

# L'attuazione delle zone C2ru

Problematiche e proposte operative

Oristano, 11 luglio 2013

# Riferimenti

- Il Piano Urbanistico Comunale
- Le Linee Guida per l'attuazione delle zone C2ru, approvate con deliberazione del Commissario Straordinario n. 31 del 13 ottobre 2011;
- Le Linee Guida per la monetizzazione degli standard, approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 5 maggio 2011;
- Le Linee Guida per l'Housing Sociale, approvate con deliberazione del Commissario Straordinario n. 56 del 24 novembre 2011

# Cosa sono le zone C2ru

- 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.

# Cosa sono le zone C2ru

- La chiave di volta del successo della pianificazione di queste aree è legata alla proposizione di Piani Attuativi che pianifichino 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.**

# Cosa sono le zone C2ru

- Le 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 Riqualificazione 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.

# Cosa sono le zone C2ru

- 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.

# Cosa sono le zone C2ru

- 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.**

# Cosa sono le zone C2ru

- 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).**



## Incentivi e facilitazioni

- Per le zone C2ru, come per altre zone urbanistiche, sono previsti degli incentivi e/o premi volumetrici;
- Possibilità di monetizzare la cessione di standard urbanistici (art. 6 delle Linee Guida);
- Per gli interventi di housing sociale si può avere un premio volumetrico fino al 30% sulle volumetrie disponibili;
- Incentivi legati alla sostenibilità:

# Incentivi e facilitazioni

- 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%;
- 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;
- 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).

# Le 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'Amministrazione Comunale ha predisposto e intende attuare una serie di azioni di coordinamento.
- Per quanto riguarda la viabilità, è stato approvato 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.

# Le azioni di coordinamento

- Progettazione preliminare delle reti generali (strade, rete idrica, rete fognaria, rete acque bianche) per i comparti di Sa Rodia e di Is Pasturas;
- Istituzione di un “Ufficio Urbanizzazioni” che seguirà tutte le fasi, da quella urbanistica a quella realizzativa, fino al collaudo;
- Istituzione di due “consorzi di lottizzazione”, che ricomprendono tutti i proprietari che vogliono aderire, oltre al Comune;
- Disponibilità a farsi carico di tutto l’iter amministrativo delle opere di urbanizzazione generali, compresa la progettazione esecutiva, l’appalto dei lavori ed il relativo collaudo, ripartendo gli oneri pro quota per ciascun proprietario che aderisce ai “consorzi” di lottizzazione;

## Le azioni di coordinamento

- La ripartizione degli oneri di urbanizzazione generale avviene pro quota, in relazione alla superficie in proprietà;
- La progettazione e l'esecuzione delle opere, e quindi i relativi costi, sarebbero diluiti in un arco temporale e secondo un programma operativo che consente di minimizzare le spese, limitare i disagi, utilizzare, per quanto possibile, i fondi incassati dall'Amministrazione Comunale per oneri di urbanizzazione provenienti dalla edificazione nei due consorzi, utilizzare la sinergia con le altre lottizzazioni contermini (zone C3, zone G, ecc);
- Potranno essere utilizzati i proventi derivanti dagli oneri di allaccio da corrispondersi a cura dei proprietari di fabbricati già presenti nella zona, ma che per obbligo normativo dovranno collegarsi alle nuove reti;

# Le azioni di coordinamento

- Quanto espresso significa che l'Amministrazione Comunale e lottizzanti accettano e condividono il principio che le singole convenzioni di lottizzazione prevederanno una ripartizione pro quota degli oneri derivanti dalle opere di urbanizzazione generali, mentre le opere interne ai singoli comparti resteranno ovviamente a carico di ciascun lottizzante;
- E' evidente il vantaggio complessivo che tale operazione comporta, consentendo anche a comparti più lontani dal centro abitato di presentare e realizzare l'edificazione, secondo un programma temporale stabilito;
- Questo sistema consente di versare la quota degli oneri di urbanizzazione man mano che le opere procedono, avendo ovviamente i lottizzanti costituito apposita garanzia fideiussoria iniziale al momento della sottoscrizione della convenzione o della adesione al consorzio dei lottizzanti;
- Infatti è possibile, con questo schema organizzativo, aderire al consorzio di urbanizzazione, fruendo delle relative agevolazioni, e presentare il piano di lottizzazione anche in un secondo tempo, avendo però il proprio comparto già servito dalle opere di urbanizzazione;

# Le tempistiche

- Completamento della Progettazione preliminare per le due aree entro il 30 settembre 2013;
- Istituzione dell'Ufficio Urbanizzazioni entro il 31 ottobre 2013;
- Definizione di un costo parametrico per mq di area, relativo all'incidenza delle urbanizzazioni generali, entro il 31 ottobre 2013;
- Istituzione dei consorzi, nelle forme amministrative che verranno definite, entro il 31 marzo 2014;
- Nel frattempo, viene avviato e portato a definizione, l'iter delle proposte di lottizzazione già presentate, che quindi potranno essere approvate e convenzionarsi da aprile 2014;

Grazie a tutti per l'attenzione...