



COMUNE DI ELMAS

(PROVINCIA DI CAGLIARI)

P.U.C.

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GRUPPO DI LAVORO

COORDINAMENTO UFFICIO DEL PIANO :

Ing. Giovanni Perfetto

Ing. Giovanni Perfetto Pianificazione ed Elab. Inf.

Arch. Franco Niffoi Analisi e Pianificazione

Dott. Carlo Caddeo Aspetti Agronomici

Dott.ssa Sandra Violante Analisi Storica

Dott. Claudio Musiu Aspetti Geologici

Dott.ssa Michela Migaleddu Archeologia

Dott. Fausto Pani Aspetti Geologici

Ing. Federico Sollai Trasporti

Ing. Alessandro Salis Aspetti Idraulici

Ing. Maurizio Loddo Val. Ambient. Strategica

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Per. Ind. Giancarlo Scalas

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____

IL SINDACO
Antonio Ena
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ercolano Massetti

Elmas, Marzo 2019

Agg. _____

Elab.

33

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI	2
ART. 1 - Inquadramento territoriale	2
ART. 2 - Applicazione delle previsioni e dei vincoli	2
ART. 3 - Zonizzazione del territorio	2
TITOLO II - ZONE OMOGENEE	5
ART. 4 - Zone residenziali	5
ART. 5 - Zona A – Centro Storico e Centro di Antica e Prima formazione	6
ART. 6 - Zona B – Completamento Residenziale	7
ART. 7 - Zona C - Espansione Residenziale	9
ART. 8 - Zone D - Industriali, Artigianali e Commerciali	13
ART. 9 - Zona E – Agricola	17
ART. 10 - Standard S - Aree e Servizi Pubblici e/o di Uso Pubblico	23
ART.11 - Zona G - Servizi Generali (Pubblici e Privati)	25
ART. 12 - Zona H - Salvaguardia	30
TITOLO III - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA E ARCHEOLOGICA	32
ART. 13 – DEFINIZIONI DI TUTELA	32
ART. 13.1 – NORMATIVA DI TUTELA	32
TITOLO IV - CONTROLLO DEL RISCHIO NELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA	46
ART. 14 - Prescrizioni generali per interventi in aree di pericolosità idrogeologica	46
ART. 14.1 - Studi di compatibilità idraulica	49
ART. 14.2 - Studi di compatibilità geologica e geotecnica	49
ART. 14.3 - Aree pericolose non perimetrata nella cartografia di piano	50
ART. 14.4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)	50
ART. 14.5 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)	53
ART. 14.6 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)	54
ART. 14.7 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)	55
ART. 14.8 - Disciplina generale per opere abusive ai sensi dell'Art. 4, comma 10 del PAI	55
TITOLO V - INFRASTRUTTURE	56
ART. 15.1 - Impianti militari o strategici	56
ART. 15.2 - Disciplina della localizzazione degli impianti per telecomunicazioni	56
ART. 15.3 - Aree stradali	56
ART. 15.4 - Parcheggi ed attività connesse al traffico	56
ART. 15.5 - Gestione sostenibile delle acque meteoriche	57
ART. 15.6 - Rumore aeroportuale	59
TITOLO VI - NORMATIVA COMMERCIALE E COMPETENZE COMUNALI	60
ART. 16 – Definizioni, Parametri, Dotazione di Standard – Verifica condizioni di compatibilità	60
TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI	66
ART. 17 - Rapporto tra regolamento edilizio e norme di attuazione	66

TITOLO I NORME GENERALI

ART. 1 - Inquadramento territoriale

Ai fini della razionale organizzazione spaziale delle funzioni e degli insediamenti il territorio comunale è diviso in zone omogenee.

Le zone omogenee previste sono distinte graficamente nelle tavole di piano, redatte alla scala di 1:2000 per il centro abitato, e alla scala di 1:5000 per il restante territorio comunale.

L'edificazione, ove ammessa, dovrà conformarsi ai criteri di edificazione fissati dalle presenti norme, attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone, rispettare tutte le condizioni di edificabilità relativamente ai parametri dimensionali e, infine, osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal Regolamento Edilizio.

ART. 2 - Applicazione delle previsioni e dei vincoli

Ai fini applicativi delle previsioni del P.U.C. il territorio comunale si distingue in:

1. aree urbanizzate, che comprendono le parti di territorio comunale individuate come "**Centro edificato**", ai sensi dell'art.18 della Legge n.865/1971;
2. aree da urbanizzare, comprendenti le parti di territorio non ancora o non del tutto edificate e/o urbanizzate, esterne al "**Centro edificato**" ma interne ai "perimetri di agglomerazione" (essendo il perimetro di agglomerazione la linea che contorna ogni insediamento urbano significativo, sorto al di fuori di una preventiva programmazione urbanistica), nonché futuri agglomerati;
3. le restanti aree del territorio, relative alle parti non urbanizzate e da non urbanizzare.

Gli indici di edificabilità, fondiari e territoriali, indicati per tutte le zone omogenee devono intendersi come valori massimi e si attuano entro i limiti che le singole zone omogenee consentono in relazione alle caratteristiche fisiche dei siti e dell'insieme dei vincoli che sulle stesse insistono.

ART. 3 - Zonizzazione del territorio

Nel "centro edificato", con riferimento all'art.4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983, si distinguono le seguenti "zone omogenee":

ZONA A - Centro storico e centro di antica e prima formazione.

Zona A1 Area del Centro storico compresa nel perimetro verificato ai sensi dell'art.52 delle N.T.A. del P.P.R. (centro di antica e prima formazione). In particolare concerne l'abitato di antica e prima formazione e gli spazi inedificati pertinenti.

Zona A2: Area del Centro storico caratterizzata da un impianto urbanistico tradizionale e da una edificazione compatta esclusa dal centro di antica e prima formazione.

ZONA B - Completamento residenziale.

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Zone B1: Area di completamento ad alta densità edilizia con tipologia mista e tessuto di impianto prevalentemente tradizionale (edificazioni entro gli anni '50).

Zone B2a: Area di completamento a media densità edilizia (edificazione dopo gli anni '50).

ZONA C - Residenziale di espansione.

Parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino in edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga il limite di superficie utilizzata richiesto per le zone B.

Zone C1: Area di Espansione pianificata. Zone con piano di lottizzazione completato o in fase di completamento.

Zone C2: Area di Edificazione spontanea. Area oggetto di recente edificazione in assenza di preventiva pianificazione, da riqualificare e completare.

Zone C3: Area di Espansione in programma. Comprende le aree di espansione già presenti nel PUC vigente che non hanno Piani Attuativi approvati.

ZONA D – Industriale, Artigianale e Commerciale

Parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale.

Zona D1: grandi aree industriali ricomprese nel piano regolatore territoriale CACIP.

Zona D2: insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali.

ZONA E - Agricola

Parti del territorio destinate ad usi agricoli, al settore agropastorale, alla pesca, silvicoltura e alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché all'agriturismo.

Zona E3a: Aree utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con valenza economica e talora con finalità di difesa idrogeologica. (orti familiari, agricoltura par-time ecc.)

Zona E3b: Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricolo produttivi in ambiti diversi.

ZONA G - Servizi generali pubblici o di interesse comune

Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati ai servizi d'interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria superiore, universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport, le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazioni, inceneritori, simili.

Zona G1 Attrezzature di Servizio. Sono consentite le seguenti destinazioni: commerciali, ricettive, sanitarie, scolastiche e connesse, ricreative, sanitarie, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, direzionali, beni culturali, sport e le attività ricreative, di spettacolo e di intrattenimento, credito, comunicazioni, trasporti, mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili, mercantili, artigianali.

Zona G2 Parchi strutture per lo sport e il tempo libero. Costituiscono le aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati. Sono consentite le seguenti destinazioni: pesca sportiva e nautica (e attività accessorie), attività sportive e ricreative in genere, parchi e spazi per il tempo libero, presidi ambientali, attività turistiche (inclusa la ricezione e la somministrazione di prodotti tipici e alimentari in genere).

Zona G4 Area per infrastrutture territoriali. Rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici, pubblici e privati necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (cimiteri, discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, distributori di carburante, ecc.).

ZONA H - Zone di salvaguardia e aree e/o fasce di rispetto

Parti del territorio che rivestono un particolare valore archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

Zona H1: *salvaguardia archeologica.*

Aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene con specifica destinazione urbanistica.

Zona H2: *pregio ambientale e paesaggistico*

Aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

Area R5: *rispetto cimiteriale*

Aree limitrofe al perimetro del cimitero.

Area R6: *rispetto stradale e ferroviario.*

Aree limitrofe al confine stradale e ferroviario così come definito dal codice della strada e secondo la normativa vigente di settore.

STANDARD S - Spazi pubblici

Parti del territorio riservate alle attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione degli spazi viari, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

TITOLO II ZONE OMOGENEE

ART. 4 - Zone residenziali

Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza; sono altresì consentite funzioni complementari, quali: servizi sociali, istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico, associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose, pubblici esercizi e locali di divertimento, teatri, cinematografi e sale di riunione, commercio al minuto, grandi negozi e relativi depositi; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione; attrezzature alberghiere e paralberghiere; uffici pubblici e privati; studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico di servizio (per lavorazioni comunque compatibili con la residenza).

