



COMUNE DI PABILLONIS

Provincia del Sud Sardegna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 20 del 30.05.2022

ORIGINALE

Oggetto: Presa d'atto e recepimento delle osservazioni e prescrizioni disposte con la verifica di coerenza. Adozione definitiva della variante alla Pianificazione Urbanistica Vigente, L.R. 45/89, e ss.mm.ii. per i lavori di

L'anno duemilaventidue il giorno trenta del mese di maggio, nella solita sala delle adunanze, alle ore 19:12, in seduta Ordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

SANNA RICCARDO	P	CRUCCAS STEFANO	P
PIRAS ROBERTO	P	ERDAS VALENTINA	P
GAMBELLA GRAZIELLA	P		
SANNA MARCO	P		
BUSSU ROSITA	A		
FRAU ANDREA	P		
PICCIONI DELIO	P		
LAMBRONI ROBERTA	P		
COSSU GABRIELE	P		
ERDAS STEFANIA	P		
INDAVURU MARILENA	A		

Totale Presenti: 11

Totali Assenti: 2

Il Sindaco SANNA RICCARDO, assume la presidenza.

Partecipa il Segretario Comunale URRAZZA GIOVANNA.

Il Sindaco, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

Su proposta del Sindaco

Premesso che

- con atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 38 del 22.12.2021 l'amministrazione ha approvato la nota di aggiornamento al documento unico di programmazione semplificato (DUPS) – periodo 2022/2024 (art. 170, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000);
- con successivo atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 39 del 22.12.2021 l'amministrazione ha approvato il bilancio di previsione finanziario 2022-2024 (art. 151 del d.lgs. n. 267/2000 e art. 10, D.lgs. n. 118/2011).

Considerato che

- l'ampliamento del cimitero comunale di Pabillonis potrebbe essere disposto in continuità con l'attuale spazio cimiteriale, (direzione Gonnosfanadiga), sui terreni già acquisiti da tempo con accordi bonari, (delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 24.06.1996), ma non ancora oggetto di rogito notarile;
- l'intervento in ampliamento del cimitero non prevede la realizzazione di nuove strade, o modifiche sostanziali all'assetto del territorio, si prevedeva per la via Baulana (strada di penetrazione agraria) una lieve rettifica in prossimità l'edificazione del nuovo muro di recinzione;
- in questa fase procedurale, non sono state individuate ulteriori aree da sottoporre a procedura espropriativa per pubblica utilità;
- per contenere la spesa ed imputarla negli esercizi finanziari in cui essa risulta esigibile, è necessario intervenire con la realizzazione della delimitazione fisica dell'area cimiteriale, (muro di recinzione) per poi successivamente realizzare i colombari secondo le esigenze di sepoltura;
- potrebbe essere altresì utile predisporre un Piano Regolatore Cimiteriale coerente con i suddetti obiettivi e nel rispetto della normativa vigente anche di carattere igienico sanitarie, previa acquisizione dei pareri, nulla osta e autorizzazioni di competenza di altri Enti e/o gestori di servizi pubblici.

Rilevato che:

- il vigente Programma di Fabbricazione individuava come attuale area cimiteriale, la porzione di territorio comunale sita tra la "strada SP 72 Pabillonis Gonnosfanadiga", la via "Baulana", attribuendo alla stessa area la destinazione di zona urbanistica H2 come la fascia di rispetto (variante approvata con atto di Consiglio Comunale n 30 del 28.09.1999 pubblicata sul BURAS n. 44 del 07.12.1999);
- con l'ampliamento del cimitero, per effetto della variante, la zona H2 includeva la pre-esistente area cimiteriale e la sua estensione come da progetto in discussione e di conseguenza la fascia si estendeva mantenendo invariata la condizione stabilita dalla precedente procedura approvata nel 1999.

Riscontrato che con determinazione n. 769 del 28.08.2019 è stato disposto l'impegno di spesa per il conferimento dell'incarico per la redazione del progetto di fattibilità tecnica, economico e finanziaria, a favore di Ing. Matteo Simbula con studio in Pabillonis e in data 27.09.2019 prot. 7765 è stata sottoscritta la convenzione di incarico professionale;

Ravvista la necessità di dover procedere all'ampliamento del cimitero comunale, è stata avviata la procedura di approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente, (programma di fabbricazione) articolata e supportata

dai seguenti atti deliberativi:

