioni, potrà prevedersi, a totale compensazione economica, la possibilità di cessione in proprietà di aree ricadenti nelle nuove zone C e/o G in ambito urbano, o di altre aree/immobili di proprietà comunale.

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

- per la realizzazione del nuovo polo sportivo comunale: la pianificazione attuativa, anche contestuale alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere pubbliche previste, con iter di approvazione abbreviato ai sensi della L.R. 31.07.1996, n. 32, "*Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche*";
- l'esercizio del diritto/facoltà di esproprio -secondo legge- delle aree interessate.

Sia in caso di adesione da parte dei proprietari, sia in caso di esproprio delle aree, si procederà all'individuazione di qualificato soggetto economico per l'affidamento dei lavori di realizzazione degli impianti sportivi comunali, tramite le procedure previste dalla legislazione vigente.

Nelle valutazioni economiche potrà senz'altro essere previsto di scomputare le somme dovute dal proponente quale contributo di costruzione a fronte della realizzazione delle opere pubbliche previste per l'attuazione.

Per l'ambito IC.5 sono previsti i parametri urbanistici, destinazioni d'uso e prescrizioni riassunti nella seguente tabella.

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = (37.360 + 50.770) = 88.130 mq
comparto urbano	37.360 mq (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
comparto esterno	50.770 mq (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
Ripartizione delle superfici	
zona C	≤ 55% della superficie del comparto urbano
zona G urbana	≤ 24% della superficie del comparto urbano
zone S	≥ 8% della superficie del comparto urbano
zone Ea	≥ 4% SA
viabilità di piano	circa 9% (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
zona G esterna	100% della superficie del comparto esterno
Standard di zona	(N.B.: gli standard potranno essere ceduti al Comune o resi disponibili all'uso pubblico)
zona C	≥ 12% della superficie territoriale della C, di cui almeno il 25% a parcheggio; comunque minimi del D. 2266/U/1983
zona G urbana	≥ 20% della superficie territoriale della G, di cui

	almeno il 30% a parcheggio; comunque minimi del D. 2266/U/1983
zona G esterna	≥ 25% della superficie territoriale della G, di cui almeno il 60% a parcheggio
Valori limite edificazione zona C	
indice territoriale	it(C) = 0,8 mc/mq
altezza	h(C) = 6,5 m
distanza tra fabbricati	df(C) = 10 m
Valori limite edificazione zona G urbana	
indice territoriale	it(G) = 1 mc/mq
altezza	h(G) = 7,5 m
distanza tra fabbricati	df(G) = 10 m
Valori limite edificazione zona G esterna	
indice territoriale	it(G) = 0,2 mc/mq
altezza	h(G) = 5 m
distanza tra fabbricati	df(G) = 10 m
Destinazioni d'uso compatibili	
zona C	residenza e servizi connessi
zona G urbana	attrezzature sportive, centri sanitari sportivi/specializzati, centri di riabilitazione, studi medici, farmacie, ecc.; uffici pubblici o di interesse collettivo; servizi complementari, quali bar-caffetteria, edicola, pubblici esercizi, attività microcommerciali specializzate, ecc. altre destinazioni ritenute compatibili/complementari
zona G esterna	attrezzature ricettive: ostelli della gioventù, motel, ecc.; centri sanitari, di riabilitazione, strutture per il benessere (fitness, beauty-farm), ecc.; strutture per la formazione e per la medicina sportiva, sedi di associazioni, foresterie connesse all'attività sportiva; pubblici esercizi; altre destinazioni di interesse pubblico compatibili/complementari: servizi di assistenza, attività commerciali specializzate, ecc. altre destinazioni ritenute compatibili/complementari è consentita la residenza solo per la guardiania, nella misura massima di una residenza di

	superficie utile non superiore a 100 mq
Prescrizioni	
	i nuovi impianti sportivi comunali, delocalizzati nel nuovo polo sportivo, dovranno essere realizzati in modo da garantire la continuità della fruibilità da parte dei cittadini e delle associazioni sportive

Ambito di intervento coordinato "IC.6" - "Guturu Maria Podda est"

È uno dei due tasselli di snodo ai lati della Via Iglesias (che, scavalcando la Strada Statale n. 130, diventa poi Via dell'Industria, asse di collegamento dell'abitato con la zona artigianale industriale); tasselli necessari per la definizione della struttura complessiva dell'abitato, per la continuità del nuovo "Viale Verde" periurbano e del connesso "parco lineare", funzionale all'obiettivo di piano di rafforzare le dotazioni di aree verdi e di servizi in generale e di favorirne la piena fruibilità.

