



COMUNE DI VILLASPECIOSA

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante 2024

Realizzazione di opera idraulica a difesa dell'abitato

DATA: Novembre 2024	SCALA: -	REV.: 1	ALLEGATO:
ELABORATO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			3
PROGETTAZIONE: Ufficio Tecnico Comunale			COLLABORATORI:
RESPONSABILE AREA TECNICA: P.I. Giuseppe Arca	SEGRETARIO COMUNALE: dott. Simone Pietro Loi	IL SINDACO: Sig. Gianluca Melis	

INDICE *(aggiornato alla Variante 2024, "Realizzazione di opera idraulica a difesa dell'abitato")*

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)
- ART. 2. IL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 3. CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE
- ART. 4. ELABORATI DEL PUC
- ART. 5. STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC** *(art. modificato con la variante 2016-11)*
- ART. 6. MODALITÀ E PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI** *(art. modificato con la variante 2016-11)*
- ART. 6-bis. PIANO DI INTERVENTO COORDINATO** *(art. introdotto con la variante 2016-11)*
- ART. 7. CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE
- ART. 8. ZONE "S" E "STANDARD" DI ZONA** *(art. modificato con la variante 2016-11)*

TITOLO II – NORME SPECIFICHE DI ZONA

- ART. 9. ZONA "A"
- ART. 10. ZONA "B"
- ART. 11. ZONA "C"
- ART. 12. ZONA "D"
- ART. 13. ZONA "E"
- ART. 13-bis. ZONE INTERESSATE DA OPERA IDRAULICA A DIFESA DELL'ABITATO** *(art. introdotto con la presente variante)*
- ART. 14. ZONA "G"** *(art. modificato con la variante 2016-11)*
- ART. 14-bis. ZONA "G cimiteriale"** *(art. introdotto con variante 2011-03)*
- ART. 14-ter. AREE DI RISPETTO CIMITERIALE** *(art. introdotto con variante 2011-03, 1° comma modificato con la variante 2016-11, parti in grassetto)*
- ART. 15. ZONA "H"
- ART. 15-bis. AMBITO DI INTERVENTO COORDINATO "CUCURU MATONIS"** *(art. introdotto con la variante 2016-11)*

TITOLO III – VARIE

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

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

1. La presente variante generale al Piano di Fabbricazione costituisce, ai sensi della L.R. 45/1989, il Piano Urbanistico Comunale (PUC) per il Comune di Villaspeciosa.

ART. 2. IL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. È parte integrante del PUC il Regolamento Edilizio (RE) comunale che contiene le norme per il controllo dell'attività edificatoria.

ART. 3. CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) regolamentano l'utilizzo a qualsiasi titolo di tutto il territorio comunale e vanno pertanto applicate a tutte le sue parti.

ART. 4. ELABORATI DEL PUC

1. Il P. U.C. è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica illustrativa;
2. Zonizzazione del territorio comunale in scala 1/10.000;
3. Zonizzazione del centro urbano in scala 1/2.000;
4. Planimetrie catastali con l'individuazione dei confini delle zone omogenee in scala 1/2.000 e 1/1.000;
5. Norme di Attuazione (NTA);
6. Regolamento Edilizio (RE).

ART. 5. STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC

1. Gli strumenti di attuazione del PUC sono:

1. il Piano Particolareggiato (PP);
2. il Piano di Lottizzazione convenzionata (PdL);
3. il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
4. il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
5. il Piano di Risanamento Urbanistico (PRU);
6. il Piano di Recupero (PRe), che può anche prevedere la Ristrutturazione Urbanistica (PRtU);
7. il Piano di Intervento Coordinato (PIC), come di seguito definito;

8. i piani, le procedure, gli strumenti di attuazione comunque denominati previsti dalla normativa vigente;
9. i titoli abilitativi in materia edilizia (quali permessi di costruire, SCIA, DUAAP, ecc.).