- Consiglio Comunale n. 12 del 29.05.2020 di approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica con adozione della variante urbanistica alla Pianificazione Urbanistica Vigente, ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 3 della L.R. 32/96 e dell'art. 20 della L.R.45/89, e successive modifiche e integrazioni;
- la variante al PdF (Programma di Fabbricazione) è stata notiziata provvedendo alla pubblicazione di un avviso (protocollo n. 4601 del 17.06.2020) presso l'Albo pretorio digitale e il Sito Istituzionale del Comune consultabili entrambi all'indirizzo <https://www.comune.pabillonis.su.it>;
- tutta la documentazione è stata ed è tutt'ora a disposizione del pubblico presso la l'Ufficio Segreteria e l'Ufficio Urbanistico del Comune;
- ai sensi dell'articolo 20, comma 7 della L.R. n. 45 del 22.12.1989 e simile dell'avvenuta adozione e del deposito della suddetta variante, è stata data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS (Bollettino della Regione Autonoma della Sardegna) n. 36 del 25.06.2020 - Parte III consultabile anche all'indirizzo <https://buras.regione.sardegna.it/>
- con determinazione n. 160 del 05.05.2021 il Dirigente dell'area lavori pubblici servizio pianificazione territoriale ed urbanistica della Provincia del Sud Sardegna, ha concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità, di cui all' articolo 12, del D. Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii, escludendo la stessa della procedura di Valutazione Ambientale, di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso decreto;
- con riferimento alla variante al PdF (Programma di Fabbricazione) in oggetto, attraverso l'istituto della conferenza di co-pianificazione, opportunamente convocata con comunicazione prot. n. 6110 del 23.07.2021, si è provveduto all'acquisizione di osservazioni, intese, concerti, pareri, ivi compresi quelli sulla coerenza con gli strumenti sovra ordinati di governo del territorio, con il quadro legislativo e con le direttive regionali, nulla osta o atti di assenso comunque denominati previsti dalle vigenti disposizioni da parte degli Enti competenti in materia di pianificazione territoriale.

Visto in particolare, il parere espresso dall'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica con il quale, ai fini dell'ottenimento della verifica di coerenza previa approvazione definitiva dispone le seguenti prescrizioni:

1. *L'areale del cimitero dovrà essere classificato come zona G "Servizi generali", così come disposto dall'art. 3 del D.A. n.2266/1983 ("Decreto Floris").*
2. *La fascia di rispetto cimiteriale dovrà essere classificata come zona H "fascia di rispetto cimiteriale" così come disposto dall'art. 3 del D.A. n.2266/1983 ("Decreto Floris").*
3. *La fascia di rispetto così come indicata nello strumento urbanistico comunale dovrà recepire quanto prescritto dall'art. 338 del R.D. n.1265/1934, in particolare essere pari a 188 metri in direzione in direzione Sud-Ovest;*
4. *Le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale dovranno essere modificate, inserendo la normativa delle nuove zone G e*

che altresì segnala

1. *L'opportunità che, con una procedura di "non variante" di cui all'art. 20 comma 25 lett. d) della L.R. n.45/1989, si proceda all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico comunale, risalente al 1972, che tenga conto delle modifiche e variazioni intervenute;*
2. *Considerato che l'art. 338 del R.D. n.1265/1934 parla di inedificabilità senza alcuna indicazione di zona omogenea, visto l'uso prevalentemente agricolo della fascia di rispetto, il Comune potrà valutare il mantenimento della zona urbanistica E nella stessa fascia fissando l'indice fondiario pari a 0,001 mc/mq*

Richiamato il verbale conclusivo della **conferenza di co-pianificazione** (prot. n 8013 del 08.10.2021).

Visti gli elaborati del progetto di variante al Programma di Fabbricazione per l'ampliamento del cimitero comunale, presentato al protocollo comunale n. 10027 del 13.12.2022 corredato di elaborati tecnici e descrittivi

Relazione tecnica - Variante Urbanistica

Tavola 1 - Inquadramento territoriale

Tavola 2 - Inquadramento orto-foto

Tavola 3 - Programma di Fabbricazione Vigente - su base CTC

Tavola 3a - Programma di Fabbricazione Vigente - su base orto-foto

Tavola 4 - Variante al Programma di Fabbricazione - su base CTC

Tavola 4a - Variante al Programma di Fabbricazione - su base orto-foto

Considerato che:

- il P.F. vigente individuava l'area cimiteriale la porzione di territorio comunale sita tra la "strada SP 72 Pabillonis Gonnosfanadiga", la via "Baulana", attribuendo alla stessa area la zona urbanistica H2 e la fascia di rispetto cimiteriale come previsto dalla variante approvata con atto di Consiglio Comunale n 30 del 28.09.1999 pubblicata sul BURAS n. 44 del 07.12.1999;
- con l'ampliamento del cimitero, per effetto della variante, la zona H2 include la pre-esistente area cimiteriale e la sua estensione come da progetto in discussione di conseguenza la fascia si estende mantenendo invariata la condizione stabilita dalla precedente variante del 1999;

Atteso che per dare attuazione all'intervento di ampliamento del cimitero, è stato necessario approvare definitivamente la variante urbanistica al programma di Fabbricazione, delibera di consiglio comunale n. 42 del 22.12.2021.