L'ambito è costituito da aree di proprietà privata, intercluse tra l'area del campo sportivo comunale, la Via Iglesias (che collega l'abitato con la zona artigianale industriale) e la Strada Statale n. 130, destinate nel PUC previgente a spazi collettivi a servizio del centro abitato (zona S, mai attuata né espropriata) e, per una parte residuale, ricadenti in zona E, all'interno della fascia di rispetto della S.S. 130.

È prevista la possibilità di trasformazione urbanistica tramite intervento coordinato pubblico-privato, come di seguito esplicito.

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

- zona G;
- viabilità di piano;
- zona E.

In fase di pianificazione attuativa coordinata è prevista la precisa articolazione nelle zone urbanistiche "elementari" sopra indicate, secondo i parametri definiti nel seguito.

La zona G dovrà essere localizzata obbligatoriamente sulla parte interna rispetto al Viale Verde, con accesso dalla viabilità preesistente (Via Iglesias).

Le zone Ea saranno quindi localizzate sulla parte esterna rispetto alla nuova viabilità e destinate a verde alberato, a mantenere la continuità del parco lineare che, in questa parte dell'ambito urbano, ha il particolare obiettivo di creare un "filtro" tra l'abitato e la viabilità territoriale per la mitigazione degli impatti (visivi, acustici, delle emissioni dei veicoli).

Le classificazioni urbanistiche (G, viabilità, E) diventeranno definitive a seguito dell'entrata in vigore del piano attuativo di intervento coordinato, di iniziativa pubblica o privata, o anche -esclusivamente per quanto riguarda la viabilità e le zone Ea- a seguito dell'esercizio da parte dell'Amministrazione Comunale del diritto/facoltà di esproprio delle aree secondo legge.

Fino al verificarsi di una di tali condizioni, 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. In particolare saranno consentiti gli usi e applicate le disposizioni normative relative alle zone E3b.

L'iniziativa privata potrà prevedere, alternativamente:

- la proposta attuativa, tramite la presentazione di apposito progetto preliminare ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento coordinato, di cui all'art. _____;
- la proposta di cessione al Comune delle quote di proprietà da destinare a viabilità e a zone Ea, ai fini dell'attuazione pubblica; in tal caso, a totale compensazione economica, la pianificazione attuativa è redatta a cura e spese del Comune;

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

- per la realizzazione della viabilità: la pianificazione attuativa, anche contestuale alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere pubbliche previste, con iter di approvazione abbreviato ai sensi della L.R. 31.07.1996, n. 32, "*Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche*";
- l'esercizio del diritto/facoltà di esproprio -secondo legge- delle aree destinate a viabilità e a zone Ea.

Nel caso di avvio delle procedure di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale relativamente alle aree per viabilità e/o per zone Ea, i proprietari delle aree potranno in ogni caso, fino al momento prima l'emanazione del decreto di esproprio, presentare apposita proposta di pianificazione attuativa comprendente le aree interessate dall'esproprio, con la previsione della cessione delle stesse aree in sede di convenzione urbanistica. Oltre il termine di cui sopra, i proprietari delle aree potranno procedere alla trasformazione delle aree rimaste nella loro disponibilità con l'indice territoriale previsto per l'intervento coordinato applicato alle stesse aree.

Per l'ambito IC.6 sono previsti i parametri urbanistici, destinazioni d'uso e prescrizioni riassunti nella seguente tabella.

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = 11.110 mq
Ripartizione delle superfici	
zona G	$\leq 45\%$ SA
zone Ea	$\geq 33\%$ SA
viabilità di piano	circa 22% (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
Standard di zona	(N.B.: gli standard potranno essere ceduti al Comune o resi disponibili all'uso pubblico)
zona G	$\geq 10\%$ della superficie territoriale della G, a parcheggio
Valori limite edificazione zona G	
indice territoriale	it(G) = 0,5 mc/mq
altezza	h(G) = 6,5 m
distanza tra fabbricati	df(G) = 10 m
Destinazioni d'uso compatibili	
zona G	strutture/attrezzature per lo sport, lo svago e il tempo libero; servizi complementari, quali bar-caffetteria, edicola, pubblici esercizi, servizi di assistenza, attività microcommerciali specializzate, ecc. altre destinazioni ritenute compatibili/complementari

Ambito di intervento coordinato "IC.7" - "Guturu Maria Podda ovest"

È il secondo dei due tasselli di snodo con la Via Iglesias, che definiscono la nuova fisionomia dell'abitato nel suo limite con la viabilità di importanza regionale e nell'attraversamento verso l'area artigianale industriale.

