



## **COMUNE DI ORISTANO**

### **V Settore**

### **Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale**



## **LINEE GUIDA**

### **Per la redazione dei Piani di Riqualficazione Urbanistica nelle aree C2ru, C2ru.f**

**Oristano, marzo 2011**

**Il Dirigente del V Settore**

**Ing. Giuseppe Pinna**

## **Art.1 OGGETTO**

Il presente documento, redatto ai sensi dell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Urbanistico Comunale (PUC), individua i criteri tecnici, regola le modalità operative e definisce i valori parametrici al fine di favorire il coordinamento dei diversi piani attuativi delle diverse zone omogenee C2ru e C2ru.f.

Il PUC definisce come sottozona C2ru (e C2ru.f) quelle aree antropizzate, ai limiti dell'edificato urbano che necessitano di Piani di Riqualificazione Urbanistica di iniziativa privata e/o pubblica per essere regolamentate e integrate nel tessuto urbano. Costituiscono la parte più estesa dello sfrangiamento della città.

Si tratta di aree situate principalmente sia ad est che ad ovest dell'agglomerato urbano, un tempo zone a destinazione agricola, poi soggette ad una edificazione priva di piano attuativo, che hanno in parte mantenuto una connotazione tipica del paesaggio agrario con orti, frutteti, uliveti, ma perdendo la funzione produttiva.

Entrambe le macroaree principali ("Is Pasturas" ad est e "Sa Rodia" ad ovest) hanno in comune la mancanza di servizi secondari e molto spesso, anche i servizi primari.

A queste si aggiungono le aree meno estese localizzate nelle frazioni.

Vi è quindi la necessità di completare queste aree piuttosto vaste con dei Piani di Riqualificazione Urbanistica che offrano allo stesso tempo garanzie di miglioramento della qualità urbana e ambientale, un aumento dei servizi e un beneficio per tutta la comunità. Per tale motivo, questo documento, si propone di affrontare non solo le problematiche di coordinamento dei diversi piani attuativi di iniziativa privata, ma anche quelle legate alla localizzazione dei servizi, alla realizzazione delle reti idriche e fognarie e dell'illuminazione pubblica, alla definizione del reticolo viario principale e delle relative sezioni stradali.

Il territorio è una realtà complessa e come tale ha necessità di adeguati strumenti di pianificazione, spesso senza riferimenti diretti ai quadri normativi esistenti, in modo da ricercare soluzioni che siano condivise.

La chiave di volta del successo della pianificazione di queste aree è insita nella proposizione di Piani Attuativi che pianificano le singole zone omogenee nella loro totalità, nell'ottica di una visione complessiva che permetta l'implementazione della rete infrastrutturale delle urbanizzazioni primarie, e anche l'individuazione di soluzioni idonee per soddisfare le esigenze di servizi pubblici. Questo non è finalizzato soltanto a concretizzare la strategia di miglioramento della qualità della vita, ma mira anche al contenimento dei costi di urbanizzazione e di gestione delle infrastrutture.

Inoltre, il presente documento, per conseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale (rif. "E9 Linee Guida Edilizia Sostenibile"), promuove incentivi volumetrici a fronte di soluzioni tecnologiche, che non solo mirano a migliorare la qualità della vita, ma che contribuiscono a rendere Oristano una città 100% sostenibile.

## **Art.2 INDIRIZZI GENERALI DEFINITI DAL PUC**

Le presenti Linee Guida sono applicabili a tutte le zone C2ru presenti nell'agglomerato urbano di Oristano e a tutte le zone C2ru.f presenti nelle frazioni, per le quali, secondo quanto definito dalle NTA del PUC, per ogni Piano di Riqualficazione Urbanistica è prevista una superficie minima di intervento pari a 1ha, o inferiore nel caso di comparto urbanistico definito.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- Indice territoriale  $I_t = 0,50$  mc/mq
- Standard urbanistico di 150 mc/ab per le zone C2ru e di 200 mc/ab per le zone C2ru.f
- Rapporto di copertura  $R_c = 1/3$ ;
- Altezza massima 7,00m;
- Distanze minime dai confini pari a 5,00 ml salvo per quelle relative a preesistenze edilizie già assentite;
- Nel computo delle volumetrie dovranno essere ricomprese quelle legittime esistenti e dovranno essere rispettate le volumetrie calcolate secondo l'indice territoriale ( $I_t$ ) al netto delle volumetrie esistenti legittime;
- Le aree da cedere a servizi vengono definite dal PUC nella misura di 18 mq/ab insediabile, calcolato sulle volumetrie totali realizzabili al netto delle volumetrie esistenti e rapportato allo standard urbanistico.