Preso atto che

gli elaborati della variante unitamente alla delibera di consiglio comunale n. 42 del 22.12.2021 di adozione definitiva sono stati trasmessi all'assessorato Regionale per la verifica di coerenza;

con determinazione n. 401 PU 16305 del 30.03.2022 pervenuta al protocollo comunale n 3553 del 02.05.2022 l'assessorato regionale ha disposto che l'amministrazione comunale recepisca nella variante, le osservazioni, prescrizioni e integrazioni, previste nella conferenza di co pianificazione

1. il Comune dovrà modificare il comma 4 dell'articolo 17 che disciplina i possibili usi della fascia di rispetto classificata come zona H, epurandolo dai riferimenti alla zona agricola E. Si suggerisce una modifica del tipo: "Nella sottozona H2 è preclusa l'edificazione; è sempre consentita l'attività agricola";

2. la variante dovrà essere integrata con l'approvazione della nuova versione delle Norme Tecniche d'Attuazione, comprensiva di tutti gli articoli introdotti o modificati con la variante.
3. Il Piano modificato dovrà essere trasmesso a questa Direzione generale per la verifica dell'avvenuto adempimento.

Considerato che per la conclusione della procedura occorre procedere al recepimento, nella variante urbanistica al Programma di Fabbricazione per l'ampliamento del cimitero comunale, delle osservazioni, prescrizioni, e integrazioni per essere successivamente trasmessa all'assessorato e posta in pubblicazione su BURAS con un avviso per estratto.

Dato atto che si prescinde dal parere in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata ai sensi dell'art.49 del D.lgs. 267/2000;

Considerato che l'adozione e l'approvazione di un atto di pianificazione urbanistica, se esso è di tipo generale, particolareggiato o di variante, rientra tra le funzioni di cui all'art. 42, comma 2 lett. b) del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per cui la presente deliberazione è di competenza tipica del Consiglio Comunale.

Visto lo Statuto Comunale.

PROPONE

per le motivazioni indicate in premessa che si intendono integralmente richiamate.

Di confermare l'adozione definitiva, ai sensi dell'articolo 20 della Legge regionale 45/89, e ss.mm.ii. il progetto di variante al Programma di Fabbricazione per realizzare l'Ampliamento del cimitero comunale, come approvato con atto deliberativo di consiglio comunale n. 42 del 22.12.2021.

Di prendere atto della determinazione n. 401 PU 16305 del 30.03.2022, con la quale in occasione della verifica di coerenza, l'Assessorato Regionale degli Enti Locali Finanza e Urbanistica, ha disposto il recepimento nella variante in oggetto, delle osservazioni, prescrizioni e integrazioni, previste nella conferenza di co pianificazione e a seguito indicate

1. il Comune dovrà modificare il comma 4 dell'articolo 17 che disciplina i possibili usi della fascia di rispetto classificata come zona H, epurandolo dai riferimenti alla zona agricola E. Si suggerisce una modifica del tipo: "Nella sottozona H2 è preclusa l'edificazione; è sempre consentita l'attività agricola";
2. la variante dovrà essere integrata con l'approvazione della nuova versione delle Norme Tecniche d'Attuazione, comprensiva di tutti gli articoli introdotti o modificati con la variante.
3. Il Piano modificato dovrà essere trasmesso a questa Direzione generale per la verifica dell'avvenuto adempimento.

Di procedere alla approvazione delle nuove norme tecniche di attuazione, modificate secondo le indicazioni precedentemente indicate e richieste con la determinazione n. 401 PU 16305 del 30.03.2022 dell'assessorato Regionale degli Enti Locali Finanza e Urbanistica.

Di allegare al presente atto l'elaborato norme di Attuazione riformulate e integrate

Di procedere

- alla trasmissione del suddetto atto unitamente alle norme di attuazione allegate, all' l'Assessorato Regionale degli Enti Locali Finanza e Urbanistica, per il riscontro e la verifica dell'avvenuto adempimento.