In tal senso, a titolo esplicativo e non esaustivo, si considerano di servizio le seguenti attività artigianali:

- a. la cura della persona (quali ad esempio: sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria);
- b. la cura della casa (quali ad esempio: elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-TV, ecc.);
- c. la cura dei beni di consumo durevoli (quali ad esempio: meccanico, gommista, elettrauto, autoradio; con esclusione di carrozzerie e impianti per la verniciatura d'automezzi e di qualunque altra attività che possa determinare inquinamento acustico incompatibile con la destinazione di zona).

In ambito residenziale (zona A – B – C), è vietato l'insediamento di nuove attività insalubri di cui al D.M. 05.09.1994, nonché in contrasto con il Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 1265/1934 e successive integrazioni e modificazioni.

E' altresì vietato, in relazione alle attività insalubri esistenti, il loro ampliamento, ristrutturazione, reinsediamento (anche nel caso di dismissione).

Nell'ambito delle aree residenziali (zone A – B – C) sono sempre realizzabili strutture per attività ricreative e sportive (tennis, volley, basket, ecc.) al servizio dei complessi edilizi interessati.

Norme generali

In tutte le Zone residenziali, la realizzazione del sottotetto termico, non finalizzato ad attività connesse all'uso abitativo, non costituisce volume computabile ai fini urbanistici ed edilizi dell'edificio.

ART. 5 - Zona A – Centro Storico e Centro di Antica e Prima formazione

Sono individuate tre zone omogenee:

Zona A1 *Area del Centro storico compresa nel perimetro verificato ai sensi dell'art.52 delle N.T.A. del P.P.R. (centro di antica e prima formazione). Concerne l'abitato di antica e prima formazione e gli spazi ineditati pertinenti.*

Zona A2 (A2.1, A2.2, A2.3): *Area del Centro storico caratterizzata da un impianto urbanistico tradizionale e da una edificazione compatta esclusa dal centro di antica e prima formazione.*

Vi si persegue la tutela del patrimonio artistico, storico, tipologico ed ambientale, attraverso la conservazione e la valorizzazione dei monumenti singoli, degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n.42, e degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse urbanistico e architettonico.

Vi si perseguono inoltre:

- *il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;*
- *il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;*
- *il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/od abbandonati, quando ciò sia possibile tecnicamente ed economicamente;*
- *la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici ormai irrecuperabili per motivi di sicurezza, d'igiene, di decoro ambientale, di viabilità, o per altre motivate cause;*
- *l'attento controllo, sia preventivo, che in corso d'opera, dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.*

Il nucleo antico (Centro Storico) è considerato anche zona di recupero edilizio ai sensi dell'art.27 della L.457/1978.

In zona A1 e A2 gli interventi edilizi sono autorizzabili nel rispetto del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Qualora, nella realizzazione degli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, si intenda realizzare il sottotetto con le modalità previste dal regolamento edilizio a scomputo del calcolo dei volumi, è consentito scomputare dal calcolo delle altezze massime quella relativa al sottotetto medesimo.

Nel caso d'interventi edilizi diretti su monumenti ed edifici d'interesse storico o artistico vincolati a norma del D. Lgs. 22.01.2004, n.42 dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta dalla competente Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Cagliari e Oristano e, se del caso, di quella per i beni archeologici. Gli interventi dovranno conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'eliminazione degli elementi estranei.

Gli interventi, compresi quelli di manutenzione straordinaria, dovranno essere conformi ai criteri del restauro scientifico. Il progetto dovrà prevedere di norma la conservazione delle destinazioni d'uso esistenti, salvo modifiche di destinazione necessarie per ripristinare le destinazioni d'uso originarie, storicamente documentate, o per garantire una migliore conservazione e fruizione. In ogni caso le modifiche delle destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con il rispetto dei caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e con il

tessuto urbano circostante.

ART. 6 - Zona B – Completamento Residenziale

La zona B individua gli ambiti ad uso prevalentemente residenziale del centro edificato, priva complessivamente di valori storico-artistici e/o ambientali e che non necessitano di rilevanti trasformazioni urbanistiche; è altresì la zona in via di sviluppo al contorno del centro edificato, con un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta.

La zona B si suddivide nelle sottozone **B1, B2a**.

a) Obiettivi

Il P.U.C. conferma, in linea di massima, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale.

b) Modalità di intervento

b.1) Con singolo Permesso di Costruire;

b.2) Con singolo Permesso di Costruire previa approvazione di Planivolumetrico e atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree e la esecuzione delle opere quando previsto;

c) Prescrizioni generali (per tutte le sottozone)

c.1) Sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria, così come definiti dal D.Lgs. 380/2001, degli edifici esistenti;

c.2) Le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale;

c.3) Sono ammissibili soluzioni svincolate dal filo stradale esclusivamente per congruità con la situazione al contorno;

c.4) L'edificazione dovrà di norma (ove possibile e salvo che non sussista interesse pubblico alla edificazione secondo allineamenti diversi) essere realizzata in aderenza sul confine stradale e sui confini di proprietà laterali, ad eccezione del confine posteriore, e presentare continuità di prospetti verso strada;

c.5) L'eventuale distacco dai confini e/o soluzione di continuità verso strada dovrà essere regolata da convenzione fra i proprietari interessati e non potrà comunque comportare una distanza tra edifici inferiore a m.10.00;

c.6) In ambito di tale convenzione potranno essere variate le reciproche distanze dai confini di cui al successivo punto e.1), fermo restando sempre la distanza minima di m.10.00 tra le costruzioni;

c.7) Nei lotti ineditati o risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità, per una lunghezza inferiore a 24 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, l'Amministrazione, previo parere della Commissione Edilizia (se costituita), può concedere la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;

c.8) Al fine di migliorare le condizioni igieniche di fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette o il loro ampliamento in caso di insufficiente dimensionamento nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile;

c.9) Entro limiti previsti al proposito dal Codice Civile, sono ammessi interventi di nuove costruzioni o di ampliamento degli edifici esistenti, ad una distanza dal confine non inferiore a quella intercorrente tra l'edificio (o gli edifici) eventualmente insistenti su lotti attigui e il confine medesimo;

c.10) Sono consentite le sopraelevazioni (ove volumetricamente ammissibili) nel rispetto degli allineamenti preesistenti, indipendentemente dalle distanze dei confini di lotto e dagli edifici

contigui, fatto salvo quanto previsto nel Regolamento Edilizio;

c.11) I volumi esistenti, indipendentemente dai parametri edilizi utilizzati per la loro realizzazione (ad eccezione di quelli abusivamente realizzati, anche se condonati), sono integralmente o parzialmente ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie;

c.12) È vietata qualunque costruzione, anche precaria, nelle zone libere all'interno dei lotti;

c.13) Conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti al 06 agosto 1967 o che riflettano una situazione di fatto preesistente alla stessa data;

c.14) I portali di accesso alle proprietà costituiscono elementi di pregio ambientale e architettonico del patrimonio edilizio esistente e dell'arredo urbano: non è pertanto ammessa la loro demolizione se non nell'ambito delle previsioni di Piano Attuativo;

c.15) In ambito di Permesso di Costruire potranno essere prescritte, previo parere della Commissione Edilizia (se costituita), particolari disposizioni atte ad assicurare la conservazione di caratteristiche formali e architettoniche particolari o comunque di rilevante interesse storico di singoli edifici, anche non assoggettati in tal senso ai vincoli di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n.42;

d) Parametri edilizi per interventi con Permesso di Costruire

d.1) zona B1:

- › *Indice fondiario non superiore a 3 mc/mq;*
- › *Altezza non superiore a 10,50 m;*
- › *Distanza dai confini posteriori non inferiore a 5,00 mt;*
- › *Distanza tra costruzioni non inferiore a 10,00 mt;*

d.2) zona B2a1 - B2a2:

- › *Indice fondiario non superiore a 3 mc/mq;*
- › *Altezza non superiore a 10,50 m;*
- › *Distanza dai confini posteriori non inferiore a 5,00 mt;*
- › *Distanza tra costruzioni non inferiore a 10,00 mt;*

d.3) zona B2a3 - B2a4 – B2a5

- › *Indice fondiario non superiore a 3 mc/mq;*
- › *Altezza non superiore a 10,50 m;*
- › *Distanza dai confini posteriori non inferiore a 5,00 mt;*
- › *Distanza tra costruzioni non inferiore a 10,00 mt;*

d.4) zona B2a6 (Planovolumetrico zona B3 via S. Caterina)

- › *Indice territoriale non superiore a 2 mc/mq;*
- › *Indice fondiario: si applicano le norme del piano attuativo approvato;*
- › *Altezza non superiore a 10,50 m;*
- › *Distanza dai confini posteriori non inferiore a 5,00 mt;*
- › *Distanza tra costruzioni non inferiore a 10,00 mt;*
- › *Gli interventi sono autorizzabili previa predisposizione di un elaborato planovolumetrico e il convenzionamento tra i proprietari;*
- › *L'edificabilità è subordinata alla stipula di un atto unilaterale di cessione da parte della proprietà, a favore dell'ente locale, dell'area per servizi pubblici e viabilità ricadenti nel*

comparto oggetto dell'intervento, così come individuato nella cartografia di Piano. In tale atto va comunque verificata la dimensione minima di tale cessione (servizi pubblici e viabilità) in ragione non inferiore a 24 mq ogni 100 mc esistenti e/o realizzabili (compresi eventuali edifici preesistenti) e garantita, con oneri a carico della proprietà, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- *La superficie coperta non dovrà superare il 60% di quella fondiaria.*

Norme generali (valide per le Zone B2a1, B2a2, B2a3, B2a4, B2a5)

L'edificabilità è subordinata alla stipula di un atto unilaterale da parte della proprietà in favore dell'ente locale di cessione dell'area e realizzazione della viabilità antistante la zona edificabile.