## **Art.3 ATTUAZIONE**

Le presenti Linee Guida costituiscono un valido ausilio tecnico per i progettisti delle lottizzazioni ed per i tecnici istruttori del Comune, ma sono da leggersi come parametro di riferimento e non come norma imperativa, nel senso che possono essere possibili degli adattamenti ai singoli casi specifici in relazione a quanto emergerà in sede di progettazione di dettaglio. Gli eventuali scostamenti rispetto alle previsioni del presente documento dovranno essere adeguatamente motivati e non creare nocumento all'interesse pubblico.

L'attuazione delle sottozone C2ru e C2ru.f può avvenire per comparti attuativi d'iniziativa pubblica e/o privata, che rispettino ciascuno la previsione di piano della sottozona omogenea ovvero del comparto unitario. Ogni comparto verrà attuato attraverso la procedura di adozione, definita dalla vigente normativa, in coerenza con gli obiettivi del PUC, secondo gli indirizzi generali e le prescrizioni espresse dalle presenti Linee Guida.

La presentazione del progetto di lottizzazione, esteso ad un ambito territoriale esteso almeno un ettaro e composto da appezzamenti contigui, ovvero separati da vie di comunicazione o comunque funzionalmente connessi (in ragione delle opere di urbanizzazione, delle strade, delle funzioni urbane previste nel PUC o nella proposta di piano attuativo), deve essere sottoscritta da almeno il 75% dei proprietari (o aventi titolo) in ragione delle superfici possedute.

Possono partecipare al piano di lottizzazione anche i proprietari di aree che hanno esaurito la potenzialità volumetrica, al fine di godere dei benefici legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (allacci alle reti idriche, fognarie, gas, ecc).

Si evidenzia il fatto che, una volta che verranno messe in esercizio le nuove reti tecnologiche, non saranno più ammessi scarichi fognari e/o alimentazioni idriche non conformi alle norme tecniche.

I proprietari che non sottoscrivono la convenzione di lottizzazione, pur essendo ricompresi all'interno di un piano adottato, non potranno presentare istanze per la realizzazione di nuove volumetrie sulle aree di loro proprietà prima di dieci anni dalla data di sottoscrizione della convenzione.

Una volta definitivamente adottato il Piano di riqualificazione esplica i suoi effetti sull'intero comparto urbanistico.

Requisito primario per l'approvazione del progetto di lottizzazione è quello **dell'autonomia funzionale**. In sostanza ogni comparto urbanistico deve essere autonomo, ovvero essere dotato dei requisiti di accessibilità (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc), dotazione di rete di distribuzione idrica e fognaria, sistemi di smaltimento delle acque piovane, rete di illuminazione pubblica, predisposizione delle reti di distribuzione elettrica e per le telecomunicazioni, il tutto secondo le specifiche tecniche definite nel Disciplinare di cui all'art. 5.

Le opere di urbanizzazione dovranno quindi riguardare non solo il comparto ma anche tutte le connessioni con le reti infrastrutturali esistenti, ovvero strade e marciapiedi, reti impiantistiche (idrica, fognaria, illuminazione pubblica, ENEL, telecomunicazioni, ecc).

Gli oneri finanziari per realizzare i comparti funzionali sono a completo carico dei proprietari aderenti alla lottizzazione.

Qualora, per ragioni di pubblico interesse, le opere di urbanizzazione dovessero risultare sovradimensionate rispetto alle esigenze del comparto su richiesta dell'Amministrazione, i lottizzanti dovranno obbligarsi a realizzare le opere come richiesto dal Comune ma avranno diritto al rimborso delle maggiori spese sostenute per il soddisfacimento dell'interesse pubblico, a scomputo delle quote da versare per oneri urbanizzazione secondaria e costo di costruzione.

I proprietari che, in un periodo successivo, dovessero presentare progetti di lottizzazione e/o richieste di concessione edilizia per l'edificazione di lotti che sono già stati urbanizzati per iniziativa del Comune e/o di precedenti lottizzanti, dovranno comunque corrispondere la quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria prevista dall'Amministrazione Comunale, per la quota parte delle opere effettivamente già presenti, calcolata ai valori dell'incidenza effettiva delle opere di urbanizzazione, come indicate dal D.A. n. 70 del 31/01/1978 rivalutata alla data odierna (rispettivamente 17,15 €/mc e 24,77 €/mc).