- a dare notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del Comune, nella pagina iniziale del sito web istituzionale e nel BURAS.
- alla pubblicazione della presente deliberazione unitamente agli elaborati grafico descrittivi allegati, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 nell'apposita sezione del sito "Amministrazione Trasparente", in quanto atto di pianificazione e governo del territorio;

Di dare atto che sussistono le condizioni d'urgenza in quanto è prescritto che il suddetto adempimento sia trasmesso alla RAS entro un termine non superiore a giorni trenta, dunque è necessario dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

Il Sindaco illustra la proposta agli atti mettendo in evidenza che si tratta della chiusura di un procedimento iniziato qualche tempo fa che si chiude con l'adozione definitiva della variante. Illustra quindi le osservazioni intervenute in occasione della verifica di coerenza, in particolare nelle norme tecniche di attuazione.

In questa sede è necessario:

- rispettare e recepire quanto emerge dalla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica;
- confermare l'adozione definitiva del progetto di variante al programma di Fabbricazione per realizzare l'ampliamento del cimitero comunale;
- prendere atto della Determinazione n. 401/2022 dell'assessorato Regionale degli Enti Locali Finanza e Urbanistica;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista ed esaminata la presente proposta;

Sentita l'illustrazione del Sindaco;

Acquisito agli atti il parere favorevole del responsabile del servizio Tecnico di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del d.Lgs. n. 267/2000;

Visto il d.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Dato atto che non vi sono dichiarazioni di voto, il Sindaco dichiara aperta la votazione in forma palese per appello nominale con il seguente esito:

PRESENTI 11/13

ASTENUTI 0

VOTANTI 11/11

VOTI FAVOREVOLI 11

Sull'esito della votazione

IN CONFORMITA' DELIBERA

Con separata votazione favorevole unanime espressa in forma palese per appello nominale dichiara la presente

deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 in quanto è prescritto che il suddetto adempimento sia trasmesso alla RAS entro un termine non superiore a giorni trenta.



COMUNE DI PABILLONIS

Oggetto proposta di delibera:

Presca d'atto e recepimento delle osservazioni e prescrizioni disposte con la verifica di coerenza. Adozione definitiva della variante alla Pianificazione Urbanistica Vigente, L.R. 45/89, e ss.mm.ii. per i lavori di ampliamento del cimitero comunale, approvazione norme tecniche di attuazione riformulate e integrate.

Parere ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Pabillonis, 20.05.2022

IL RESPONSABILE

Ing. Stefano CADEDDU



COMUNE DI PABILLONIS

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE **N. 20 del 30/05/2022**

OGGETTO:

Presca d'atto e recepimento delle osservazioni e prescrizioni disposte con la verifica di coerenza. Adozione definitiva della variante alla Pianificazione Urbanistica Vigente, L.R. 45/89, e ss.mm.ii. per i lavori di ampliamento del cimitero comunale, approvazione norme tecniche di attuazione riformulate e integrate.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL SINDACO
SANNA RICCARDO

FIRMATO
LA SEGRETARIA COMUNALE
URRAZZA GIOVANNA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. _____ DEL _____**

Programma di fabbricazione Deliberazione del Consiglio Comunale del 29.12.1986 N. 128, allegato al Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 1221/U del 23.07.1987. Pubblicazione nel BURAS n. 35 del 03.09.1987

Varianti:

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20/10/1987, allegato al Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 118/U del 11.02.1988. Pubblicazione nel BURAS n. 9 del 29.02.1988

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 08.09.1988, allegato al Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 253/U del 02.03.1989. Pubblicazione nel BURAS n. 11 del 29.03.1989

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 04.07.1996, Atto del CO.RE.CO. N. 4612/01/96 del 26/07/1996. Pubblicazione BURAS n. 31 del 07.09.1996.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 10.12.1996, resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Cagliari in seduta del 31.01.1997 con provvedimento n. 378/01/97. Pubblicazione nel BURAS n. 7 del 27.02.1997.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28.09.1999, resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Cagliari in seduta del 22.10.1999 con provvedimento n. 4355/01/99. Pubblicazione nel BURAS n. 44 del 07.12.1999.



Indice sistematico

PARTE I.	GENERALE	3
	Art 1. Validità delle norme	3
	Art 2. Cartografia e competenze	3
	Art 3. Il programma di fabbricazione consente:	3
	Art 4. Norme per le lottizzazioni.	3
PARTE II.	ZONIZZAZIONE	4
	Art 5. Zonizzazione	4
	Art 6. ZONA B: Completamento - Sottozona B1	4
	Art 7. ZONA B: Completamento - Sottozone B2 – B3	5
	Art 8. ZONA C: di espansione residenziale - Generalità	5
	Art 9. ZONA C: di espansione residenziale – Standards	6
	Art 10. Tipologie edilizie della ZONA C	6
	Art 11. Piani per l'Edilizia Economica Popolare	6
	Art 12. ZONA D: Artigianale, commerciale e per piccole industrie	6
	Art 13. ZONA E: Agricola	7
	Art 14. ZONA G: Servizi territoriali	7
	Art 15. ZONA S: Servizi sociali	8
	Art 16. ZONA Svp: Verde privato	8
	Art 17. ZONA H: di Salvaguardia	8
	Art 18. 9	
	Art 19. Strade di grande comunicazione.	9
	Art 20. Nuovi allineamenti e strade di zona.	9



Parte I. GENERALE

Art 1.