L'ambito è costituito interamente da aree di proprietà privata, comprese tra la Strada Statale n. 130, la Via Iglesias (che porta alla zona artigianale) e le frange irregolari dell'espansione precedentemente programmata; tali aree erano assegnate dal PUC previgente alla destinazione agricola (zona E).

È prevista la possibilità di trasformazione urbanistica tramite intervento coordinato pubblico-privato, come di seguito esplicitato.

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

- zona C;
- zona G;
- viabilità di piano;
- zona E.

In fase di pianificazione attuativa coordinata è prevista la precisa articolazione nelle zone urbanistiche "elementari", secondo i parametri indicati nel seguito.

La zona C dovrà essere localizzata obbligatoriamente in continuità con le zone C preesistenti, sulla parte interna rispetto al nuovo Viale Verde, prevedendo il completamento della viabilità secondaria preesistente e gli accessi ai lotti esclusivamente da quest'ultima.

La zona G dovrà anch'essa essere localizzata sulla parte interna.

All'esterno della nuova viabilità dovranno invece essere localizzate le zone Ea, destinate a verde alberato, a mantenere la continuità del parco lineare che, in questa parte dell'ambito urbano, come per il precedente ambito, ha anche la funzione di "filtro" per la mitigazione degli impatti della viabilità territoriale (visivi, acustici, delle emissioni dei veicoli).

Le classificazioni urbanistiche (C, G, viabilità, E) diventeranno definitive a seguito dell'entrata in vigore del piano attuativo di intervento coordinato, di iniziativa pubblica o privata, o anche -esclusivamente per quanto riguarda la viabilità e le zone Ea- a seguito dell'esercizio da parte dell'Amministrazione Comunale del diritto/facoltà di esproprio delle aree secondo legge.

Fino al verificarsi di una di tali condizioni, 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. In particolare saranno consentiti gli usi e applicate le disposizioni normative relative alle zone E3b.

L'iniziativa privata potrà prevedere, alternativamente:

- la proposta attuativa, tramite la presentazione di apposito progetto preliminare ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento coordinato, di cui all'art. _____;
- la proposta di cessione al Comune delle quote di proprietà da destinare a viabilità e a zone Ea, ai fini dell'attuazione pubblica; in tal caso, a totale compensazione economica, la pianificazione attuativa è redatta a cura e spese del Comune;

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

- per la realizzazione della viabilità: la pianificazione attuativa, anche contestuale alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere pubbliche previste, con iter di approvazione abbreviato ai sensi della L.R. 31.07.1996, n. 32, "*Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche*";
- l'esercizio del diritto/facoltà di esproprio -secondo legge- delle aree destinate a viabilità e a zone Ea, e/o la previsione di attuazione in tempi stabiliti, ai sensi dell'art. _____.

Nel caso di avvio delle procedure di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale relativamente alle aree per viabilità e/o per zone Ea, i proprietari delle aree potranno in ogni caso, fino al momento prima l'emanazione del decreto di esproprio, presentare apposita proposta di pianificazione attuativa comprendente le aree interessate dall'esproprio, con la previsione della cessione delle stesse aree in sede di convenzione urbanistica. Oltre il termine di cui sopra, i proprietari delle aree potranno procedere alla trasformazione delle aree rimaste nella loro disponibilità con l'indice territoriale previsto per l'intervento coordinato applicato alle stesse aree.

Per l'ambito IC.7 sono previsti i parametri urbanistici, destinazioni d'uso e prescrizioni riassunti nella seguente tabella.

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = 22.860 mq
Ripartizione delle superfici	
zona C	$\leq 27\%$ SA
zona G	$\leq 25\%$ SA
zone Ea	$\geq 28\%$ SA
viabilità di piano	circa 20% (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
Standard di zona	
zona C	$\geq 10\%$ della superficie territoriale della C, di cui almeno un terzo a parcheggio
zona G	$\geq 10\%$ della superficie territoriale della G, a parcheggio
Valori limite edificazione zona C	
indice territoriale	it(C) = 0,5 mc/mq
altezza	h(C) = 6,5 m
distanza tra fabbricati	df(C) = 10 m
Valori limite edificazione zona G	
indice territoriale	it(G) = 0,5 mc/mq
altezza	h(G) = 6,5 m
distanza tra fabbricati	df(G) = 10 m
Destinazioni d'uso compatibili	
zona C	residenza e servizi connessi
zona G	attrezzature ricettive: ostelli della gioventù, alberghi, ecc.; strutture/attrezzature per lo sport, lo svago e il tempo libero; centri sanitari, di riabilitazione, strutture per il benessere (fitness, beauty-farm), ecc.; uffici, spazi culturali, strutture per la formazione, sedi di associazioni, ecc.; servizi complementari, quali bar-caffetteria,