ART. 6. MODALITÀ E PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI

1. I piani attuativi sono approvati ed entrano in vigore secondo le procedure e modalità previste dalla legislazione regionale e/o statale vigente applicabile, come pure le loro varianti.
2. La pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata, è obbligatoria per le zone omogenee "A", "C", "D" e "G" del territorio comunale, come meglio precisato negli specifici articoli delle presenti norme.
3. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 20/1991, nonché dell'art. 28, comma 7, della L. 1150/1942, per i piani attuativi di iniziativa privata, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune da esprimersi contestualmente al parere preventivo di cui al successivo comma 7, predisporre un piano unitario esteso all'intero ambito territoriale, da attuare per stralci funzionali convenzionabili separatamente.
4. L'autorizzazione alla pianificazione per stralci funzionali potrà essere autorizzata a condizione che in ogni stralcio siano rispettati i rapporti percentuali tra le diverse destinazioni urbanistiche previste per l'ambito o comparto di riferimento, che sia assicurato il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino, che sia garantita la funzionalità dell'insieme e della parte a realizzazione differita.
5. L'attuazione del piano o dei suoi stralci funzionali sarà disciplinata da apposite convenzioni urbanistiche, con tempi massimi di realizzazione di dieci anni. In sede di parere preventivo sull'intervento potranno senz'altro essere previsti tempi inferiori, che dovranno in ogni caso essere statuiti con deliberazione del Consiglio Comunale.
6. Le proprietà che non aderiscono alla pianificazione, ai fini della successiva attuazione, dovranno presentare apposita pianificazione urbanistica estesa alle aree non attuate, di conferma o di variante rispetto a quella vigente, da approvarsi secondo le medesime procedure e modalità di legge anzidette.
7. In ogni caso, ai fini di qualsiasi proposta di pianificazione attuativa, il proponente dovrà obbligatoriamente presentare al Comune apposita istanza con allegato progetto preliminare di piano, ai fini dell'ottenimento del parere preventivo sull'intervento. Nel parere preventivo saranno definiti i parametri urbanistici, le modalità ed i tempi di realizzazione dell'intervento, le eventuali prescrizioni ed in definitiva gli elementi utili alla predisposizione del progetto definitivo. Tali elementi, fatte salve le eventuali disposizioni normative sovraordinate *pro tempore* vigenti, vincolano il proponente e l'Amministrazione Comunale nel successivo esame del progetto definitivo di piano, ai fini dell'adozione dello stesso piano.
8. Relativamente ai dati urbanistici indicati nel seguito delle presenti norme (e negli elaborati del PUC in generale) ai fini della definizione delle zone e degli ambiti di trasformazione, si precisa che le superfici sono state desunte dalla cartografia aerofotogrammetria e dai limiti, materializzati o meno, ivi indicati; sono pertanto, in generale, superfici nominali e possono certamente discostarsi da quelle derivanti dalle delimitazioni e dagli atti catastali e/o di proprietà. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si considerano comunque, ai fini della determinazione delle volumetrie realizzabili, le superfici nominali indicate in norma (utilizzate peraltro per il dimensionamento del piano), mentre, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi relativi a distanze, rapporti di copertura, ecc., si dovranno considerare le situazioni e i dati reali come rilevati.

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

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

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

ART. 6-bis. PIANO DI INTERVENTO COORDINATO

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

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

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

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

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

6. L'intervento coordinato può essere attivato sia per iniziativa privata che pubblica, da parte di soggetti (aventi titolo) singoli, associati o riuniti in consorzio. I soggetti partecipanti, a seguito dell'attuazione, acquisiscono quote fondiari ed edificatorie, nonché oneri e gravami relativi, in proporzione alle quote di proprietà o disponibilità iniziali.

7. Il Comune, con atto deliberativo del Consiglio Comunale, può stabilire la pianificazione e la successiva attuazione degli ambiti di intervento coordinato (o di loro parti) entro tempi stabiliti, invitando i proprietari delle aree a presentare entro congruo termine, comunque non inferiore a sei mesi dalla data della deliberazione, un progetto di pianificazione attuativa dell'ambito interessato, ai sensi dell'art. 28, comma 12, della L. 1150/1942. In caso di mancata adesione e/o inerzia da parte degli interessati, il piano attuativo può essere predisposto dal Comune, e si applicano le disposizioni di cui al comma 13 del citato art. 28 L. 1150/1942 e di cui all'art. 7 del D.P.R. 327/2001. L'accettazione della pianificazione da parte dei proprietari

interessati riporta l'iniziativa agli stessi interessati, e comporta la stipulazione della convenzione urbanistica prevista dal medesimo art. 28 L. 1150/1942; convenzione che prevedrà, tra l'altro, i corrispettivi dovuti dai proprietari per la avvenuta redazione del piano attuativo e/o le quote di edificabilità che saranno cedute al Comune a fronte della progettazione urbanistica e delle ulteriori operazioni tecniche necessarie (frazionamenti, studi idraulici/geologici/geotecnici, progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, direzione lavori, collaudi, ecc.).

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

- a) la ripartizione della superficie complessiva per le differenti classificazioni urbanistiche;
- b) le cessioni previste per viabilità e zone S;
- c) le dotazioni minime -da cedere o rendere disponibili all'uso pubblico- di standard di zona, definiti all'art. 8;
- d) le localizzazioni obbligatorie o preferenziali della viabilità principale e secondaria, delle zone S, degli standard di zona, dei lotti edificabili;
- e) gli indici di edificabilità e la ripartizione della volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche e/o destinazioni;
- f) i parametri edilizi di riferimento per l'utilizzazione delle superfici 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.

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

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

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

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

13. Di contro, l'attuazione unitaria dell'ambito può determinare una premialità in termini di volumetria aggiuntiva, secondo le previsioni stabilite per ogni singolo ambito. È inoltre in generale consentita la proposta di attuazione unitaria di più ambiti, o anche di un ambito più una parte di altro ambito, purché la superficie rimanente consenta la futura possibilità di

pianificazione, i proprietari/ aventi titolo di ogni area interessata sottoscrivano la pianificazione, e sia infine garantito il collegamento con la viabilità ed i servizi di livello cittadino e la funzionalità dell'insieme e delle parti a realizzazione differita.