Validità delle norme

1. Le presenti norme integrano quelle del Regolamento edilizio di Pabillonis per quanto si riferisce alla edificazione nell'aggregato urbano e nel territorio, definendo per le diverse zone gli standards per l'utilizzazione. Indicando inoltre alcune prescrizioni per la viabilità e alcune speciali destinazioni d'uso nel territorio comunale, nell'ambito della L.U. n. 1150, della L. n. 765, della legge n. 10 del 28.01.1977 nonché della legge regionale n. 17 del 19.05.1981 integrata dal decreto dell'Assessorato Regionale EE.LL.F. e U. n. 2266/U del 200.12.1983.

Art 2.

Cartografia e competenze

1. E' interessato al Programma di Fabbricazione l'aggregato urbano di Pabillonis, le sue zone di espansione, e il territorio comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentante nei rapporti 1:2000 e 1:10000.

Art 3.

Il programma di fabbricazione consente:

- a) l'esecuzione di Piani Particolareggiati da parte del Comune secondo le procedure previste dalle Leggi;
- b) l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte di privati secondo le prescrizioni previste per la zona o di vincolo indicate nelle norme previste dalla legge n. 17 e successive integrazioni e modificazioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna.

Art 4.

Norme per le lottizzazioni.

1. Le lottizzazioni redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:
 - a) prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità è prevista per ogni zona nei relativi articoli. Può tuttavia essere consentito il ricorso alla lottizzazione anche in casi in cui le superfici non raggiungano i minimi previsti per la zona quando esiste una comprovata soluzione di continuità al contorno e purché siano rispettate le norme generali e quelle speciali di zone con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriale;
 - b) prevedere le opere di urbanizzazione primarie e, per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria; potranno tuttavia essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano già parzialmente urbanizzate e pressoché sature di costruzioni recenti;
 - c) inquadarsi nelle previsioni del Programma di Fabbricazione, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori;
 - d) le lottizzazioni convenzionate sono obbligatorie per le zone C e D;
 - e) le lottizzazioni vengono autorizzate dal Comune previo nulla osta dell'Amministrazione Regionale.
2. I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:
 - 1) Relazione illustrativa- calcoli standard urbanistici e opere di urbanizzazione;
 - 2) Stralcio del piano regolatore o programma di fabbricazione riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
 - 3) Planimetria:
 - a) studio urbanistico
 - b) piano quotato ante e post sistemazione
 - c) studio piani volumetrico
 - d) piano catastale



- 4) norme di attuazione integrative a quelle del P.G.R. o del P.F.
 - 5) tipologie edilizie
 - 6) progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica con i relativi preventivi di spesa;
 - 7) fac-simile di convenzione da stipulare con il Comune con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del Comitato di Controllo degli Enti Locali.
3. In merito ai piani di lottizzazione si applica l'art. 15 della L.R. 28.04.1978, n. 30 e l'art. 32 della L.R. 19.05.1981, n. 17..

Parte II. ZONIZZAZIONE

Art 5. Zonizzazione

1. Il territorio di Pabillonis risulta diviso nelle seguenti zone:
 - a) ZONA A: Centro storico
 - b) ZONA B: Completamento residenziale
 - Sottozona B1
 - Sottozona B2
 - Sottozona B3
 - c) ZONA C: Espansione residenziale
 - d) ZONA D: Artigianale, Commerciale (e per piccole industrie)
 - e) ZONA E: Agricola
 - f) ZONA G: Servizi (territoriali)
 - Sottozona G1: servizi cimiteriale
 - g) ZONA H: Salvaguardia
 - Sottozona H1: verde di rispetto
 - Sottozona H2: fascia di rispetto cimiteriale
 - h) ZONA S: Servizi (sociali e verde privato)
 - Sottozona S1: istruzione
 - Sottozona S2: altre
 - Sottozona S3: verde pubblico
 - Sottozona S4: parcheggi
 - Sottozona Svp: verde privato
2. ZONA A: Centro Storico
Interessa il tessuto urbano del vecchio centro.
 - a) In essa sono consentiti interventi secondo la specifica disciplina del piano particolareggiato.
 - b) Per la zona, già dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie, si prescrive una edificazione, in presenza del P.P. che non superi l'indice medio di zona di utilizzazione fondiaria, nel rispetto dei distacchi stabiliti dall'art. 5 del decreto dell'ass. degli EE.LL. F. e U. n. 2266/U del 20.12.1983 per i comuni di 3° classe con le interpretazioni del 5° e 6° comma.