	edicola, pubblici esercizi, servizi di assistenza, ecc.;
	altre destinazioni ritenute compatibili/complementari

Ambito di intervento coordinato "IC.8" - "Su Stangioni"

È un ambito che consente il coerente completamento dell'espansione urbana prevista con il piano attuativo delle aree ex PEEP, attuato nelle urbanizzazioni e in fase di attuazione nell'edificazione. L'espansione, governata e coordinata dal nuovo Viale Verde periurbano e "protetta" dalle aree alberate, consente in questo ambito, come nel precedente, di completare e regolarizzare l'attuale struttura urbana di periferia, indefinita e incoerente.

Sono aree che fanno parte delle ultime riserve disponibili per l'espansione; peraltro ottime dal punto di vista dell'edificabilità (in leggero rilievo rispetto alle aree circostanti, nessun problema di drenaggio, ottima esposizione delle edificazioni previste se si seguono, per la nuova maglia viaria, le direzioni parallele e perpendicolari all'asse principale della Via Roma).

Il piano persegue ancora gli obiettivi della definizione della struttura complessiva dell'abitato, della connessione delle aree periferiche, che diventano "centrali" tramite il nuovo Viale Verde e il parallelo parco lineare, tramite il rafforzamento delle dotazioni di aree attrezzate e di servizi, favorendo la piena integrazione e fruibilità di questi ultimi.

L'ambito è costituito da sole aree di proprietà privata, in continuità con l'ambito urbano, destinate all'agricoltura dal PUC previgente (zone E), in parte già edificate con residenze dei conduttori agricoli.

È prevista la trasformazione urbanistica tramite intervento coordinato pubblico-privato, come di seguito esplicitato.

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

- zona C;
- zona G;
- viabilità di piano;
- zone Ea.

In fase di pianificazione attuativa coordinata è prevista la precisa articolazione nelle zone urbanistiche "elementari", secondo i parametri indicati nel seguito.

La zona C dovrà essere localizzata obbligatoriamente in continuità con le zone C preesistenti, sulla parte interna rispetto al nuovo Viale Verde, con accessi possibili solo sulla viabilità secondaria, e dovrà comprendere i fabbricati preesistenti destinati a residenza, computando a tutti gli effetti le relative volumetrie. In alternativa, per tali fabbricati, potrà essere previsto il cambio di destinazione d'uso e/o la classificazione urbanistica a zona G.

Le aree alberate (zone Ea) saranno localizzate nelle aree esterne alla nuova viabilità periurbana, a continuare il parco lineare, con il particolare obiettivo, già precedentemente illustrato, di creare un "filtro" tra l'abitato e l'esterno per la mitigazione degli impatti.

Le classificazioni urbanistiche (C, G, viabilità, E) diventeranno definitive a seguito dell'entrata in vigore del piano attuativo di intervento coordinato, di iniziativa pubblica o privata, o anche -esclusivamente per quanto riguarda la viabilità e le zone Ea- a seguito dell'esercizio da parte dell'Amministrazione Comunale del diritto/facoltà di esproprio delle aree secondo legge.

Fino al verificarsi di una di tali condizioni, 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. In particolare saranno consentiti gli usi e applicate le disposizioni normative relative alle zone E3b.

L'iniziativa privata potrà prevedere, alternativamente:

- la proposta attuativa, tramite la presentazione di apposito progetto preliminare ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento coordinato, di cui all'art. _____;

- la proposta di cessione al Comune delle quote di proprietà da destinare a viabilità e a zone Ea, ai fini dell'attuazione pubblica; in tal caso, a totale compensazione economica, la pianificazione attuativa è redatta a cura e spese del Comune;

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

- per la realizzazione della viabilità: la pianificazione attuativa, anche contestuale alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere pubbliche previste, con iter di approvazione abbreviato ai sensi della L.R. 31.07.1996, n. 32, "Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche";
- l'esercizio del diritto/facoltà di esproprio -secondo legge- delle aree destinate a viabilità e a zone Ea, e/o la previsione di attuazione in tempi stabiliti, ai sensi dell'art. _____.