La realizzazione della viabilità del comparto, resta a carico del richiedente. L'amministrazione si riserva la facoltà di realizzare la viabilità con spese a carico del richiedente proprietario.

La superficie dell'area in cessione contribuisce alla potenzialità edificatoria dell'intervento.

ART. 7 - Zona C - Espansione Residenziale

Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi esterni al "centro edificato", in zone parzialmente urbanizzate o di nuova urbanizzazione, attraverso la preventiva predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi ai sensi dell'art.21 della L.R. n.45/89.

In assenza di Piano Attuativo, nel rispetto dell'articolo 9 del DPR 380/2001, sono eseguibili su immobili esistenti legittimamente realizzati, dotati di apposita strada di servizio già esistente, e previa completa infrastrutturazione dell'area e sua riqualificazione ambientale gli "interventi" appresso indicati:

- *manutenzione ordinaria;*
- *manutenzione straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia (anche con mutamento di destinazione d'uso), senza alcun ampliamento, nel caso in cui l'intervento riguardi singole unità immobiliari o parti di esse*

Sono individuate le seguenti zone omogenee:

Zone C1: *espansioni pianificate. Zone con piano di attuazione completato o in fase di completamento.*

Zone C2: *edificato spontaneo. Area oggetto di edificazione in assenza di preventiva pianificazione.*

Zone C3: *espansioni in programma. Comprende le aree di espansione già presenti nel PUC vigente che non hanno piani attuativi approvati.*

ZONA C1

Valgono i parametri edilizi e gli obblighi convenzionali assunti la pianificazione attuativa relativa ad ogni singola sottozona come da elenco di seguito riportato:

1)	C1.1	P.Risan. Is Forreddus (ex CRU)
2)	C1.2	Lottizzazione Prol. Sa Narba (ex C3)
3)	C1.3	Lottizzazione Melis (ex C4)
4)	C1.4	Lottizzazione l'Uliveto (ex C3)
5)	C1.5	Lottiz. Is Forreddus (ex C2)

6)	C1.6	Lottiz. Elmas '95 (ex C3)
7)	C1.7	Lott. Ecca Su Gureu /Favara (ex C3-C1)
8)	C1.8	Lottiz. Via Lana (ex C2)
9)	C1.9	Lottiz. "S'ortu e foxi" (ex C3)
10)	C1.10	P. di Zona via Salomone (ex C1)
11)	C1.11	Lott. "S'Arriu Saliu" (ex C2)
12)	C1.12	Lott. Su Pirastru (ex C3)
13)	C1.13	Lott. L'Ottagono (ex C2)
14)	C1.14	Lott. Casa Costruzioni (ex C1)
15)	C1.15	Lott. Sa Narba (ex C1)
16)	C1.16	Lott. Suella e più (ex C3)
17)	C1.17	Lott. Ecca Su Gureu / Favara (ex C6)
18)	C1.18	Lott. Chapelle B (via dei Gladioli) (ex C1)
19)	C1.19	Piano di zona Via Sestu (ex C1)
20)	C1.20	Lott. S'Arriu Saliu (Coop. Area Urbana) (ex C1)
21)	C1.21	Lott. Chapelle A (via Miraglia) (ex C1)
22)	C1.22	Piano di zona via Giliacquas (ex C1)

Per la zona C1.4 le cessioni per standard di cui al D.A.2266/U/83 viene rideterminata in misura pari a 18 mq/ab.

ZONA C2

Le seguenti norme, hanno carattere generale e valgono per tutti i comparti classificati C2.1, C2.2, C2.3, C2.4 e C2.5.

L'edificazione delle aree, ammessa previa predisposizione dei piani attuativi di risanamento, sarà regolata dalla preventiva costituzione di consorzi volontari interessanti le singole unità convenzionabili.

Si procederà conseguentemente al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, previa determinazione degli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della tempistica afferente d'attuazione.

E' data facoltà all'Amministrazione Comunale di procedere all'attuazione dei piani attuativi attraverso stralci funzionali.

Ogni intervento all'interno dei Piani dovrà essere attivato nel rispetto del quadro legislativo che regola la materia, con particolare riferimento al D.Lgs.380/2001, alla L.R. n.23 dell'11/10/1985 ed alle relative circolari esplicative.

Sono stabiliti, per le nuove costruzioni, i seguenti parametri da applicarsi in sede di pianificazione attuativa:

- *l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a $i_t = 1,00$ mc/mq;*
- *le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 18 mq/ab, oltre alla viabilità;*
- *l'altezza massima, pari a 10,50 m;*
- *n. piani 3 fuori terra (esclusi piani seminterrati - laddove consentiti – e sottotetti non abitabili);*
- *la distanza dai confini laterali, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;*
- *la distanza dal confine posteriore in distacco non inferiore a m.5.00 garantendo comunque, con riferimento all'esistente, una distanza tra edifici non inferiore a m.10.00;*

- *la distanza tra edifici, non inferiore a m.10.00;*
- *gli obblighi urbanizzativi;*
- *eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.*

Nella zona C2.2, fermo restando quanto previsto nelle norme generali, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono inoltre così disciplinati:

Non sono ammessi:

- la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali;
- l'incremento della superficie utile preesistente e del carico urbanistico e antropico negli insediamenti residenziali;
- l'insediamento di nuove unità residenziali mediante interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio d'uso di edifici preesistenti.

Sono ammessi:

- interventi di adeguamento fisico e funzionale in attuazione di normative specifiche, e di miglioramento qualitativo degli alloggi, purché non comportino incremento della superficie utile preesistente e del carico urbanistico e antropico;
- il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso usi non residenziali compatibili con quanto disposto al precedente Art. 2.1, e nel rispetto degli indici territoriali preesistenti;
- la nuova costruzione di edifici con destinazione non residenziale con un indice territoriale non superiore a 1 mc/mq.

Per gli edifici adibiti interamente o in parte ad attività non compatibili con la zona di tutela, è ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso usi non residenziali e compatibili, nel rispetto della Superficie Utile Lorda preesistente così come definita dalla normativa vigente.

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto alle ordinarie procedure di VINCA e dovrà inoltre contenere *“il progetto per la conservazione e il recupero delle aree e fasce naturali ancora esistenti e la rinaturalizzazione delle aree degradate, in particolare quelle limitrofe allo stagno”*.

Nella zona C2.5, fermo restando quanto previsto nelle norme generali, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono inoltre così disciplinati:

Interventi di trasformazione dell'edificato esistente

Negli ambiti sono ammessi:

- interventi di trasformazione dell'edificato residenziale esistente con un indice territoriale massimo pari a 1,5 mc/mq.;
- interventi di trasformazione dell'edificato non residenziale, o cambio d'uso di edifici residenziali, verso usi non residenziali compatibili con quanto disposto nelle norme generali, con un indice territoriale massimo pari a 2 mc/mq.

Per gli edifici adibiti interamente o in parte ad attività non compatibili con la zona di tutela, è ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso usi non residenziali e usi compatibili con la zona di rischio, nel rispetto della Superficie Utile Lorda preesistente così come definita dalla normativa vigente.

Interventi di nuova costruzione

Negli ambiti, ferma restando l'eventuale previsione di Indici territoriali inferiori da parte della disciplina urbanistica/edilizia comunale vigente, sono ammessi:

- interventi di nuova costruzione di edifici prevalentemente residenziali con un indice territoriale non superiore a 1,5 mc/mq;
- la nuova costruzione di edifici con destinazione non residenziale con un indice territoriale non superiore a 2 mc/mq.

Per le cessioni a Standard S della zona C2.5, la pianificazione attuativa dovrà necessariamente tener conto ed essere compatibile, con la destinazione d'uso delle adiacenti zone destinate a Standard S della B1.

ZONA C3.1

Sono stabiliti i seguenti parametri da applicarsi in sede di pianificazione attuativa:

- *l'indice di edificabilità territoriale massima, pari a $it = 1,5$ mc/mq;*
- *le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 22 mq/ab, oltre alla viabilità;*
- *l'altezza massima, pari a 10,50 m;*
- *n. piani 3 fuori terra;*
- *la distanza dai confini laterali, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;*
- *la distanza dal confine posteriore in distacco non inferiore a m.5.00 garantendo comunque, con riferimento all'esistente, una distanza tra edifici non inferiore a m.10.00;*
- *la distanza tra edifici, non inferiore a m.10.00;*
- *gli obblighi urbanizzativi;*
- *eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.*

Lo studio del piano attuativo dovrà essere esteso anche alla area S4 adiacente non ancora di proprietà pubblica, in modo da costituire un unico comparto al quale verrà applicato un unico indice di edificabilità territoriale.