Art 6. ZONA B: Completamento - Sottozona B1¹

1. Interessa il tessuto edilizio del vecchio centro urbano.

¹ Art. 6 - Così come modificata da -
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20/10/1987, allegato al Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 118/U del 11.02.1988. Pubblicazione nel BURAS n. 9 del 29.02.1988



- a) In esso sono consentiti la sostituzione (mediante demolizione e ricostruzione) ed il risanamento igienico - edilizio dei singoli edifici.
- b) Per la zona, già dotata di urbanizzazioni primarie, si prescrive una edificazione che non superi i 3 mc/mq di utilizzazione fondiaria, nel rispetto dei distacchi stabiliti dall'art. 5 del decreto dell'ass. degli EE.LL.F. e U., n. 2266/U del 20.12.1983 per i comuni di 3° classe con le interpretazioni del 5° e 6° comma; il rapporto di copertura non può essere superiore ad 1/2.
- c) La costruzione degli edifici, è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:
 - non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiario per la sottozona ivi compresi gli eventuali corpi accessori;
 - inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno, esistenti o in progetto al fine di rendere armonico il disegno urbano;
 - anche nell'ipotesi che siano oggetto di piani attuativi, comunque avere un'altezza massima di m 10,00 e minima di m 3,60;
 - garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione;

Art 7.

ZONA B: Completamento - Sottozone B2 – B3²

1. Interessa le parti recenti, esterne al vecchio nucleo urbano, definite in base all'art. 3 del Decreto dell'Assessorato Regionale EE.LL. F. e U. n. 2266/U del 20.12.1983; nelle quali sono in parte realizzate delle opere di urbanizzazione primaria. In esse l'edificazione è consentita con un $I_f = 3 \text{ mc/mq(B2)} \text{ } 2 \text{ mc/mq(B3)}$ e purché siano rispettati i distacchi stabiliti dall'art. 5 del sopracitato decreto per i comuni di 3° classe con le interpretazioni del 5° e 6° comma; il rapporto di copertura non potrà superare 1/2.
2. La costruzione degli edifici, è libera nella composizione ma deve rispettare i seguenti punti:
 - a) non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiario per la sottozona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;
 - b) inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno, esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale al fine di rendere più corretto il disegno urbano;
 - c) distacchi dai confini, nei casi di edifici isolati nel lotto non inferiori a m 4,00; mentre nei casi di edifici in linea o a schiera di distacco, da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante, non inferiore a m 5,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio;
 - d) anche nell'ipotesi che siano oggetto di piani attuativi avere comunque altezza massima di m 10,00 e minima di m 3,60;
 - e) garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.
3. L'indice fondiario delle zone A, B1, B2, B3 sarà utilizzata per residenze che per attività commerciali o deposito o comunque per le destinazioni non residenziali compatibili nei rapporti che l'interessato riterrà opportuno, e sulla base dei programmi della P.A.

Art 8.

ZONA C: di espansione residenziale - Generalità

1. Sono zone destinate ai nuovi insediamenti residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso interventi coordinati nei modi previsti dall'art. 3 delle presenti norme.
2. L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 2 ettari, senza compromettere l'assetto dell'intera zona specie per quanto attiene la viabilità e i servizi primari.

² Art. 7 - Così come modificata da -

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20/10/1987, allegato al Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 118/U del 11.02.1988. Pubblicazione nel BURAS n. 9 del 29.02.1988



3. Ogni intervento coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità secondo i parametri indicati nella tabella B di cui all'art. 9.

Art 9.

ZONA C: di espansione residenziale – Standards

1. Per la zona C valgono i seguenti rapporti di edificabilità e di urbanizzazione:

	<u>Territoriale</u>	<u>Fondiarìa</u>
Densità di popolazione	100 ab/ha	112 ab/ha
Superficie fondiaria		
Superficie servizi S1	4,0 mq/ab	
Superficie servizi S2	2,0 mq/ab	
Superficie verde S3	5,0 mq/ab	12%
Superficie parcheggi S4	1,0 mq/ab	
Superficie viabilità		18%

2. Indice di fabbricazione fondiaria 1,42 mc/mq
3. Indice di fabbricazione territoriale 1,0 mc/mq
4. Il 10% della volumetria edificabile deve essere riservato per servizi pubblici di zona ai sensi dell'art. 6 del Decreto dell'Ass. Reg. EE.LL. F. e U. n. 2266/U del 20.12.1983.

Art 10.