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

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

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

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

ART. 7. CLASSIFICAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. Il territorio del Comune di Villaspeciosa è suddiviso in zone omogenee secondo la seguente classificazione, ai sensi e per gli effetti della L. 6.8.1967 n. 765 e del Decr. Ass. RAS n. 2266/U del 20.12.1983:

ZONA "A" - VECCHIO CENTRO;

ZONA "B" - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE;

ZONA "C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE;

ZONA "D" - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE;

ZONA "E" - AGRICOLA;

ZONA "G" - SERVIZI GENERALI;

ZONA "H" - SALVAGUARDIA.

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

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

2. Sono articolate nelle seguenti categorie, come da normativa regionale vigente:

- S1 aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo;
- S2 aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici uffici (poste, protezione civile, ecc.) ed altre;
- S3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- S4 aree per parcheggi pubblici.

3. Relativamente alle zone C, D e G -nelle quali devono essere assicurate autonomamente ed integralmente le quantità minime di norma- le dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico non vengono indicate (denominate) nel PUC come "*zone S*", in quanto esse rimangono comunque parte della classificazione urbanistica di origine (zona C, D o G). Vengono invece denominate "*standard*" di zona, e indicate in sigla con lettera minuscola (s1, s2, s3, s4). Per ogni zona o ambito di trasformazione vengono dettagliate le previsioni di piano in merito a tali dotazioni, indicate le relative quantità minime, da cedere al Comune o da rendere disponibili all'uso pubblico, in ogni caso nel rispetto della normativa sovraordinata.

4. In casi particolari, per esigenze di interesse pubblico (quale ad esempio la realizzazione di nuova viabilità di collegamento che occupi aree verdi già cedute), gli standard di zona relativi a zone già attuate possono essere reperiti dall'Amministrazione Comunale nelle vicinanze dell'intervento previsto.

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI ZONA

ART. 9. ZONA "A"

1. La parte del territorio comunale classificata zona "A", costituisce il nucleo urbano che riveste interesse di pregio storico, ambientale e tradizionale.
2. Gli interventi edificatori in zona "A" sono subordinati all'approvazione di piano attuativo esteso almeno ad un intero isolato.
3. Il piano attuativo dovrà precisare le modalità di intervento per la nuova edificazione, l'indice fondiario consentito e le opere di finitura esterna degli immobili nel rispetto delle caratteristiche del sito.
4. In assenza di piano attuativo sono vietati:
 - le nuove costruzioni eccettuate quelle destinate a pubblici servizi;
 - gli interventi su edifici esistenti comportanti demolizioni anche parziali e modifiche delle volumetrie esistenti eccettuate quelli relativi a fabbricati con destinazione pubblica.
5. Sono invece sempre ammessi, anche in assenza di piano attuativo:
 - la modifica della destinazione d'uso dei locali a piano terra per attrezzature a carattere culturale, sociale, turistico e commerciale e per attività artigianali, compatibili con la residenza;
 - le opere interne come previste dalla L.R. n. 23 del 11.10.1985 e L. n. 47 del 28.2.1985;
 - le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo che non modifichino la sagoma dell'edificio ed il suo aspetto esterno ed il volume esistente, atte a migliorare le condizioni di abitabilità e/o igienico sanitarie dell'immobile;
 - le opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici a qualunque uso destinati anche con aggiunta di nuovi corpi di fabbrica;
 - le opere necessarie per salvaguardare la pubblica incolumità.
6. Per gli interventi di risanamento non si può superare l'altezza degli edifici preesistenti valutata senza tenere conto di superfetazioni o di aggiunte eseguite sulle vecchie strutture.
7. Per interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie è permessa l'apertura di nuove finestre, ove mancanti nei rispettivi vani.
8. Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare le architetture esistenti ed utilizzare materiali tali da salvaguardare le caratteristiche di finitura esistenti ed inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

ART. 10. ZONA "B"

1. Le parti del territorio comunale classificate "B" sono destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva.
2. Per gli interventi da attuare in zona "B" di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

- a) Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;
 - b) L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile una discontinuità.
Per i lotti con fronte inferiore, qualora l'edificazione a filo strada comporti soluzioni tecniche e di utilizzo del lotto non accettabili, è consentito l'arretramento.
Per l'edificazione in arretramento deve comunque essere rispettato il distacco minimo di 4 metri lineari dalla strada.
 - c) Altezza massima pari a 7,50 metri e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospettano qualora l'edificazione sia prevista a filo strada.
3. Per lotti ineditati non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza dei requisiti richiesti dall'art. 31 della L. 17.8.1942 n. 1150.
4. Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o soprelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni dieci mc di volume, ai sensi del 2° comma dell'art. 2 L. 24.3.1989 n. 122.
5. Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo.
6. In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" per ogni nuova unità immobiliare.