Tale area S4 deve essere ceduta gratuitamente in fase di convenzionamento in aggiunta agli standard previsti per la zona C3.1; tali standard dovranno inoltre essere incrementati della quota parte, nella misura di 18 mq per abitante insediabile riferibile alla area S4.

Nel comparto la viabilità interna deve garantire una adeguata e funzionale connessione con i comparti limitrofi.

ZONA C3.2

Sono stabiliti i seguenti parametri da applicarsi in sede di pianificazione attuativa:

- *l'indice di edificabilità territoriale massima, pari a $it = 1,50$ mc/mq;*
- *le cessioni delle aree pubbliche da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 25 mq/ab, oltre alla viabilità;*
- *l'altezza massima, pari a 10,50 m;*
- *n. piani 3 fuori terra;*
- *la distanza dai confini laterali, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;*
- *la distanza dal confine posteriore in distacco non inferiore a m.5.00 garantendo comunque, con riferimento all'esistente, una distanza tra edifici non inferiore a m.10.00;*
- *la distanza tra edifici, non inferiore a m.10.00;*
- *gli obblighi urbanizzativi;*
- *eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali;*

Lo studio del piano attuativo dovrà essere esteso anche alla area S3 adiacente non ancora di proprietà pubblica, in modo da costituire un unico comparto al quale verrà applicato un unico indice

di edificabilità territoriale.

Tale area S3 deve essere ceduta gratuitamente in fase di convenzionamento in aggiunta agli standard previsti per la zona C3.2; tali standard dovranno inoltre essere incrementati della quota parte, nella misura di 18 mq per abitante insediabile riferibile alla zona S3.

Dovrà inoltre essere ceduta gratuitamente la zona G4 e area S3* ricomprese nel comparto, e la viabilità così come individuata nella zonizzazione dell'abitato. Le aree in cessione con destinazione G4 e S3* hanno un indice di edificabilità territoriale pari a 0.

Norme generali

In tutte le zone C caratterizzate da insediamenti di tipo commerciale e direzionale è prescritta la dotazione di 80 mq di spazi pubblici o di uso pubblico (di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo potranno, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area; in tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Nei Piani Attuativi di futura redazione, dovranno essere assunti i seguenti limiti di densità edilizia (ex art. 4 Decreto n. 2266/U del 20.12.1983), parametrati su 192 mc ad abitante:

- 134,4 mc per residenza;
- 38,4 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar, tavole calde;
- 19,2 mc per servizi pubblici.

ART. 8 - Zone D - Industriali, Artigianali e Commerciali

Le zone D riguardano le aree destinate alla realizzazione di interventi industriali, commerciali ed artigianali, nonché ad attività terziarie ed amministrative ad essi collegate.

Vi sono ammessi, - con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive, - gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi.

Gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano "integrativi" della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Vi sono anche ammessi i locali dei soggetti (proprietario, custode) che, per esigenze organizzative e funzionali, debbono alloggiare nell'ambito dell'azienda. Il locale non può avere destinazione residenziale e non può avere una superficie utile superiore a 95 mq.

Le attività industriali, artigianali e commerciali debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, in osservanza alle norme statali e regionali vigenti, nonché al Regolamento Edilizio Comunale.

Previa rimozione di tali cause, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, in seguito a stipula di specifica convenzione, interventi di consolidamento, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro, di ristrutturazione, negli edifici legittimamente realizzati in data antecedente all'approvazione del P.U.C..

L'indice di superficie coperta per tutte le zone D non deve essere superiore al 40%;

In tutte le sottozone, ai sensi dell'art. 39 del NTA del PPR, è vietato qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso o attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità, la funzionalità o la riconoscibilità e fruibilità delle risorse che motivano l'interesse naturalistico specifico delle aree definite dall'art. 38 delle NTA del PPR.

Qualora le suddette aree siano ricomprese all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, e non specificamente qualificati come aree di salvaguardia, le stesse devono obbligatoriamente essere cedute all'amministrazione quali standard urbanistici e destinati ad aree verdi (sottozona S3).

Sono individuate le seguenti zone omogenee:

Zona D1 : Grandi aree industriali

Zona D2 : Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali.

ZONA D1

Tale sottozona ricomprende le attività industriali, artigianali e commerciali all'interno del Piano C.A.C.I.P. "Agglomerato di Elmas". Per essa valgono le norme del vigente Piano Regolatore Territoriale predisposto dallo stesso C.A.C.I.P., che si intendono integralmente recepite dal PUC.

ZONA D2

In tali zone è perseguita la razionalizzazione delle aziende industriali, dell'artigianato produttivo e dei depositi ovvero attività commerciali esistenti; la realizzazione di nuove attività artigianali (di produzione) e commerciali; la completa infrastrutturazione e qualificazione ambientale dell'insediamento. Sono consentite anche le attività accessorie all'attività principale, a condizione che venga dimostrata la interrelazione tra l'attività principale e quelle accessorie.

Sono ammissibili interventi destinati all'insediamento di attività di ristorazione e di somministrazione di bevande e alimenti, riferibile al singolo comparto, per lotti fondiari complessivamente non superiori al 25% della superficie territoriale (nel caso di comparto privo di pianificazione attuativa) o fondiaria (nel caso di comparto dotato di pianificazione attuativa) di riferimento. Le attività insediabili a seguito dei succitati interventi, dovranno essere distinte, funzionali e di servizio alle attività Industriali, Artigianali e Commerciali insediate (e/o di prossima apertura) in Zona D. Potranno essere insediate anche esternamente ai fabbricati principali delle attività Industriali, Artigianali e Commerciali insediate, purchè nel relativo lotto di pertinenza e in aderenza all'edificio principale dell'attività.

Le seguenti norme, hanno carattere generale e valgono per tutti i comparti classificati D2.1, D2.2, D2.3, D2.4., D2.5, D2.6, D2.7, D2.8, D2.9, D2.10, D2.11, D2.12 e D2.13.

Modalità d'intervento

A. In presenza di Piano attuativo già approvato.

Ai sensi dell'articolo 3 della LR 20/1991, l'esecuzione di qualsiasi intervento edificatorio è subordinato alla preventiva approvazione del Piano attuativo di cui all'art. 21 comma 1 lettera "c" della Legge Regionale 22.12.1989 n. 45, esteso all'intera singola sottozona individuata in cartografia. La procedura di approvazione del piano attuativo di cui al comma precedente è quella prevista dall'art.20 della L.R. 22.12.1989 n.45.

È consentita l'attuazione di uno stralcio funzionale d'intervento a condizione che l'ambito interessato sia funzionale e autonomamente munito della dotazione di standard previsto per legge, nel rispetto dell'articolo 3 della LR 20/1991.

Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere:

- *la localizzazione delle aree da destinare all'esecuzione dei fabbricati ad uso commerciale,*

artigianale e industriale;

- *la localizzazione delle opere di urbanizzazione;*
- *la localizzazione delle aree da destinare a servizi;*
- *la cessione di spazi pubblici, verde e parcheggi nella misura minima del 10%;*
- *la tipologia funzionale e/o morfologica delle attività da ammettere nella zona, in relazione alla loro compatibilità con l'ambiente, con le esigenze sociali e con la disponibilità di adeguate opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presenti in zona o previste;*
- *le possibilità d'intervento sulle aree riservate a servizi dell'industria, specificando eventualmente le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, i vincoli e gli obblighi.*
- *l'obbligo di realizzare nelle singole zone esclusivamente le costruzioni attinenti.*

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

- *il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40%;*
- *l'indice di sfruttamento edilizio non dovrà essere superiore a 0,60 mq/mq;*
- *il complesso industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo dai confini del lotto stesso non inferiori a metri 12,00.*
- *il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore a metri 15,00;*
- *l'altezza massima non dovrà essere superiore a metri 15,00;*
- *relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente a:*
 - *8,00 metri in relazione ai confini del lotto;*
 - *10,00 metri in relazione al confine su strada;*

I progetti delle opere di urbanizzazione sono assimilati ai progetti di opere pubbliche di cui al D. Lgs.50/2016, sia in relazione ai contenuti, alla forma, e alle procedure di progettazione, approvazione, esecuzione e collaudo.

B. In assenza di Piano attuativo

In assenza di Piano Attuativo, nel rispetto dell'articolo 9 del DPR 380/2001, sono eseguibili su immobili esistenti legittimamente realizzati, dotati di apposita strada di servizio già esistente, e previa completa infrastrutturazione dell'area e sua riqualificazione ambientale gli "interventi" appresso indicati:

- *manutenzione ordinaria;*
- *manutenzione straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia (anche con mutamento di destinazione d'uso), senza alcun ampliamento, nel caso in cui l'intervento riguardi singole unità immobiliari o parti di esse.*

Norme generali (valide per tutte le zone)

I progetti devono contenere l'indicazione dei fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti, il numero di addetti.

Le opere di recinzione devono essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni deve essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a cm. 70, misurata dal piano di campagna delle fasce di servizio prospicienti, o, in mancanza di queste, dal piano stradale. Eventuali deroghe sono

consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto. Le recinzioni tra lotto e lotto possono essere realizzate con muratura continua. I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, diramazioni o biforcazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di m.20.00 dagli incroci.