Nel caso di avvio delle procedure di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale relativamente alle aree per viabilità e/o per zone Ea, i proprietari delle aree potranno in ogni caso, fino al momento prima l'emanazione del decreto di esproprio, presentare apposita proposta di pianificazione attuativa comprendente le aree interessate dall'esproprio, con la previsione della cessione delle stesse aree in sede di convenzione urbanistica. Oltre il termine di cui sopra, i proprietari delle aree potranno procedere alla trasformazione delle aree rimaste nella loro disponibilità con l'indice territoriale previsto per l'intervento coordinato applicato alle stesse aree.

Per l'ambito IC.8 sono previsti i parametri urbanistici, destinazioni d'uso e prescrizioni riassunti nella seguente tabella.

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = 33.940 mq
Ripartizione delle superfici	
zona C	≤ 50% SA
zona G	≤ 24% SA
zone Ea	≥ 13% SA
viabilità di piano	circa 13% (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
Standard di zona	
zona C	≥ 10% della superficie territoriale della C, di cui almeno un terzo a parcheggio
zona G	≥ 10% della superficie territoriale della G, a parcheggio
Valori limite edificazione zona C	
indice territoriale	it(C) = 0,5 mc/mq
altezza	h(C) = 6,5 m
distanza tra fabbricati	df(C) = 10 m
Valori limite edificazione zona G	
indice territoriale	it(G) = 0,5 mc/mq
altezza	h(G) = 8 m
distanza tra fabbricati	df(G) = 10 m
Destinazioni d'uso compatibili	

zona C	residenza e servizi connessi
zona G	<p>attrezzature ricettive: ostelli della gioventù, alberghi, ecc.;</p> <p>strutture/attrezzature per lo sport, lo svago e il tempo libero;</p> <p>centri sanitari, di riabilitazione, strutture per il benessere (fitness, beauty-farm), ecc.;</p> <p>uffici, spazi culturali, strutture per la formazione, sedi di associazioni, ecc.;</p> <p>servizi complementari, quali bar-caffetteria, edicola, pubblici esercizi, servizi di assistenza, ecc.;</p> <p>altre destinazioni ritenute compatibili/complementari</p>

Ambito di intervento coordinato "IC.9" - "Bia Cixerri"

È un ambito di nuova espansione verso le aree di naturale e migliore vocazione edificatoria, lungo l'importante direttrice della Via Roma.

Valgono -ed in misura anche maggiore- le stesse considerazioni fatte per il precedente ambito IC.8 (ottima vocazione edificatoria, assenza di problematiche idrogeologiche, ottima esposizione delle edificazioni previste se si seguono per la viabilità le direzioni parallele e perpendicolari a quelle già esistenti).

Sono certamente ancora in primo piano gli obiettivi di definizione della struttura complessiva dell'abitato, della connessione delle aree periferiche tramite il nuovo Viale Verde e il connesso parco lineare, del rafforzamento delle dotazioni di aree verdi e di servizi e della loro fruibilità.

L'espansione rimane però limitata a una prima fascia: pur essendo previsto il completamento della viabilità periurbana con l'innesto sull'altro importante asse viario, la Via Scuole, per le aree che digradano verso il Riu Spinosu viene mantenuta la destinazione agricola (come anche in altri casi, a confermare la vocazione primaria di Villaspeciosa, consentendo un'apertura dell'abitato -tramite il giardino delle abitazioni e l'"orto urbano"- verso l'agro).

L'ambito è costituito da aree di proprietà privata destinate dal PUC previgente all'agricoltura (zone E), in parte già edificate con residenze dei conduttori agricoli.

È prevista la trasformazione urbanistica tramite intervento coordinato pubblico-privato, come di seguito esplicitato.

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

- zona C;
- zona G e/o zona D;
- viabilità di piano;
- zone S4.

In fase di pianificazione attuativa coordinata è prevista la precisa articolazione nelle zone urbanistiche "elementari", secondo i parametri indicati nel seguito.

Viene proposta una quota massima per zone G e D, alternative o complementari tra loro, al fine di consentire una ampia flessibilità delle possibilità economiche, sia nel campo dei servizi (ricettività, direzionalità, ecc.) che nel campo commerciale (sola destinazione consentita per la zona D).