ART. 11. ZONA "C"

1. Le parti del territorio comunale classificate "C", sono destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali, su aree prive di tessuto urbanistico e non edificate.
2. Nelle zone omogenee classificate "C", ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1.7.1991 n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della L.R. 22.12.1989 n. 45), per l'edificazione è obbligatoria la predisposizione di apposito piano attuativo.
3. Il piano attuativo dovrà essere dimensionato tenendo conto del parametro di 100 mc pro-capite per il calcolo degli abitanti insediabili.
4. L'indice territoriale massimo sarà pari a 1 mc/mq.
5. La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:
 - 70% per la residenza;
 - 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
 - 10% per servizi pubblici.
6. La dotazione minima da prevedere per spazi pubblici "s", riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle zone destinate alle sedi viarie, da cedere al Comune, deve essere pari a 12 mq ad abitante insediabile.
7. I Piani Attuativi dovranno per quanto possibile prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti effettivamente utilizzabili dalla Amministrazione Comunale, e quindi di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche e localizzate di concerto con l'Amministrazione Comunale.

8. Il piano attuativo dovrà interessare una superficie di almeno 10.000 mq o l'intero comparto se la parte residua è inferiore ai 5.000 mq.
9. È altresì consentito presentare Piani Attuativi di dimensione inferiore a quella minima descritta se si tratta di parti urbanisticamente definite o di interi comparti.
10. È possibile prevedere non solo edifici di tipo residenziale, ma anche interventi di attività produttive e terziarie convenzionate, purché compatibili con la residenza.
11. L'edificazione dovrà inoltre rispettare le seguenti norme:
 - a) Distanza dei fabbricati dall'asse stradale non inferiore a 4 metri;
 - b) Altezza massima dei fabbricati pari a 7,50 metri;
 - c) Aree di sosta per parcheggi privati, a servizio della residenza, nella misura pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, da localizzare all'interno o negli spazi di stretta pertinenza dei singoli lotti, con l'individuazione di un posto macchina effettivo per ogni unità immobiliare;
 - d) Aree per spazi pubblici o ad uso pubblico negli insediamenti commerciali e/o direzionali, pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'intervento previsto, di cui almeno metà destinata a parcheggi.
12. Per la zona "C" ubicata a ridosso della Via Turati e Bia Siliqua dovrà essere predisposto un piano attuativo di risanamento urbanistico ai sensi della L.R. 11.10.1985 n. 23.

ART. 12. ZONA "D"

1. Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.
2. Per l'edificazione dovrà essere predisposto apposito piano attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico che disciplineranno gli interventi.
3. Ai sensi dell'art. 8, comma 1°, D.Ass. 20.12.1983 n. 2266/U, il piano attuativo dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto d'intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.
4. Nei nuovi insediamenti commerciali, ove previsti, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno a 80 metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, di cui minimo la metà da destinare a spazi per parcheggi.
5. Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia e dovranno essere realizzate in modo da garantire la funzionalità, la staticità e l'idoneità igienico sanitaria come disciplinate nel RE.
6. Per quanto riguarda la superficie minima necessaria per la presentazione del piano attuativo si fa riferimento alle disposizioni valide per le zone "C".

ART. 13. ZONA "E"

1. Le parti del territorio comunale classificate zone "E" sono destinate ad uso agricolo e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore di produzione primario ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

2. L'edificazione è soggetta alle seguenti norme secondo il disposto dell'art. 4 del D.Ass. 20.12.1983 n. 2266/U:

- a) Indice fondiario massimo per le residenze pari a 0,01 mc/mq (PIANO CASIC);
- b) Indice fondiario massimo pari a 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

3. Previa apposita delibera del Consiglio Comunale, l'indice fondiario di cui al comma a) potrà essere elevato fino a:

- 10 mc/mq per punti ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali centrali telefoniche ed elettriche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

4. L'indice fondiario di cui al punto b), previa apposita delibera del Consiglio Comunale, potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di almeno cinquecento metri.

5. Interventi con indici superiori ai predetti, o con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti maggiore di venti unità, o con numero di capi bovini superiore alle cento unità (o numero equivalente per altre specie), devono essere subordinati ad apposita delibera del Consiglio Comunale ed al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, da esprimere entro trenta giorni dal ricevimento della pratica.

6. Per l'edificazione è consentito l'utilizzo del volume risultante da lotti della stessa azienda anche non contigui.

7. In tal caso sugli elaborati di progetto devono essere rappresentati tutti i mappali interessati e l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a registrarli in apposito elenco da consultare ai fini di un controllo che garantisca il non riutilizzo dello stesso lotto per analoghe operazioni.

8. Per quanto attiene le residenze si dovranno inoltre osservare le seguenti limitazioni:

- a) Altezza massima pari a 6,50 metri;
- b) Distacco minimo delle residenze dai locali di ricovero animali pari a 10 metri;
- c) Distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto pari a 6,00 metri e 10,00 metri dalle strade comunali, vicinali e di penetrazione agraria.

9. Per i soli edifici residenziali, previo accordo tra proprietari confinanti, è possibile derogare dal limite dei 6,00 metri, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.

10. È vietata l'installazione per l'allevamento di ricoveri per animali di qualsiasi specie a distanza inferiore ai mille metri dal perimetro del centro urbano, intendendosi per esso il limite delle zone omogenee "A", "B" e "C".

11. Tutti i tipi di edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di funzionalità e di idoneità statica, secondo le disposizioni contenute nel R.E. e vigenti in materia.