La superficie del lotto non occupata da fabbricati, da impianti e da aree di sosta, manovra, deposito e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

Nei lotti interessati da insediamenti industriali dismessi ogni atto autorizzativo è subordinato alla verifica dell'inquinamento del suolo e del soprassuolo e alla eventuale e conseguente bonifica e/o messa in sicurezza del sito medesimo.

All'interno dei lotti dovranno essere garantite le aree di sosta e manovra, commisurate alla massima attività di regime dell'azienda, per gli automezzi.

Le superfici per parcheggi previste all'esterno delle recinzioni aziendali dovranno essere adeguatamente illuminate.

Le aree private non interessate da costruzioni o da parcheggi dovranno essere sistemate a verde.

Nel caso in cui i complessi industriali sorgano in adiacenza di strade statali, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 30/4/1992 n.285 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 16/12/1992 n.495 e successive integrazioni e modificazioni.

Sui confini dei lotti sono ammessi soltanto quei manufatti eventualmente necessari per i collegamenti con altri cicli di produzione, quelli necessari al controllo degli accessi, ed inoltre scale antincendio, tettoie per parcheggi, contenitori di gas, rampe di accesso per piani interrati e tutti quei manufatti che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ENEL.

All'interno dei lotti devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi pesanti, gli spazi per le operazioni di carico e scarico delle merci, nonché i parcheggi dimensionati per tutto il personale addetto e le eventuali utenze in transito.

All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata, come definita nel successivo comma.

La dotazione minima di parcheggi è quella prevista dal Regolamento edilizio e deve comunque soddisfare quanto previsto dall'art. 8 del Decreto Assessore Regionale all'Urbanistica n. 2266/U/1983.

Obiettivi

In tale ambito è perseguita:

- *la razionalizzazione delle aziende industriali, dell'artigianato produttivo e dei depositi commerciali esistenti;*
- *la realizzazione di nuove attività industriali, artigianali (di produzione) e commerciali;*
- *la completa infrastrutturazione e qualificazione ambientale.*

Norme speciali (valide per le sottozone D2.5, D2.8)

SOTTOZONA D2.5

L'edificazione delle aree, ammessa previa predisposizione di piano di risanamento, sarà regolata dalla preventiva costituzione di consorzi volontari interessanti le singole unità convenzionabili.

Si procederà conseguentemente al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, previa determinazione degli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della tempistica afferente d'attuazione.

E' data facoltà all'Amministrazione Comunale di procedere alla realizzazione dei piani attuativi attraverso stralci funzionali.

Ogni intervento all'interno dei Piani dovrà essere attivato nel rispetto del quadro legislativo che regola la materia, con particolare riferimento alla L. n. 47 del 28/02/1985, alla L.R. n. 23 dell'11/10/1985 ed alle relative circolari esplicative.

SOTTOZONA D2.8

Valgono i parametri edilizi e gli obblighi convenzionali assunti con la pianificazione attuativa (piano attuativo "Cagliari- Elmas").

ART. 9 - Zona E – Agricola

Con riferimento anche al D.P.G.R. 3/8/94 n. 228, la zona E definisce le aree agricole come le parti di territorio destinate ad usi agricoli, al settore agropastorale, alla pesca, silvicoltura e alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché all'agriturismo.

In queste zone si deve preservare e valorizzare la destinazione agricola dei fondi; arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione solo a stretto servizio dell'azienda agraria; riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente; limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi; recuperare e ristrutturare gli edifici di valore tradizionale; conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici al fine di conservare e ripristinare l'equilibrio fra insediamento e territorio; prevedere la tutela del suolo soprattutto se con problemi di natura idrogeologica o pedologica; orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali e produttive.

Sono individuate le seguenti zone omogenee:

Zona E2: aree agricole, di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Zona E3a: aree agricole, caratterizzate da un elevato frazionamento in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con valenza economica e talora con finalità di difesa idrogeologica. (orti familiari, agricoltura part-time ecc.).

Zona E3b: aree agricole, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario in ambiti diversi, utilizzate per scopi agricolo - produttivi.

Utilizzazione ammesse (valido per tutte le Zone E)

Nella Zona E (in generale) sono ammessi i seguenti interventi:

1. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

2. fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente;

3. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

4. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e del disagio sociale;

5. punti di ristoro, così come normati successivamente;

6. residenze.

In tutte le zone agricole sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale.

In tutte le zone agricole sono ammessi interventi di viabilità rurale e opere finalizzate alla tutela del suolo e dell'assetto idrogeologico.

Utilizzazione ammesse Zona E2

In queste zone hanno carattere preferenziale, le politiche volte al rilancio e alla valorizzazione dell'attività agricola, mediante interventi utili al miglioramento delle infrastrutture rurali quali viabilità rurale, elettrificazione, approvvigionamento idrico e tutte quelle iniziative che siano da stimolo per il consolidamento e la nascita di nuove attività imprenditoriali in questo settore, capaci di innescare quei processi virtuosi tali da contrastare fenomeni di ulteriore frammentazione fondiaria e di abbandono di tali aree comunque fortemente vacate per l'attività agricola.

Modalità d'intervento

Per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali.

In caso di possesso dei requisiti soggettivi di azienda agricola o di imprenditore agricolo (Registro imprese in qualità di imprenditore agricolo) e nel caso il progetto di miglioramento fondiario sia finalizzato alla produzione per la vendita diretta di prodotti agricoli, la formazione del titolo abilitativo seguirà le procedure disciplinate dalla L.R. 3-2008 e ss.mm.ii (Sportello Unico Attività Produttive).

Sono consentiti gli interventi di restauro conservativo, adeguamento e modifica dei fabbricati rurali esistenti (salvo che per le opere per le quali sia sufficiente la sola SCIA); la conversione ad usi agricoli di edifici esistenti diversamente utilizzati; la costruzione di nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, comprese le serre di coltura.

Le coperture a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà, potranno essere realizzati previa semplice comunicazione al Comune.

La recinzione dei fondi, anche nei lati fronteggianti la pubblica via, dovrà essere realizzata preferibilmente in siepe o con essenze naturali tipo lentisco, olivo cipressino e Fico d'India che, laddove già presenti, non potranno essere sostituite con elementi artificiali. E' comunque consentita la realizzazione di muretti a secco o in muratura, o rete metallica di altezza massima 2.00 metri dei quali almeno 1 metro ad aria passante. Gli elementi ad aria passante potranno essere costituiti da rete metallica o elementi in ferro o legno adatti al contesto.

I paletti di sostegno potranno essere in legno, ferro o prefabbricati di calcestruzzo tinteggiati con colori della gamma delle terre.

In caso di recinzione esistenti costituite da siepi e muretti a secco, tali elementi sono considerati elementi paesaggistici del contesto e dovranno essere conservati e ripristinati.

La copertura dei fabbricati dovrà essere a falde con tegole di pendenza inferiore al 35%.

Le facciate dovranno essere intonacate o rivestite in pietra locale.

I colori di facciate dovranno essere della gamma delle terre.

Ai fini dell'esenzione degli oneri concessori di cui all'art.17 del D.P.R. 380/2001, la definizione di agricoltore a titolo principale è da intendersi equivalente a quella di imprenditore agricolo professionale, ai sensi della norma regionale vigente.

I volumi di progetto saranno computati detrando i volumi eventualmente già presenti nei lotti.

I nuovi piani di infrastrutturazione degli spazi agricoli devono comprendere interventi ed azioni volti a rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente inondabili. Inoltre ulteriori misure devono essere attuate al fine di ridurre i fenomeni di erosione, attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle aree pericolose, attraverso il consolidamento delle pareti pericolanti e il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

Parametri edilizi generali:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 1;
- 0,03 mc/mq per le nuove residenze per il 1° ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 3;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui al punto 4.

È prescritta la distanza minima da tutti i confini di 8 metri ad eccezione del confine lungo la viabilità pubblica dalla quale è prescritta la distanza minima di 10 metri.

Le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse dovranno sorgere ad almeno 30 metri di distanza dal fabbricato residenziale.

La superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile con apposita deliberazione del Consiglio Comunale fino ad un massimo di tre ettari, fermo restando che le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi dell'art.3 comma 3 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, in caso di impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici la superficie minima per l'attività edilizia è di 5.000 mq.

Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzioni ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico.

E' consentita la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui.

Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

I volumi residenziali sono consentiti all'interno delle sottozone E unicamente agli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38), e successive modifiche ed integrazioni, e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.

Lotto minimo edificabile: il maggiore di quelli che costituiscono il complesso aziendale, e comunque non inferiore a 3.000 mq.

Al fine del raggiungimento della superficie minima ed edificatori, nel caso di corpi aziendali ricadenti in diverse sottozone E, è consentito considerare l'intera superficie agricola formata da

due o più sottozone. Resta inteso comunque che le volumetrie da realizzare dovranno essere ubicate all'interno della sottozona le cui prescrizioni lo consentono.

Non sono consentiti interventi che comportino sbancamenti, scavi a larga sezione e livellamenti che alterino i profili geologici naturali salvo autorizzazione degli enti competenti e rilascio di Permesso di Costruire.