Tipologie edilizie della ZONA C³

1. Nella zona C si possono adottare tipologie edilizie libere purché la soluzione urbanistico-compositiva e il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona, nel rispetto di percentuali e indici stabiliti per la sottozona.
- a) altezza massima di m 10,00;
b) distacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici come stabilito dal sopracitato decreto;
c) rapporto minimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza dell'edificio di 1/3 in caso di tipologia in linea, e di 1/4 in tutti gli altri casi;
d) distacchi dall'asse stradale non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a m 5,09;
e) è inoltre fatto divieto di cortili chiusi e chiostrine;
f) è necessario infine predisporre nel lotto idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 20 mc di costruzione, o sistemare a verde tutte le parti del lotto non utilizzate dall'edificazione.

Art 11.

Piani per l'Edilizia Economica Popolare

1. Nelle zone C e nelle sottozone B2 e B3 possono essere utilizzate aree per i Piani dell'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 18.04.1962, n. 167, e della legge del 28.01.1977, n. 10 per i quali, nel rispetto delle norme generali relative alla sottozona, si devono adottare soluzioni unitarie che siano organicamente inseribili nel contesto generale della sottozona. Per essi si applicano le disposizioni dell'art. 9 della L.R. 28.04.1978, n. 30.

Art 12.

ZONA D: Artigianale, commerciale e per piccole industrie

1. L'edificazione sarà regolamentata attraverso i Piani di attuazione del Programma di Fabbricazione predisposti dalla Amministrazione Comunale, e approvati a termine di legge, secondo quanto previsto all'art. 8 D.A.R. N. 2266/U sopracitato.
2. E' consentita la costruzione di edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali o artigianali; sono inoltre consentiti uffici, magazzini ed attrezzature di servizio. E' invece vietato

³ Art. 10 - Così come modificata da -
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20/10/1987, allegato al Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 118/U del 11.02.1988. Pubblicazione nel BURAS n. 9 del 29.02.1988



- costruire edifici per abitazione, fatta eccezione per i locale strettamente in dispensabili per il personale di custodia.
3. Ogni intervento deve essere collegato con la viabilità principale del territorio, definita dai citati Piani, con accessori funzionali.
 4. Gli oneri di urbanizzazione sono regolamentati dal D. Ass. EE.LL. F.U. n. 70 del 31.01.1978.
 5. Si prescrive il rapporto di copertura di 0,40 mq/mq ed un'altezza massima di mt 7.00;
 6. Per le cessioni al Comune, le distanze tra edifici, fascia di rispetto stradale e gli altri parametri urbanistici, essi dovranno essere conformi alla legislazione vigente.

Art 13.

ZONA E: Agricola⁴

1. La zona interessa le parti del territorio destinato ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti.
2. Per l'edificazione ai sensi del Decreto dell'Ass. Reg. EE.LL. F. e U. n. 2266/U del 20.12.1983, l'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:
 - a) 0,03 mc/mq per le residenze;
 - b) 0,10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
 - c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;
 - d) 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. Le opere di cui ai punti b), c) e d) saranno di volta in volta autorizzate, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, e quelle di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore a 500 metri dal perimetro del centro urbano, mentre quelle di cui al punto d), limitatamente ai fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi, dovranno osservare le seguenti distanze dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, F e G: mt 500 per allevamento di suini e avicunicoli e mt 250 per bovini, ovicaprini ed equini.
4. Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessori regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.
5. E' inoltre necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto, mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a m 4, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.
6. La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a m 8 e dal filo delle strade pubbliche del territorio non inferiore a m 15.
7. Si ha la possibilità di utilizzare, ai fini del computo della volumetria ammissibile, anche appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda.

Art 14.

ZONA G: Servizi territoriali

1. Nella zona sono consentiti interventi di competenza Comunale e di interesse Regionale per i quali l'indice di edificabilità territoriale è di 0,01 mc/mq ai sensi dell'art. 4 del sopracitato Decreto con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.
2. Per le opere pubbliche sono applicabili i poteri di deroga di cui all'art. 3 della legge 21.12.1955 numero 1357.

⁴ Art. 13 - Così come modificata da -
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 08.09.1988, allegato al Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 253/U del 02.03.1989. Pubblicazione nel BURAS n. 11 del 29.03.1989
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 04.07.1996, Atto del CO.RE.CO. N. 4612/01/96 del 26/07/1996.
Pubblicazione BURAS n. 31 del 07.09.1996.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 10.12.1996, Atto del CO.RE.CO. n. 378/01/97 del 31.01.1997.
Pubblicazione nel BURAS n. 7 del 27.02.1997.



3. Nella sottozona G1 è consentita la realizzazione di opere di pertinenza cimiteriale e architettonica funeraria.

Art 15.