ART. 13-bis. ZONE INTERESSATE DA OPERA IDRAULICA A DIFESA DELL'ABITATO

1. L'area interessata alla realizzazione dell'opera idraulica a difesa dell'abitato in località San Platano, laterale al Rio Spinosu/Matta/Mannu, è individuata cartograficamente nella tavola di zonizzazione, ed è compresa tra la sponda del corso d'acqua, la Via del Parco e il limite della "fascia di rispetto" di 50 metri dal piede esterno dell'argine.

2. All'interno dell'area così individuata sono stabilite le seguenti classificazioni urbanistiche:

- le aree interessate dall'opera e dalla "cassa di espansione" sono confermate nella classificazione di zona urbanistica "E" e si assegna la sottozona "E5", ai sensi dell'art. 8, co. 1, delle *"Direttive per le zone agricole"* di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, in quanto tali aree risultano -a norma del PAI- marginali per l'attività agricola, e poiché nelle stesse viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale; vengono individuate con la dicitura "E5 argine" e con la sigla "E5_{ARG}" nella tavola di zonizzazione;
- l'area esterna all'opera ma all'interno della "fascia di rispetto" di 50 metri dal piede esterno dell'argine verso l'abitato è articolata in diverse zone:
 - una parte è confermata nella classificazione generale di zona "E", ma con le specifiche norme che seguono; viene individuata con la dicitura "E argine" e con la sigla "E_{ARG}" nella tavola di zonizzazione;
 - nella parte più prossima all'abitato, fronteggiante il Parco di San Platano, a parziale conferma della previgente classificazione a zona "S3" rimasta inattuata, vengono individuate due nuove zone "S": una zona "S4" già effettivamente presente e una nuova zona "S3" lungo l'argine, individuata con la dicitura "S3 argine" e con la sigla "S3_{ARG}" nella tavola di zonizzazione;
 - in queste zone è prevista una particolare disciplina derivante dalle limitazioni imposte dalle norme di attuazione del PAI, come meglio dettagliato nel seguito.

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

- per tutta l'area, eccetto la zona "S4" già effettivamente esistente, è prevista la ricostituzione e il mantenimento di una vegetazione semi-naturale, con copertura vegetale autoctona;
- non sono consentite le attività agricole propriamente dette, né quindi l'intervento di mezzi meccanici per le lavorazioni agricole, eccetto che per eventuali interventi urgenti, di messa in sicurezza, di manutenzione straordinaria, etc.;
- nell'area interna (c.d. "cassa di espansione", sottozona "E5 argine") è prevista una maggiore componente ambientale, anche per consolidare le funzioni anti-erosiva, fito-depurante e di ricostruzione e mantenimento dell'habitat fluviale;
- nella fascia esterna all'argine, limitrofa al centro abitato (zone "S3 argine" ed "E argine"), è previsto il passaggio ad un verde con caratteristiche più "urbane", con possibilità di uso ricreativo-sportivo, secondo quanto meglio specificato di seguito.

4. In tutta l'area individuata (zone "S3 argine", "S4", "E argine" e sottozona "E5 argine") è categoricamente esclusa la realizzazione di edifici o fabbricati. Potranno essere autorizzate le tipologie di impianti e manufatti di seguito meglio specificati, purché nel rispetto e alle condizioni delle vigenti Norme di attuazione del PAI, con particolare riferimento agli artt. 27, *"Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)"*, e 27-bis, *"Disciplina delle attività delle aziende agricole, pastorali e selvicolturali nelle aree di pericolosità molto elevata (Hi4)"*.

5. Nelle aree di sedime del corpo arginale e della cunetta laterale, acquisite alla proprietà comunale, sono consentiti i soli interventi di manutenzione -ordinaria ed eventualmente straordinaria- dell'opera, ed è vietato qualsiasi intervento che non sia esplicitamente autorizzato dal Comune.

6. Nelle aree funzionali/pertinenziali all'opera, interne alla "cassa di espansione" (sottozona "E5 argine") è prevista la rinaturalizzazione dell'area, con l'impiego di specie autoctone delle serie dinamiche della vegetazione potenziale del luogo, erbacee, arbustive e arboree, anche ai fini della protezione dall'erosione e del mantenimento e miglioramento della stabilizzazione della vegetazione naturale dell'area golenale; sono consentiti gli interventi di ordinato mantenimento della vegetazione naturale, di pulizia dell'area, e, se necessari, di consolidamento e messa in sicurezza, di abbattimento e/o di eventuale messa a dimora di nuove alberature.

7. Nell'areale di pertinenza dell'ex depuratore, ove sono installati i serbatoi -interrati- che alimentano la rete cittadina del gas, sono consentiti gli interventi di manutenzione delle strutture impiantistiche in uso e gli interventi di demolizione delle strutture dell'ex depuratore.

8. Nella "fascia di rispetto" dei 50 metri dal piede esterno dell'argine (zone "S3 argine" ed "E argine") sono consentiti gli interventi stagionali di sfalcio e pulizia, di potatura delle essenze arbustive e arboree, anche ai fini di limitare il rischio di incendio di interfaccia.