Per i volumi residenziali è consentita un'altezza fuori terra, da verificarsi sul prospetto a valle, comunque non superiore a 6,00 m con l'esclusione degli impianti d'interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili (per i quali vale l'altezza libera).

È altresì stabilito in due il numero massimo dei piani fuori terra, escluso l'eventuale piano seminterrato.

Rapporto di copertura: per attrezzature ed infrastrutture produttive (stalle, silos, magazzini, locali per la trasformazione dei prodotti agricoli, ecc.), non superiore al 10%;

I progetti d'intervento devono definire l'uso e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e della libere aree di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni.

La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico

Sono consentite strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale indice fondiario massimo: 0,10 mc/mq;

Norme speciali d'intervento

Ai fini del computo dell'edificabilità e della verifica del rapporto di copertura si considereranno tutti gli appezzamenti di pertinenza anche non contigui, purché ricompresi nell'ambito del territorio comunale. In tal caso i volumi dovranno essere posizionati nel lotto di maggiori dimensioni o in quello in cui sia già presente un nucleo aziendale consolidato.

Onde evitare che le superfici considerate possano essere utilizzate più di una volta ai fini edificatori, è prescritta la trascrizione del vincolo di asservimento nei pubblici registri immobiliari.

E' consentita, per i coltivatori diretti ovvero per gli imprenditori agricoli a titolo principale:

- nei lotti di superficie non inferiore a mq 2.000, la realizzazione di depositi agricoli, delle dimensioni massime di mq 10.00 di superficie coperta comprensiva di eventuali verande, loggiati, e comunque di qualunque spazio coperto;
- nei lotti di superficie non inferiore a mq 5.000, la realizzazione di serre.

Edifici abitativi dispersi

Per le costruzioni pre-esistenti nella zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici di piano, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere mutata, nel rispetto degli indici di piano, a condizione che siano trascorsi almeno 10 anni dalla data di ultimazione del fabbricato.

Ulteriori disposizioni d'intervento

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di edificabilità fondiaria potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza di almeno 500 m dal perimetro urbano.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di edificabilità fondiaria potrà essere elevato fino a 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a

3.000 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'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

La realizzazione di stalle, porcilaie, concimaie e simili è consentita solo ad una distanza superiore a 1.000 m dal perimetro urbano.

Per quanto applicabili e non in contrasto con le presenti disposizioni si fa riferimento alle direttive per le zone agricole del D.P.G.R. 13.04.1994 n° 228.

Agriturismo - Turismo Rurale

E' consentito l'esercizio dell'agriturismo quale utilizzazione dell'azienda in rapporto di connessione e complementarietà con l'attività principale secondo la disciplina della L.R. 11/2015.

Il limite massimo per l'ospitalità è di 16 camere e 30 posti letto per l'alloggio nei locali e di 10 piazzole e 30 campeggiatori per l'ospitalità in spazi aperti, fatti salvi i limiti massimi già autorizzati alle aziende agrituristiche in attività al momento dell'entrata in vigore della LR 11/2015;

Per lo svolgimento delle attività agrituristiche possono essere utilizzati, anche parzialmente, gli edifici esistenti all'interno dell'azienda agricola, compresa l'abitazione dell'imprenditore agricolo.

I fondi e gli edifici utilizzati per l'esercizio di attività di agriturismo mantengono la destinazione a uso agricolo e sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola, sia ai fini catastali che della pianificazione urbanistica.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo dovrà farsi riferimento alla normativa regionale vigente anche per le attività relative all'ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e fattoria sociale.

Gli interventi in zona agricola possono essere richiesti:

Per il rilascio del Permesso di Costruire ai fini edificatori la destinazione produttiva del fondo deve essere dimostrata dalla seguente documentazione tecnico – amministrativa, da allegare alla domanda di permesso ad edificare, costituita da:

Studio di compatibilità paesaggistica e ambientale (interventi in aree ricadenti in zone vincolate art. 146 del D.L. n°490 del 29-10-1999 e succ. integrazioni Dlg n° 42 del 22 gennaio 2004).

Studio di compatibilità agro – ambientale (grandi impianti e movimenti terra oltre i 1000 mc) contenente le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi agricoli.

Punti di ristoro

Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto, nel numero massimo di venti, e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza non inferiore a 500 m dal perimetro urbano.

indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati non dovrà essere inferiore ai 3 ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.

Superamento delle condizioni di degrado

1. Al fine di superare le situazioni di degrado legate alla presenza, all'interno delle zone urbanistiche omogenee agricole, di costruzioni non ultimate e prive di carattere compiuto, alle condizioni di cui al presente articolo, è consentito il completamento degli edifici, le cui opere sono state legittimamente avviate e il cui titolo abilitativo è scaduto o dichiarato decaduto, non può essere rinnovato a seguito dell'entrata in vigore dell'articolo 26 della LR 8 del 2015.

2. Il completamento è ammesso a condizione che gli edifici:

a) siano per la parte realizzata conformi al progetto approvato;

b) siano completati nell'ossatura strutturale, o nelle murature nel caso di edifici in muratura portante;

c) non ricadano in aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), da strumenti di pianificazione regionale o comunale, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 - Hi4) e di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4);

d) non ricadano in aree di inedificabilità assoluta così qualificate da disposizioni legislative e regolamentari statali e regionali;

e) rispettino i parametri individuati dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994.

3. Il completamento ha ad oggetto unicamente i lavori necessari a rendere finito e agibile l'edificio nella consistenza volumetrica realizzata e non finita, anche se inferiore a quella di progetto.

4. Il completamento è soggetto a permesso di costruire, da richiedersi, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre 2020. Il permesso di costruire è subordinato al rispetto dei requisiti tecnici e all'acquisizione degli eventuali atti di assenso relativi a vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore, previsti dalla normativa vigente all'atto della presentazione della nuova istanza.

5. A parità di volume, possono essere concesse variazioni migliorative del decoro architettonico al progetto originariamente approvato.

6. Il mancato completamento entro il termine di validità del titolo di cui al comma 4 determina l'irrogazione delle sanzioni di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985 per edifici eseguiti in totale difformità.

7. Sono consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2, lettere b), c) e d), gli interventi di completamento degli edifici esistenti nei quali sia stato completato l'ingombro volumetrico con la realizzazione delle murature perimetrali e della copertura, purché il titolo abilitativo originario sia stato rilasciato nel rispetto delle disposizioni previste dallo strumento urbanistico comunale."

ART. 10 - Standard S - Aree e Servizi Pubblici e/o di Uso Pubblico

Individuazione ed obiettivi

Tali aree comprendono le aree pubbliche e/o di uso pubblico, occupate da (o destinate ad accogliere) istituzioni, servizi, attrezzature ed impianti a servizio delle zone residenziali e delle zone produttive.

Esse hanno lo scopo di garantire la necessaria infrastrutturazione, soddisfacendo gli standard di legge, e di qualificare al contempo l'ambiente urbano.

Le aree S si articolano in:

- 1) **STANDARD S1** - *aree per istruzione;*
- 2) **STANDARD S2** - *aree per attrezzature di interesse comune;*
- 3) **STANDARD S3** - *aree per spazi e verde pubblico attrezzati;*
- 4) **STANDARD S4** - *aree per parcheggi.*

Utilizzazioni ammesse

Le aree sono riservate alle attrezzature (generali e scolastiche), agli impianti e servizi pubblici, nonché alla formazione di aree verdi e di parcheggi, con esclusione di abitazioni, salvo quelle di coloro che, per esigenze di sicurezza e/o di esercizio, debbano necessariamente risiedere nell'ambito delle aree stesse.

Nelle aree a servizio della residenza si individuano, con caratteristiche di S1 e S2:

- *le scuole dell'obbligo di ogni ordine e grado (S1);*
- *le attrezzature generali: amministrative, culturali, sportive, ricreative, mercati comunali, sanitarie, religiose, associazionistiche, della sicurezza pubblica, ecc. (S2);*

Dalle suddette classificazioni sono comunque espressamente escluse le aree relative ad attività commerciali di proprietà privata.