#### **Art.4 VOLUMI REALIZZABILI E INCENTIVI VOLUMETRICI**

I volumi realizzabili sono calcolati utilizzando l'intero It, al netto dei volumi esistenti legittimamente assentiti e/o sanati.

Non si ritiene di interesse pubblico, vista la localizzazione, le tipologie edilizie e le modalità di attuazione di queste zone, di dover predestinare la quota afferente il 30% (rif. 70% residenze e 30% servizi) delle volumetrie realizzabili alla cessione per edifici di servizio pubblico. In tal modo i lottizzanti potranno utilizzare le volumetrie totali calcolate sul tutto l'It al netto di quelle esistenti legittime, cedendo o monetizzando solo le aree a standard.

Per quanto riguarda le modalità di cessione, delle aree da destinarsi a servizi pubblici, si rimanda ogni approfondimento all'art.6 del presente documento.

Con il presente documento l'Amministrazione, nel contribuire a creare una città sostenibile, promuove gli indirizzi espressi dall'elaborato "E9 Linee Guida Edilizia Sostenibile" allegato al PUC, assumendo, anche per le zone C2ru e C2ru.f, gli incentivi proposti dal paragrafo «Strategie del punto A.5 Energie rinnovabili – valutazione del contesto»:

- a) chi individua e definisce a livello attuativo un «ambito a impatto zero» nelle zone di espansione, avrà un premio volumetrico del 20% e una diminuzione degli oneri di urbanizzazione del 20%;

- b) chi propone strumenti attuativi con «sistemi casa qualità» e «carbon neutrality», con un maggiore ricorso all'interno di tali piani alla mobilità pubblica ecologica, al «car sharing», può non dover rispettare la dotazione relativa ai parcheggi privati, a vantaggio di maggiori aree verdi;
- c) chi propone strumenti attuativi con un maggiore ricorso all'approvvigionamento energetico dal solare rispetto ai minimi imposti dalla legislazione vigente, avrà un incentivo volumetrico del 15% e una diminuzione degli oneri di urbanizzazione del 15% (un minimo di 2 kWp di fotovoltaico e 80% di acqua calda sanitaria ottenuta da solare termico), non cumulabile con le premialità di cui alla voce a).

Per ogni ulteriore approfondimento, si rimanda all'elaborato "E9 Linee Guida Edilizia Sostenibile".

## **Art.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, nessuna esclusa, compresi i collegamenti ai nodi o alle reti principali costituiti dalla viabilità pubblica (statale, provinciale e comunale) da realizzarsi per l'attuazione dei Piani di Riqualificazione Urbanistica sono a totale carico dei lottizzanti, secondo la vigente normativa in materia e con particolare riferimento all'art. 3 commi 8 e 9 della L.R. n. 5/2007 sui lavori pubblici.

Al fine di rendere le opere di urbanizzazione omogenee tra loro, minimizzare i costi di realizzazione e soprattutto di gestione e manutenzione delle stesse, l'Ufficio Tecnico Comunale predisporrà un apposito Disciplinare Tecnico entro trenta giorni dalla approvazione delle presenti Linee Guida.

Per quanto riguarda la viabilità, viene allegato al presente documento, uno schema generale, finalizzato al conseguimento dell'efficienza funzionale e al contenimento dei costi, inerente la scelta delle tipologie di viabilità e i materiali da utilizzare nella realizzazione delle strade. Rimane comunque la scelta autonoma del lottizzante di proporre soluzioni tecniche alternative ritenute valide e di interesse pubblico dall'Amministrazione.

Si da atto che le strade vicinali che saranno interessate dai piani attuativi, a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione, diventeranno strade comunali a tutti gli effetti. Con le presenti Linee Guida si intende altresì promuovere la realizzazione di viabilità ciclo-pedonale parallela ai tratti stradali principali, come da schemi di indirizzo allegati.

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, la tipologia ed i materiali utilizzati dovranno essere conformi al Disciplinare citato, in modo da rendere gli impianti compatibili con le reti esistenti.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, le dotazioni attuali consentono il soddisfacimento delle richieste presumibili in relazione alle potenzialità insediative.

Pertanto i lottizzanti dovranno provvedere, a loro cura e spese, a realizzare le connessioni alle reti esistenti, secondo gli schemi tecnici allegati al presente documento e secondo le ulteriori indicazioni che verranno impartite dal gestore unico regionale (Abbanoa SpA).