9. Nella zona "S3 argine", all'interno della "fascia di rispetto", potranno essere consentite, nel rispetto e alle condizioni delle Norme di attuazione del PAI e dietro approvazione di adeguato progetto, ove necessario anche in ordine agli aspetti paesaggistici, le seguenti tipologie di interventi e manufatti:

- percorsi non pavimentati e/o con copertura discontinua, realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica, in elementi e modalità che garantiscano la massima permeabilità e reversibilità alla situazione naturale;
- aiuole realizzate con materiali lapidei, preferibilmente assemblate a secco, che garantiscano massima permeabilità, emergenti dal suolo non più di 25 cm;
- sedute ed elementi di arredo per le aree verdi, connotati da estrema semplicità, in legno o materiali lapidei, preferibilmente assemblati a secco;
- semplici attrezzature per il gioco e lo sport, non organizzate in aree dedicate ma dislocate singolarmente o a gruppi nel verde, realizzate prevalentemente in legno.

10. È consentita, in relazione alle destinazioni d'uso e tipologie di interventi di cui ai commi precedenti, 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.

11. In tutta l'area individuata è consentita la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture a rete e sottoservizi interrati in genere, pubbliche o di interesse pubblico, purché nel rispetto e alle condizioni delle vigenti Norme di attuazione del PAI.

12. È altresì consentita l'installazione di cartellonistica, purché di altezza non superiore a 2,5 m, realizzata prevalentemente in legno.

13. Nella zona "S3 argine" potrà inoltre essere consentita l'installazione temporanea, nel periodo primaverile/estivo, di attrezzature in elementi facilmente disassemblabili e amovibili, preferibilmente in legno e tela, quali *gazebo*, ripari per ospiti di manifestazioni ed eventi, etc. Tali strutture dovranno essere ispirate a semplicità ed essenzialità di disegno, ed essere immediatamente rimosse al termine degli eventi programmati.

ART. 14. ZONA "G"

1. Le zone del territorio comunale classificate "G" sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale, secondo il disposto dell'art. 3 del D.Ass. 20.12.1983, n. 2266/U. Qualunque intervento edificatorio è comunque subordinato alle indicazioni contenute in apposito piano attuativo, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.R. 01.07.1991, n. 20.
2. L'indice territoriale in generale previsto è pari a 0,01 mc/mq. Tale limite può essere incrementato per piani attuativi di iniziativa pubblica, di interesse pubblico e per i piani di intervento coordinato di cui al precedente art. 6-bis.

ART. 14-bis. ZONA "G cimiteriale"

1. La zona G cimiteriale è destinata esclusivamente all'impianto cimiteriale comunale ed al suo ampliamento, secondo quanto previsto dalla specifica normativa vigente e applicabile in materia di sedi e impianti cimiteriali, compresa quella relativa alla tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistici.
2. Gli usi e le trasformazioni edilizie/urbanistiche consentiti sono quelli strettamente legati a tale destinazione, e comprendono, a titolo esemplificativo, le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, le attrezzature religiose, i servizi per il pubblico, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate, ecc..
3. Gli interventi che prevedano nuove costruzioni, ampliamenti o trasformazioni urbanistiche o edilizie, fatta eccezione per quelle di cui al seguente comma, devono essere attuati tramite intervento di iniziativa pubblica con valenza di piano attuativo; l'indice territoriale di riferimento di 0,01 mc/mq può, in tale sede, essere opportunamente incrementato.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo possono essere proposti da soggetti privati, con presentazione al Comune di apposita istanza contenente la dettagliata descrizione dell'intervento proposto; qualsiasi intervento dovrà essere autorizzato dal Comune con il rilascio di un atto autorizzativo unico, denominato "*AUTORIZZAZIONE CIMITERIALE*", che accorpa i diversi aspetti amministrativi attinenti (ad es.: concessione dell'area o del loculo cimiteriale, autorizzazione edilizia, ecc.) e unifica e conclude i relativi endo-procedimenti.

ART. 14-ter. AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Le aree di rispetto cimiteriale sono indicate nella cartografia di zonizzazione del Piano, individuate geometricamente dalla distanza di 50 metri **dai lati nord-ovest e nord-est** e dalle distanze di 200 metri dai lati sud ovest e sud-est dell'impianto cimiteriale. Per le parti di raccordo tra le distanze dei 50 e 200 metri le aree di rispetto sono quelle individuate graficamente nella suddetta cartografia.
2. All'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono previste le seguenti destinazioni urbanistiche:
 - viabilità e infrastrutture pubbliche;
 - zone "S2" (aree per attrezzature di interesse comune);
 - zone "S3" (aree per spazi pubblici attrezzati a parco);
 - zone "S4" (aree per parcheggi pubblici);

- zone "E" (zone agricole);
 - zone "G" (zone per servizi generali).
3. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso e attività:
- aree attrezzate a piazza, parco, giardino, verde pubblico in generale (zone "S3");
 - aree attrezzate a parcheggio pubblico (zone "S4");
 - aree attrezzate a piazza, parco, giardino, verde privato in generale;
 - aree attrezzate a parcheggio privato;
 - aree dedicate al culto (zone "S2");
 - aree destinate a coltivazioni compatibili;