Nelle aree a servizio delle zone produttive e per servizi generali trovano luogo, con caratteristiche di sottoaree S2:

- *i pubblici servizi: antincendio, di sorveglianza, di pulizia e di manutenzione;*
- *le installazioni per le maestranze: pronto soccorso, mense cooperative, spacci di consumo, locali di ritrovo per il personale, sedi sindacali, attrezzature sportive e ricreative, istituzioni di assistenza sociale, scuole di addestramento professionale;*

Al servizio delle zone residenziali e produttive si hanno altresì:

- *le aree verdi (sottozone S3) destinate a conservare le caratteristiche dell'ambiente, quando siano in rapporto con particolari connotati naturali od artificiali del territorio o costituiscano esse stesse un connotato particolare dell'aggregato urbano (in tal caso potranno anche essere di proprietà privata); e a soddisfare il fabbisogno urbano o territoriale di giardini e di parchi (in tal caso potranno essere dotate di apposite attrezzature);*
- *i parcheggi (sottozone S4) necessari per l'individuazione degli spazi di sosta ordinaria ed operativa degli autoveicoli privati, degli automezzi di servizio e - nelle zone produttive - anche degli automezzi pesanti, in aggiunta a quelli di cui alla Legge n. 122/89.*

Modalità d'intervento

Nelle aree S gli interventi si attuano:

- *con Permesso di Costruire previo studio planovolumetrico esteso all'intera zona;*
- *con convenzione per gli interventi di enti o di privati;*

- *previa approvazione del progetto esecutivo assistito da validazione per le opere pubbliche senza che costituisca variante allo strumento urbanistico l'eventuale difformità della destinazione specifica (in tal caso costituisce titolo abilitativo l'approvazione del progetto da parte del Consiglio comunale).*

Parametri edilizi

Per gli interventi privati sono prescritti i seguenti parametri:

- *sottoaree S1 - S2: indice di edificabilità fondiario non superiore a 2 mc/mq; tale indice è ridotto a 0,50 mc/mq in ambito di attrezzature commerciali, direzionali e di servizi delle zone produttive.*
- *sottoarea S3: indice di edificabilità fondiario 0,20 mc/mq in ambito di verde pubblico a servizio delle residenze;*
- *sottoarea S4: indice di edificabilità fondiario 2,00 mc/mq in ambito di verde pubblico a servizio delle residenze;*

Per gli interventi pubblici l'indice di edificabilità fondiario è determinato in 2,00 mc/mq salva la possibilità di approvazione dei progetti delle opere pubbliche in deroga ai sensi dell'art.14 del Testo unico dell'Edilizia vigente.

Distanza dalle strade e dai confini

Si applicano le disposizioni di cui al vigente Codice della Strada e Regolamento di attuazione.

È prescritta inoltre una distanza minima tra edifici pari all'altezza massima dell'edificio più alto.

È consentito per interventi pubblici e/o di pubblico interesse l'allineamento al filo stradale.

Criteri operativi

Le destinazioni delle singole aree hanno carattere indicativo e fermo restando l'uso pubblico possono essere variate senza che ciò costituisca Variante allo strumento urbanistico.

Nel caso in cui l'area che s'intende convertire ad altro uso partecipi allo standard settoriale, la conversione è subordinata alla dimostrazione che lo standard minimo di legge rimane comunque soddisfatto.

Nelle aree S non ancora acquisite al patrimonio comunale e per le quali non sia ancora stato formalizzato il loro uso pubblico sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

L'Amministrazione Comunale potrà concedere - con convenzione - interventi di iniziativa privata intesi ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal P.U.C. e a realizzare attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal P.U.C. (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc.), senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

Il Permesso di Costruire, nel caso in cui venga rilasciata per opere da realizzare da privati, potrà essere consentita esclusivamente previa stipula convenzione che stabilisca:

- a) immediato trasferimento dell'area all'Amministrazione Comunale;
- b) disponibilità dell'area per gli operatori privati ai fini della realizzazione delle opere;
- c) concessione dell'area agli stessi operatori privati per un periodo massimo di anni 30;
- d) obblighi tendenti a garantire l'uso pubblico degli impianti.

In ambito di verde pubblico (sottoarea S3) sono consentiti - con concessioni - solo chioschi per bibite, giornali e simili; per eventuali attrezzature e servizi è necessaria la predisposizione di un piano planovolumetrico.

Norme speciali d'intervento

Nelle aree destinate a parco pubblico (sottoarea S3) sussiste l'obbligo di sistemare a verde alberato almeno la metà dell'area totale. Sono consentite le attrezzature sportive, ricreative, di gioco e di altro genere; é ammesso il normale arredo per il godimento dell'area verde; sono inoltre consentite le abitazioni per il personale di custodia e di servizio.

Nelle sottoaree S4 i parcheggi potranno essere ricavati anche in strutture a più piani (autosilos), previa convenzione da stipularsi con il Comune. Agli effetti dell'edificabilità, in tal caso, si applicano i parametri della zona omogenea contigua.

ART.11 - Zona G - Servizi Generali (Pubblici e Privati)

Le zone G – Servizi generali pubblici o di interesse comune comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati ai servizi d'interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria superiore, universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport, le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori, simili.

Ai sensi della L.R. 20/1991, l'edificazione nelle zone omogenee G deve essere sempre preceduta da un Piano Urbanistico Attuativo.

Sono individuate le seguenti zone omogenee:

Zona G1: Attrezzature per Attrezzature e Servizi di interesse generale. Sono consentite le seguenti destinazioni: commerciali, ricettive, sanitarie, scolastiche e connesse, ricreative, sanitarie, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, direzionali, beni culturali, sport e le attività ricreative, di spettacolo e di intrattenimento, credito, comunicazioni, trasporti, mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili, mercantili, artigianali, attività socio-sanitarie (presidi sociosanitari, poliambulatori, ospedali, cliniche, case di cura, residenze sanitarie assistenziali, attrezzature sociosanitarie pubbliche e private).

Zona G2: Parchi, Strutture per lo sport e il tempo libero. Costituiscono le aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati. Sono consentite le seguenti destinazioni: pesca sportiva e nautica (e attività accessorie), attività sportive e ricreative in genere, parchi e spazi per il tempo libero, presidi ambientali, attività turistiche (inclusa la ricezione e la somministrazione di prodotti tipici e alimentari in genere).

Zona G4: Infrastrutture territoriali. Rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici, pubblici e privati necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (cimiteri, discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, distributori di carburante, ecc.).

Utilizzazioni ammesse

La **zona G1** è suddivisa, in base alle utilizzazioni e destinazioni, nelle seguenti sottozone:

- **SOTTOZONA G1.1** *Attività commerciali e ricettive, logistica, servizi di supporto all'attività aeroportuale.*
- **SOTTOZONA G1.2** *Attività scolastiche e connesse.*
- **SOTTOZONA G1.3** *Attività scolastiche e connesse*
- **SOTTOZONA G1.4 - G1.5** *Attività commerciali, ricettive, ricreative, attività sanitarie; edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, quali strutture per l'istruzione secondaria, il commercio, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, di spettacolo e di intrattenimento, il*

credito, le comunicazioni, i trasporti, i mercati generali, parchi, depuratore, impianto di potabilizzazione, inceneritore e simili.

- **SOTTOZONA G1.6**

Attività religiose, assistenziali, ricettive, sanitarie.

- **SOTTOZONA**

G1.7, G1.8, G1.9

Polo per attività sanitarie; edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, quali strutture per l'istruzione secondaria, il commercio, attività ricettive, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, di spettacolo e di intrattenimento, il credito, le comunicazioni, i trasporti, i mercati generali, parchi, depuratore, impianto di potabilizzazione.

- **SOTTOZONA G1.10 - G1.11**

Polo integrato per attività direzionali, commerciali, mercantili, ricettive, attività sanitarie; edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, quali strutture per l'istruzione secondaria, il commercio, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, di spettacolo e di intrattenimento, il credito, le comunicazioni, i trasporti, i mercati generali, parchi, depuratore, impianto di potabilizzazione. All'interno della suddetta zona sono presenti aree di tutela archeologica e paesaggistica (integrale e condizionata) i cui sedimi concorrono, per effetto dell'indice territoriale assegnato all'intero comparto ove i medesimi sedimi sono inseriti, alla determinazione della capacità edificatoria attivabile in sito. In ogni caso le destinazioni ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dagli articoli 707 e seguenti del Codice della Navigazione approvato con R.D. 30.03.1942 n.327 e ss.mm.ii.. Tutti gli interventi (piani e progetti) dovranno essere conformi al Piano di Rischio di cui all'art.707 del Codice della Navigazione.

- **SOTTOZONA**

G1.12 - G1.13

Attività direzionali, attività sanitarie, ricettive, scolastiche, sportive, di svago e di pubblico spettacolo; edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, quali strutture per l'istruzione secondaria, il commercio, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, di spettacolo e di intrattenimento, il credito, le comunicazioni, i trasporti, i mercati generali, parchi, depuratore, impianto di potabilizzazione. Per in comparto G1.13 vale il Piano attuativo approvato e convenzionato alla data di approvazione delle presenti norme.

- **SOTTOZONA G1.14, G1.15** *Polo direzionale, commerciale, artigianale, ricettivo, sanitario.*

- **SOTTOZONA G1.16**

Attività commerciali, ricettive, sanitarie.

La **zona G2** è suddivisa, in base alle utilizzazioni e destinazioni, nelle seguenti sottozone:

- **SOTTOZONA G2.1**

Punto approdo per pesca sportiva, nautica, attività sportive e ricreative in genere, parchi e spazi per il tempo libero, attività connesse alla protezione civile e alla protezione dell'ambiente.

La **zona G4** è suddivisa, in base alle utilizzazioni e destinazioni, nelle seguenti sottozone:

SOTTOZONA G4.1

Distributori di carburante.

SOTTOZONA G4.2

Cimitero comunale e attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse

pubblico (quali depuratori, acquedotti, potabilizzatori ed altri).