Le zone G e/o D potranno essere convenientemente localizzate lungo la Via Roma, anche con accesso diretto da questa; non potranno invece avere accesso dal Viale Verde.

La zona C dovrà essere localizzata obbligatoriamente in continuità con le zone C preesistenti, con accessi solo sulla viabilità secondaria, e dovrà comprendere i fabbricati preesistenti destinati a residenza, computando a tutti gli effetti le relative volumetrie. In alternativa, per tali fabbricati, potrà essere previsto il cambio di destinazione d'uso e/o la classificazione urbanistica a zona G o D.

Le zone S4 saranno localizzate lungo la Via Roma, ad integrare le carenti dotazioni per il centro.

Gli standard di zona saranno localizzati prevalentemente lungo la nuova viabilità periurbana, a proseguire il parco lineare (ed il verde alberato) che integra e caratterizza il Viale Verde.

Le classificazioni urbanistiche (C, G, D, viabilità, S) diventeranno definitive a seguito dell'entrata in vigore del piano attuativo di intervento coordinato, di iniziativa pubblica o privata, o anche -esclusivamente per quanto riguarda la viabilità e le zone S- a seguito dell'esercizio da parte dell'Amministrazione Comunale del diritto/facoltà di esproprio delle aree secondo legge.

Fino al verificarsi di una di tali condizioni, nelle aree comprese nell'ambito sono mantenuti i previgenti usi (agricoltura in ambito urbano), essendo consentita la trasformazione solo in subordine all'attuazione dell'intervento coordinato o all'azione del Comune. In particolare saranno consentiti gli usi e applicate le disposizioni normative relative alle zone E3b.

L'iniziativa privata potrà prevedere, alternativamente:

- la proposta attuativa, tramite la presentazione di apposito progetto preliminare ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento coordinato, di cui all'art. _____.

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

- per la realizzazione della viabilità: la pianificazione attuativa, anche contestuale alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere pubbliche previste, con iter di approvazione abbreviato ai sensi della L.R. 31.07.1996, n. 32, "Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche";
- l'esercizio del diritto/facoltà di esproprio -secondo legge- delle aree destinate a viabilità e a zone S, e/o la previsione di attuazione in tempi stabiliti, ai sensi dell'art. _____.

Nel caso di avvio delle procedure di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale relativamente alle aree per viabilità e/o zone S, i proprietari delle aree potranno in ogni caso, fino al momento prima l'emanazione del decreto di esproprio, presentare apposita proposta di pianificazione attuativa comprendente le aree interessate dall'esproprio, con la previsione della cessione delle stesse aree in sede di convenzione urbanistica. Oltre il termine di cui sopra, i proprietari delle aree potranno procedere alla trasformazione delle aree rimaste nella loro disponibilità con l'indice territoriale previsto per l'intervento coordinato applicato alle stesse aree.

Per l'ambito IC.9 sono previsti i parametri urbanistici, destinazioni d'uso e prescrizioni riassunti nella seguente tabella.

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = 37.625 mq
Ripartizione delle superfici	
zona C	≤ 75% SA
zona G	≤ 16% SA
zona D	≤ 16% SA
zone S4	≥ 4% SA
viabilità di piano	circa 5% (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
Standard di zona	
zona C	≥ 10% della superficie territoriale della C, di cui almeno il 25% a parcheggio
zona G	≥ 10% della superficie territoriale della G, a parcheggio
zona D	≥ 10% della superficie territoriale della D, a parcheggio
Valori limite edificazione zona C	
indice territoriale	it(C) = 0,6 mc/mq
altezza	h(C) = 6,5 m
distanza tra fabbricati	df(C) = 10 m
Valori limite edificazione zona G	
indice territoriale	it(G) = 0,5 mc/mq

altezza	$h(G) = 8 \text{ m}$
distanza tra fabbricati	$df(G) = 10 \text{ m}$
Valori limite edificazione zona D	
indice territoriale	$it(D) = 0,5 \text{ mc/mq}$
altezza	$h(D) = 8 \text{ m}$
distanza tra fabbricati	$df(D) = 10 \text{ m}$
Destinazioni d'uso compatibili	
zona C	residenza e servizi connessi
zona G	<p>attrezzature ricettive, alberghi, ecc.;</p> <p>uffici, spazi culturali, strutture per la formazione, sedi di associazioni, ecc.;</p> <p>centri medico-sanitari, di riabilitazione, strutture per il benessere, ecc.;</p> <p>servizi complementari, quali bar-caffetteria, edicola, pubblici esercizi, servizi di assistenza, ecc.;</p> <p>altre destinazioni ritenute compatibili/complementari</p>
zona D	<p>attività commerciali in genere;</p> <p>servizi complementari, quali bar-caffetteria, edicola, pubblici esercizi, servizi di assistenza, ecc.;</p> <p>altre destinazioni ritenute compatibili/complementari</p>