Anche per quanto riguarda le reti fognarie e gli impianti di depurazione, sulla base delle verifiche tecniche condotte dagli uffici, risultano dimensionati in maniera idonea a sopportare il carico di esercizio derivante dai nuovi insediamenti, almeno per i prossimi 3/4 anni. Dopo la prima fase, sarà cura dell'Amministrazione e del gestore di procedere ad una ulteriore approfondita analisi per garantire per tempo i futuri potenziamenti delle infrastrutture generali.

Come già detto all'art. 3, qualora, per ragioni di pubblico interesse, le opere di urbanizzazione dovessero risultare sovradimensionate rispetto alle esigenze del comparto su richiesta dell'Amministrazione, i lottizzanti dovranno obbligarsi a realizzare le opere come richiesto dal Comune ma avranno diritto al rimborso delle maggiori spese sostenute per il soddisfacimento dell'interesse pubblico, a scomputo delle quote da versare per oneri urbanizzazione secondaria e costo di costruzione.

Per quanto attiene le reti di distribuzione del gas, la realizzazione degli impianti è di esclusiva competenza della società concessionaria, ovvero la società Sardinia Gas SpA, in forza della Convenzione sottoscritta in data 11.11.1993 rep. 755 alla Italcogim SpA per la progettazione, la costruzione e la gestione della rete di distribuzione del gas nonché per il servizio di produzione dello stesso gas nella Città di Oristano, e del successivo atto aggiuntivo in data 30.07.1999 rep. 446 di voltura alla Sardinia Gas SpA. Sarà pertanto cura del lottizzante informare il concessionario (e contestualmente il Comune) della intenzione di presentare un piano attuativo al fine di concordare la eventuale realizzazione delle nuove reti, in ragione della convenzione citata.

Relativamente alle reti di distribuzione dell'energia elettrica e dei servizi di telecomunicazioni il lottizzante dovrà predisporre il progetto e le relative opere sulla base delle indicazioni dei gestori operanti sul mercato nazionale, fermo restando che dovrà essere predisposto almeno un cavidotto in PVC del diametro nominale 120 mm con relativi

pozzetti d'ispezione, da cedere al Comune per usi pubblici, secondo quanto riportato nel Disciplinare citato.

Gli oneri per il collaudo delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere previsto in corso d'opera, sono a totale carico dei lottizzanti.

## **Art.6 SERVIZI PUBBLICI**

In linea generale tutti volumi **residenziali** esistenti e legittimamente assentiti non concorrono al calcolo delle cessioni per standard all'interno del Piano di Riqualificazione Urbanistica. Le aree da cedere a servizi vengono definite dal PUC nella misura di 18 mq/ab insediabile, calcolato sulle volumetrie totali realizzabili al netto delle volumetrie esistenti e rapportato allo standard urbanistico.

Per quanto riguarda le aree da cedere a servizi pubblici, fermo restando il principio che **PRIORITARIAMENTE** l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno tendenzialmente procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle condizioni espresse dall'art. 2 delle apposite "Linee Guida per la monetizzazione degli standard". La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.

La proposta di localizzazione dei servizi pubblici o la loro monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora, nel secondo caso, ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

## **Art.7 RILASCIO TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**

Il titolo abilitativo per l'edificazione potrà essere rilasciato, nei modi di legge, solo al momento in cui le opere di urbanizzazione che servono il lotto siano effettivamente realizzate e idonee a garantire le condizioni di fruibilità del comparto, sulla base di apposita relazione asseverata da predisporre a cura del Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione, corredata di esaustiva documentazione fotografica e del visto da parte del Collaudatore in corso d'opera.

In particolare, dovranno essere realizzate e idonee all'uso:



- le strade, i parcheggi e le relative pavimentazioni, ad eccezione dello strato di usura che dovrà essere completato prima del collaudo finale;
- le reti idriche, fognarie, di alimentazione elettrica e, ove previsto, del gas;
- la predisposizione delle linee per la telefonia e telecomunicazioni;

Resta inteso che l'agibilità dell'edificio sarà subordinata al positivo collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

## **Art. 8 ALLEGATI**

Fanno parte integrante del presente documento i seguenti elaborati tecnici:

- Planimetria Stato di Fatto – Oristano Sa Rodia
- Planimetria Stato di Fatto – Oristano Sili
- Planimetria viabilità di progetto
- Planimetria con schemi reti idriche e fognarie

Oristano, lì aprile 2011

Il Dirigente del V Settore  
Ing. Giuseppe Pinna