ZONA S: Servizi sociali⁵

1. La zona comprende le aree per attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino e di settore urbano.
Queste si articolano in:
- Sottozona S1 per attrezzature dell'istruzione
 - Sottozona S2 per altre attrezzature collettive
 - Sottozona S3 per verde pubblico, attrezzato e sportivo.
2. In considerazione della specifica destinazione d'uso delle sottozone, gli interventi edilizi di sistemazione dell'area devono rispondere alla normativa speciale vigente per ogni tipo di attrezzatura, per quanto concerne:
tipologia edilizia, rapporti di copertura, distacchi, indici di edificabilità.
3. Ove in tale normativa non sia chiaramente definito l'indice di edificabilità fondiario si applica: per le sottozone S1 e S2 un indice fondiario di 2,0 mc/mq; per le sottozone S3 un indice territoriale di 0,01 mc/mq.
4. In casi di comprovata utilità sociale sono consentiti interventi diretti per attrezzature per lo sport (con impianti scoperti e coperti) purché facciano parte di uno studio particolareggiato da convenzionare con il comune di Pabillonis al fine di garantire:
- a) l'uso collettivo per l'attrezzatura e le modalità di gestione;
 - b) le quote di verde pubblico che in ogni caso non possono essere inferiori al 50% dell'area;
 - c) la viabilità di accesso ed ampie aree di sosta pubblica;
 - d) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia con il volume massimo di 300 mc per ogni gruppo di attrezzature.
5. Per la sottozona S3 qualora l'intervento si applichi attraverso P.P. l'indice di edificabilità territoriale è incrementabile fino a 0,05 mc/mq.

Art 16.

ZONA Svp: Verde privato

1. La zona interessa alcune aree poco edificate, nelle quali il mantenimento del verde di arredamento o di utilizzo economico a livello familiare, acquista particolare significato nel contesto urbano.
2. In esse l'edificazione è consentita fino ad 1/20 del lotto, ivi compresi gli edifici esistenti. Nelle aree ricadenti nella zona A potrà edificarsi secondo le previsioni del piano particolareggiato.
3. Nelle aree vincolate a verde privato sono comunque consentite opere di manutenzione anche straordinaria che non alterino i rapporti volumetrici e di superficie esistenti.

Art 17.

ZONA H: di Salvaguardia⁶

1. Sottozona H1: fiumi e fasce stradali
2. Sottozona H2: fascia di rispetto cimiteriale
3. Nella zona l'indice di edificabilità territoriale massimo è di 0,001 mc/mq.
4. Nella sottozona H2 è preclusa l'edificazione, è sempre consentita l'attività agricola.
5. La fascia di rispetto cimiteriale è così definita:
- a) ml 70 di larghezza lungo il prospetto frontale e quello Nord-Est del cimitero;
 - b) ml 100 lungo il prospetto posteriore.
 - c) ml 188 lungo il prospetto laterale Sud-Ovest della zona G1

⁵ Art. 15 - Così come modificata da -
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 23.12.1999, Atto del CO.RE.CO. N. 5453/003 del 18/01/2000.
Pubblicazione BURAS n. 6 del 28.02.2000.

⁶ Art. 17 - Così come modificata da -
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28.09.1999, resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Cagliari in seduta del 22.10.1999 con provvedimento n. 4355/01/99. Pubblicazione nel BURAS n. 44 del 07.12.1999.



Art 18. ⁷

Art 19.

Strade di grande comunicazione.

1. Per le strade di grande comunicazione esistenti o facenti parte di piani regolatori appropriati, si propongono sezioni stradali minime di m 16.
2. A protezione del nastro stradale si applicano le disposizioni impartite dal D.I. 01.04.1968, n. 1404 Div. 23.
3. In ogni caso sono vietati accessori ai lotti edificabili.

Art 20.

Nuovi allineamenti e strade di zona.

1. per le zone B si propongono sezioni stradali minime di m 6 (sottozona B1) e m 8 (sottozona B2);
2. per le zone C si propongono sezioni stradali minime di m 14 (viabilità principale) e di m 10 (viabilità secondaria). Sono possibili sezioni minime di m 6 soltanto per strade senza uscita di accesso ai lotti;
3. per le zone D si propongono sezioni stradali minime di m 14 (viabilità principale) e di m 10 (viabilità secondaria di penetrazione ai lotti).

⁷ Art. 18 – Articolo non più presente nel Programma di fabbricazione Deliberazione del Consiglio Comunale del 29.12.1986 N. 128, allegato al Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 1221/U del 23.07.1987. Pubblicazione nel BURAS n. 35 del 03.09.1987