Ambito di intervento coordinato "IC.10" - "Quartiere giardino Sa Serra"

È l'ultimo ambito di trasformazione previsto dal PUC. Si tratta di una propaggine dell'abitato verso l'agro, appunto un "quartiere giardino" connotato da caratteri di bassa invasività del territorio (di transizione tra il paesaggio urbano e quello rurale), di qualità architettonica, paesaggistica e costruttiva, e, in definitiva, caratterizzato da una particolare e necessaria eco-sostenibilità.

Le aree comprese tra questo ultimo tassello di espansione urbana, la nuova viabilità periurbana e il Riu Spinosu, mantenendo la loro destinazione agricola e la loro naturale vocazione di "orti urbani", garantiranno quella indispensabile funzione di transizione, anche dal punto di vista paesaggistico e ambientale, verso l'agro (come previsto anche in altre situazioni, vedi aree a est e sud-est del centro urbano).

L'ambito è costituito da aree di proprietà privata, destinate dal PUC previgente all'agricoltura (zone E).

È prevista la trasformazione urbanistica tramite intervento coordinato pubblico-privato, come di seguito esplicitato.

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

- zona C;
- zona G o zona D;
- viabilità di piano.

In fase di pianificazione attuativa coordinata è prevista la precisa articolazione nelle zone urbanistiche "elementari", secondo i parametri indicati nel seguito.

Viene proposta una quota massima per zona G o D, alternative tra loro, al fine di consentire una ampia flessibilità delle possibilità economiche, sia nel campo dei servizi (ricettività, direzionalità, ecc.) che nel campo commerciale (sola destinazione consentita per la zona D).

La zona G o D dovrà avere accesso dal Viale Verde, non direttamente ma tramite le aree da cedere per standard (s3/s4), in modo da non sovraccaricare la nuova viabilità e nel contempo proseguire il parco lineare (e i servizi in esso innestati).

Le tipologie delle edificazioni residenziali dovranno essere connotate dalla bassa invasività e dall'integrazione paesaggistica, con unica tipologia (casa a corte, oppure isolata o, al più, binata, vedi schemi tipologici), e con caratteri di eco-sostenibilità ambientale (vedi art. _____ del Regolamento Edilizio).

Le classificazioni urbanistiche (C, G o D, viabilità) diventeranno definitive a seguito dell'entrata in vigore del piano attuativo di intervento coordinato, di iniziativa pubblica o privata, o anche -esclusivamente per quanto riguarda la viabilità- a seguito dell'esercizio da parte dell'Amministrazione Comunale del diritto/facoltà di esproprio delle aree secondo legge.

Fino al verificarsi di una di tali condizioni, nelle aree comprese nell'ambito sono mantenuti i previgenti usi (agricoltura in ambito urbano), essendo consentita la trasformazione solo in subordine all'attuazione dell'intervento coordinato o all'azione del Comune. In particolare saranno consentiti gli usi e applicate le disposizioni normative relative alle zone E3b.

L'iniziativa privata potrà prevedere, alternativamente:

- la proposta attuativa, tramite la presentazione di apposito progetto preliminare ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento coordinato, di cui all'art. _____;

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

- per la realizzazione della viabilità: la pianificazione attuativa, anche contestuale alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere pubbliche previste, con iter di approvazione abbreviato ai sensi della L.R. 31.07.1996, n. 32, "*Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche*";

- l'esercizio del diritto/facoltà di esproprio -secondo legge- delle aree destinate a viabilità, e/o la previsione di attuazione in tempi stabiliti, ai sensi dell'art. _____.

Nel caso di avvio delle procedure di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale relativamente alle aree per viabilità, i proprietari delle aree potranno in ogni caso, fino al momento prima l'emanazione del decreto di esproprio, presentare apposita proposta di pianificazione attuativa comprendente le aree interessate dall'esproprio, con la previsione della cessione delle stesse aree in sede di convenzione urbanistica. Oltre il termine di cui sopra, i proprietari delle aree potranno procedere alla trasformazione delle aree rimaste nella loro disponibilità con l'indice territoriale previsto per l'intervento coordinato applicato alle stesse aree.