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

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

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

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

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

8. Per la destinazione di cui al punto **f.** (aree destinate a coltivazioni compatibili) è consentita la fioricoltura e la piantumazione di essenze arbustive e arboree; per la coltivazione di diversi tipi di piantagioni agricole dovrà essere richiesta la compatibilità alla competente Azienda Sanitaria Locale. È inoltre consentita la realizzazione di tettoie e box per il ricovero di piccoli

mezzi, attrezzature e simili, superficie coperta massima 15 mq, di serre di protezione colturale, con esclusione assoluta di strutture murarie; tali strutture e manufatti dovranno essere realizzati a distanza non inferiore a 75 m dal cimitero e suo previsto ampliamento.

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

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

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

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

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

ART. 15. ZONA "H"

1. Le zone del territorio comunale denominate "H", sono quelle che rivestono un interesse archeologico, paesaggistico o di particolare importanza per la collettività.

2. In esse è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della L. 6/8/1967, n. 765, solo per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. La viabilità di piano indicata nella cartografia, a tratto continuo quella obbligatoria e in tratteggio quella preferenziale, dovrà essere realizzata a carico dei lottizzanti, nella misura necessaria alla corretta attuazione degli interventi previsti, comunque per porzioni unitarie,

secondo le prescrizioni date nel parere preventivo obbligatorio di cui all'art. 6, comma 7, e 6-bis, comma 10.

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

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

13. L'iniziativa privata potrà prevedere:

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

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

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

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

16. Nel caso di avvio delle procedure di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale, i proprietari delle aree potranno in ogni caso, fino al momento prima l'emanazione del decreto di esproprio, presentare apposita dichiarazione di accettazione della pianificazione attuativa redatta dal Comune, con impegno alla stipula della conseguente convenzione urbanistica, la quale dovrà prevedere la cessione delle aree individuate nella pianificazione, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi di legge. Oltre il termine di cui sopra, gli espropriati potranno esercitare il diritto di prelazione ai fini del riacquisto delle aree non utilizzate per fini pubblici.

17. Fino alla approvazione della pianificazione attuativa, nelle aree comprese nell'ambito sono mantenuti i previgenti usi (verde privato in ambito urbano), essendo consentita la trasformazione solo in subordine all'attuazione dell'intervento coordinato o all'azione del Comune. Potranno essere realizzate senza previa approvazione della pianificazione attuativa

solo ed esclusivamente le tipologie di interventi previsti dall'art. 14-ter (*Aree di rispetto cimiteriale*), comma 8, primo periodo, e comma 10, con la condizione di cui al comma 12 dello stesso articolo.

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

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

Parametri urbanistici	
Superficie complessiva dell'ambito	SA = 9.723 mq
Ripartizione delle superfici	
zona S3	874 mq (precisabile in sede di pianificazione attuativa)
comparto 1	4.272 mq
comparto 2	3.238 mq
viabilità	da pianificazione attuativa; le larghezze sono stabilite in 11 m per la strada vicinale Cucuru Matonis e in 9 m (larghezza attuale) per la prosecuzione della Via E. Loi
zona S4 nel comparto 2	≥ 20% della superficie del comparto
zone G	superfici rimanenti, precisamente definite in sede di pianificazione attuativa (N.B.: le volumetrie edificabili risultano dagli indici territoriali applicati ai comparti di riferimento)
Standard di zona (s3 + s4)	(N.B.: gli standard potranno essere ceduti al Comune o resi disponibili all'uso pubblico)
comparto 1	≥ 50% della superficie del comparto, di cui almeno il 50% a parcheggio (s4)
comparto 2	≥ 40% della superficie del comparto, di cui almeno il 60% a parcheggio (s4)
Valori limite edificazione comparto 1	
indice territoriale	it(1) = 0,4 mc/mq
altezza	h(1) = 4,5 m
distanza tra fabbricati	df(1) = 10 m
Valori limite edificazione comparto 2	
indice territoriale	it(2) = 1 mc/mq
altezza	h(2) = 7,5 m
distanza tra fabbricati	df(2) = 10 m

Destinazioni d'uso compatibili	
categorie funzionali ammesse (L.R. 23/1985, art. 11)	esclusivamente la categoria: d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
zona G nel comparto 1	stazione intermodale per lo scambio di vettori (cicli, motocicli, autovetture, bus-navette) per il trasporto tra centro urbano e fermata ferroviaria; servizi annessi, quali biglietteria, servizi igienici, bar-caffetteria, edicola, sosta per cicli e motocicli, minimi uffici per attività compatibili (assicurativi e simili), parcheggi-scambio custoditi, minimo distributore carburanti e similari
zona G nel comparto 2	attrezzature sanitarie e per l'assistenza, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, studi medici, farmacie e similari; uffici pubblici o di interesse collettivo; solo se a servizio della destinazione principale di cui sopra: servizi complementari, quali bar-caffetteria, edicola, pubblici esercizi, micro attività commerciali specializzate e similari; altre destinazioni di interesse pubblico compatibili/complementari
Prescrizioni	
tutte le zone	particolare attenzione alla limitazione degli impatti acustici data la vicinanza dell'impianto cimiteriale
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
edifici con superficie coperta > 400 mq	dovrà essere previsto apposito impianto di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche

20. Al fine di mitigare gli effetti ambientali negativi eventualmente generati dall'attuazione dell'ambito di intervento relativamente alla componente "aria", è prevista l'incentivazione alla realizzazione di impianti solari, termici o fotovoltaici, che garantiscono impatti minimi o nulli, tramite la riduzione dei contributi di costruzione pari al 20% (nel caso di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria) o al 30% (nel caso di impianto per il riscaldamento invernale o il raffrescamento estivo), ai sensi della Deliberazione C.C. n. 2 del 23.01.2009.

21. La pianificazione e la conseguente attuazione dell'ambito o dei suoi comparti è subordinata agli studi specialistici, alle verifiche e alle approvazioni richieste dalle norme

vigenti, con particolare riferimento alla compatibilità idraulica di cui alle norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF). Gli studi idraulici propedeutici, da approvarsi da parte delle autorità competenti, dovranno pertanto considerare nel dettaglio la situazione ante intervento, la proposta progettuale e la eventuale definizione di misure di compensazione e mitigazione necessarie per la fattibilità dell'intervento.

TITOLO III - VARIE

ART. 16. CLASSIFICAZIONE STRADE

1. Le strade di nuova apertura previste negli elaborati del PUC, sono classificabili nei seguenti tre tipi:
 - Strada di tipo "A" di larghezza pari a 12 metri;
 - Strada di tipo "B" di larghezza pari a 10 metri;
 - Strada di tipo "C" di larghezza pari a 8 metri.
2. Le larghezze di cui sopra sono comprensive degli ingombri della sede carrabile e dei marciapiedi sui due fianchi.
3. Per le nuove strade da realizzare in zona "B" l'Amministrazione Comunale può adottare dimensioni inferiori a quella minima prevista se esistono impedimenti dovuti alla preesistenza di edifici non abbattibili.
4. In ogni caso il Sindaco potrà imporre tutti gli arretramenti necessari per la realizzazione delle nuove strade e l'eventuale allargamento di quelle esistenti.
5. I tracciati rappresentati costituiscono un riferimento di larga massima e l'affermazione di obiettivi urbanistici e di criteri guida per la redazione dei piani esecutivi, ai quali compete la completa e dettagliata definizione di tutte le caratteristiche plano-altimetriche della strada di nuovo inserimento.
6. Sarà compito ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale di Villaspeciosa, definire quale dei tre tipi di strade sopraelencati dovrà essere adottato in fase esecutiva, tenendo conto dell'importanza da attribuire alla nuova arteria in funzione del carico veicolare da sopportare e della zona urbanistica interessata dall'intervento.
7. Le presenti disposizioni valgono sia per le nuove strade previste dal PUC che quelle previste dai Piani Attuativi delle zone "C", "D" e "G".

ART. 17. ATTIVITÀ ESTRATTIVA

1. L'attività estrattiva è vietata nelle zone omogenee "A", "B", "C", "D", "G" ed "H" del PUC.

ART. 18. FRAZIONAMENTI

1. I frazionamenti dei terreni liberi o edificati, devono essere sottoposti ad approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale prima della presentazione all'U.T.E.
2. Nelle zone "A" e "B", il volume insediabile nei lotti interessati da frazionamento va comunque valutato sull'intera area di pertinenza prima del frazionamento.
3. Nelle zone omogenee soggette a pianificazione attuativa sono ammessi solo i frazionamenti di aree in conformità ai piani medesimi.
4. Sono nulli gli atti di compravendita di terreni abusivamente frazionati.

ART. 19. IMPATTO AMBIENTALE E COMPATIBILITÀ

1. Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica territoriale, sia che si tratti della costruzione di edifici e di infrastrutture o di opere viarie, di invasi artificiali o più semplicemente di movimenti terra che modificano in modo rilevante lo stato naturale dei luoghi, deve essere progettato nel rispetto della realtà ambientale con particolare attenzione all'inserimento nel contesto esistente.

2. In particolare nelle zone classificate "A" dal PUC, dovrà essere attentamente curato l'inserimento dei nuovi edifici secondo precise modalità da fissare nel Piano Particolareggiato e, anche in caso di intervento su porzioni di comparto, la soluzione finale dovrà essere presentata nella sua interezza in modo da definire il risultato finale nel complesso delle unità su cui si dovrà intervenire.

~~3. Per tutti gli interventi precisati all'art. 1 del D.P.C.M. n. 377/1988, è obbligatorio il preventivo Studio di Impatto Ambientale e la formulazione del Giudizio di Compatibilità di cui all'art. 6 della L. 8 luglio 1986 n. 349, redatti ai sensi delle norme del D.P.C.M. 27.12.1988.~~

~~4. Per le opere da realizzare in zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale è obbligatorio il preventivo benestare da parte delle Istituzioni preposte alla tutela dei beni paesaggistici e ambientali.~~