Per l'ambito IC.10 sono previsti i parametri urbanistici, destinazioni d'uso e prescrizioni riassunti nella seguente tabella.

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = 16.802 mq
Ripartizione delle superfici	
zona C	$\leq 75\%$ SA
zona G	$\leq 16\%$ SA
zona D	$\leq 16\%$ SA
viabilità di piano	circa 9% (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
Standard di zona	
zona C	$\geq 10\%$ della superficie territoriale della C, di cui almeno il 25% a parcheggio
zona G	$\geq 25\%$ della superficie territoriale della G, di cui almeno il 50% a parcheggio
zona D	$\geq 25\%$ della superficie territoriale della D, di cui almeno il 50% a parcheggio
Valori limite edificazione zona C	
indice territoriale	it(C) = 0,5 mc/mq
altezza	h(C) = 6,5 m
distanza tra fabbricati	df(C) = 10 m
Valori limite edificazione zona G	
indice territoriale	it(G) = 0,5 mc/mq
altezza	h(G) = 8 m
distanza tra fabbricati	df(G) = 10 m
Valori limite edificazione zona D	
indice territoriale	it(D) = 0,5 mc/mq
altezza	h(D) = 8 m
distanza tra fabbricati	df(D) = 10 m
Destinazioni d'uso compatibili	

zona C	residenza e servizi connessi
zona G	<p>attrezzature ricettive, alberghi, ecc.;</p> <p>uffici, spazi culturali, strutture per la formazione, sedi di associazioni, ecc.;</p> <p>centri medico-sanitari, di riabilitazione, strutture per il benessere, ecc.;</p> <p>servizi complementari, quali bar-caffetteria, edicola, pubblici esercizi, servizi di assistenza, ecc.;</p> <p>altre destinazioni ritenute compatibili/complementari</p>
zona D	<p>attività commerciali in genere;</p> <p>servizi complementari, quali bar-caffetteria, edicola, pubblici esercizi, servizi di assistenza, ecc.;</p> <p>altre destinazioni ritenute compatibili/complementari</p>

Zone "S" e "standard" di zona

Le zone S sono le aree destinate alle dotazioni per spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, relative alle zone A e B.

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.

Relativamente alle zone C, D e G -nelle quali devono essere assicurate autonomamente ed integralmente le quantità minime di norme- 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.

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.

Viabilità e parcheggi

Per la nuova viabilità di piano, in particolare per il Viale Verde periurbano, sono previsti schemi e sezioni tipo obbligatori e soluzioni preferenziali, riportati nei relativi elaborati.

Per la viabilità secondaria, di collegamento e accesso ai nuovi lotti edificabili, è comunque sempre prevista una sezione minima di 11 m (1,5 + 8 + 1,5).

Per i parcheggi privati interni ai lotti residenziali è prevista, nel rispetto comunque dei minimi di legge, una dotazione minima di due stalli effettivi di sosta, con unica deroga per le unità immobiliari di superficie complessiva inferiore ai 40 mq, ove consentite, per le quali deve essere garantito uno stallo effettivo.

Zona "G"

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 della L.R. 01.07.1991, n. 20.

L'indice territoriale massimo è pari a 0,01 mc/mq qualora l'intervento sia predisposto su iniziativa privata. Tale limite può essere incrementato per piani attuativi di iniziativa pubblica o di interesse pubblico e per i piani di intervento coordinato di cui al precedente art. 6-bis. Per le dimensioni

minime dei piani attuativi valgono le stesse disposizioni date per le zone "C" e "D" o le specifiche previsioni stabilite per i singoli ambiti di intervento coordinato.

In riferimento agli abitanti insediabili ed al tipo specifico di intervento da attuare, i piani attuativi dovranno prevedere la dotazione minima di aree da destinare ad uso pubblico pari a 12 mq/abitante, ovvero, negli ambiti di intervento coordinato, le specifiche previsioni stabilite nelle relative norme.

Zona "G cimiteriale"

(art. introdotto con variante 2011-03, in vigore)

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.

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..

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.

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.

Aree di rispetto cimiteriale

(art. introdotto con variante 2011-03, in vigore)

Le aree di rispetto cimiteriale sono indicate nella cartografia di zonizzazione del Piano, individuate geometricamente dalla distanza di 50 metri dal lato nord-ovest 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. (comma modificato a recepimento delle prescrizioni date dalla RAS in sede di verifica di coerenza)

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).

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.