- SOTTOZONA G4.3** *Parco ferroviario: completamento e/o razionalizzazione.*
- SOTTOZONA G4.4** *Aeroporto e servizi strettamente connessi all'attività aeroportuale.*
- SOTTOZONA G4.5** *Distributori di carburante.*
- SOTTOZONA G4.6** *Cimitero comunale e attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico (quali depuratori, acquedotti, potabilizzatori ed altri).*
- SOTTOZONA G4.7** *Distributori di carburante.*
- SOTTOZONA G4.8** *Attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico (quali depuratori, acquedotti, potabilizzatori ed altri).*
- SOTTOZONA G4.9** *Distributori di carburante.*
- SOTTOZONA G4.10** *Cimitero comunale.*
- SOTTOZONA G4.11** *Impianto TECNOCASIC.*

Modalità d'intervento

La realizzazione degli interventi ammessi nelle sottozone G1.10 e G1.11 è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa, ovvero di Accordo di Programma avente valore di strumento di pianificazione attuativa ai sensi dell'art.28 della L.R.45/1989 ovvero dell'art.34 del D. L.vo n.267/2000.

Per le aree private ricadenti all'interno delle zone urbanistiche G4.4 e G4.3 gli interventi possono essere autorizzati se conformi alla destinazione urbanistica e conformi alle previsioni generali di Piano (viabilità, servizi).

Il piano attuativo relativo alle zone G1.8, G1.9 ricomprese fra la ferrovia e l'area aeroportuale potrà essere presentato come unico intervento.

Gli interventi ricadenti nella sottozona G4.2, G4.8, G4.10, G4.1, G4.5, G4.6, G4.7, G4.9 sono soggetti a Permesso di Costruire senza atti di pianificazione preventiva.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle altre sottozone dovranno essere preceduti da specifico Piano Attuativo, esteso all'intera sottozona considerata.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà di norma corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi sono subordinati all'applicazione dei seguenti indici di edificabilità e dotazioni di aree per servizi pubblici, da cedere all'ente locale in fase di convenzionamento del piano attuativo:

SOTTOZONA

- G1.1, G1.7, G1.8, G1.9, G1.14, G1.15** *indice di edificabilità territoriale 2,0 mc/mq; aree per servizi pubblici 20%, oltre alla viabilità;*
- G1.16** *indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq; aree per servizi pubblici 30%, oltre alla viabilità;*
- SOTTOZONA G1.2, G1.3** *indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq*
- SOTTOZONA G1.6** *indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq;*
- SOTTOZONA G1.4, G1.5** *gli interventi ricadenti nella sottozona sono regolamentati dal vigente piano attuativo che viene integralmente recepito nel*

PUC. Nell'ipotesi di variante dovranno essere applicati i parametri urbanistico-edilizi che l'hanno generato;

SOTTOZONA G1.12

indice di edificabilità territoriale 2,0 mc/mq; sono inoltre previste: aree per servizi pubblici 20%, oltre la viabilità (da realizzarsi a carico dei privati proponenti); obbligo con oneri a carico del proponente della realizzazione di un parco archeologico, individuato nelle aree a Tutela paesaggistica integrale;

SOTTOZONA G1.13

indice di edificabilità territoriale 1,0 mc/mq; indice di edificabilità fondiario massimo 2,0 mc/mq; sono inoltre previste: aree per servizi pubblici 40%, oltre la viabilità (da realizzarsi a carico dei privati proponenti); aree da destinare a interventi di interesse collettivo preventivamente approvati in tal senso dal Consiglio Comunale in misura pari al 30%; aree per interventi privati in misura pari al 30%;

SOTTOZONA G1.10, G1.11

indice di edificabilità territoriale 1,0 mc/mq; aree per servizi pubblici, in cessione, 50%, oltre alla viabilità. Nel caso in cui in una delle due sottozone dovesse essere realizzata una struttura per il gioco del calcio, ovvero un complesso polifunzionale preordinato all'allocazione del suddetto impianto sportivo e di strutture complementari e compatibili ammesse dal presente articolo, l'indice di edificabilità territoriale è ridotto a 0,6 mc/mq e aree per servizi pubblici, in cessione, 30%, oltre la viabilità;

SOTTOZONA G2.1

indice di edificabilità territoriale 1,0 mc/mq;

SOTTOZONA G4.4

indice di edificabilità territoriale 1,0 mc/mq;

SOTTOZONA G4.3

indice di edificabilità territoriale 1,0 mc/mq

SOTTOZONA G4.2, G4.8, G4.10, G4.11 *indice di edificabilità territoriale 0,5 mc/mq;*

SOTTOZONA

G4.1, G4.5, G4.6, G4.7, G4.9

indice di edificabilità fondiario 0,75 mc/mq;

Le cessioni della sottozona G1.12 e G1.13 dovranno prevedere la cessione obbligatoria delle aree di interesse archeologico (tutela paesaggistica integrale) interne al comparto; dette aree contribuiscono alla potenzialità edificatoria del comparto e costituiscono standard di piano attuativo.

Nella zona G1.10 e G1.11 il piano attuativo dovrà prevedere come opere di urbanizzazione primaria, da inserire come obbligo di convenzione da parte della ditta proprietaria, il cavalcavia (o sottopassaggio) carrabile, secondo le esigenze progettuali e urbanistiche dell'Amministrazione Comunale, che colleghi le aree in cessione con la zona a monte della ferrovia, in prossimità dell'adiacente C.A.C.I.P. o nella posizione che progettualmente verrà ritenuta più idonea. L'esecuzione dell'opera costituisce presupposto funzionale per l'edificabilità del comparto. Nelle zone G1.10 e G1.11 vige l'obbligo di preservare una fascia di salvaguardia di 110 metri a valere sulle aree del compendio più prossime allo stagno e indicate in cartografia come zone H2.

Nella zona G1.7 e nelle subzone G4, in sede di redazione del Piano Attuativo, andrà prevista una fascia di salvaguardia, di estensione tendenzialmente pari a 100 m, da destinarsi a corridoio ecologico di protezione delle aree naturali residue, habitat e specie di interesse comunitario. L'esatta determinazione del dimensionamento di tale corridoio ecologico, dovrà derivare da appropriate azioni di monitoraggio e analisi di dettaglio adeguatamente documentate.

Nelle zone G1.11, fermo restando quanto previsto nelle norme generali, gli interventi di

trasformazione urbanistica ed edilizia sono così disciplinati:

Interventi di trasformazione dell'edificato esistente

Negli ambiti sono ammessi:

- interventi di trasformazione dell'edificato non residenziale o cambio d'uso di edifici residenziali verso usi non residenziali compatibili con le norme generali, con un indice territoriale non superiore a 2mc/mq.

Per gli edifici adibiti interamente o in parte ad attività non compatibili con la zona di tutela, è ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso usi non residenziali e usi compatibili con la zona di rischio, nel rispetto della Superficie Utile Lorda preesistente così come definita dalla normativa vigente.

Interventi di nuova costruzione

Negli ambiti sono ammessi:

- la nuova costruzione di edifici con destinazione non residenziale con un indice territoriale non superiore a 2 mc/mq.

Nella zona G1.11, in sede di redazione del Piano Attuativo, andrà prevista una fascia di salvaguardia di 110 m a valere sulle aree del compendio più prossime allo stagno.

Nelle zone G1.12, G1.13, G1.14, G1.15, G1.16 sono consentiti interventi di edilizia residenziale strettamente connesse ai Servizi Generali previsti, fino ad una percentuale massima del 5% del volume realizzabile. Tale volumetria residenziale dovrà essere realizzata solo in misura proporzionale alla volumetria per Servizi Generali già realizzata per l'intera zona, da attuarsi solamente dopo il completamento delle opere previste per i Servizi previsti e sino alla concorrenza del 5%.

Nelle zone G1.14 e G1.15, fermo restando quanto previsto nelle norme generali, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono inoltre così disciplinati:

Interventi di trasformazione dell'edificato esistente

Negli ambiti sono ammessi:

- interventi di trasformazione dell'edificato non residenziale, o cambio d'uso di edifici residenziali, verso usi non residenziali compatibili con quanto disposto nelle norme generali, con un indice territoriale massimo pari a 2 mc/mq.

Per gli edifici adibiti interamente o in parte ad attività non compatibili con la zona di tutela, è ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso usi non residenziali e usi compatibili con la zona di rischio, nel rispetto della Superficie Utile Lorda preesistente così come definita dalla normativa vigente.

Interventi di nuova costruzione

Negli ambiti, ferma restando l'eventuale previsione di Indici territoriali inferiori da parte della disciplina urbanistica/edilizia comunale vigente, sono ammessi:

- interventi di nuova costruzione di edifici prevalentemente residenziali con un indice territoriale non superiore a 1,5 mc/mq;
- la nuova costruzione di edifici con destinazione non residenziale con un indice territoriale non superiore a 2 mc/mq.

Per le sottozone G1.1, G1.2, G1.3, G1.4, G1.5, G1.6, G1.7, G1.8, G1.9, G1.10, G1.11, G1.12, G1.13, G1.14, G1.15, G1.16, sono inoltre prescritti i seguenti parametri:

- *distanze tra fabbricati non inferiori all'altezza del fabbricato più alto e comunque non superiori a 25 metri;*
- *distanze dai confini del lotto non inferiori a 8 m.*
- *in tutte le zone G l'edificabilità è subordinata al rispetto degli articoli 707 e seguenti del*

Codice della Navigazione approvato con R.D. 30.03.1942 n.327 e ss.mm.ii...

- *per la zona G1.13 è infine previsto che eventuali variazioni dell'indice fondiario nelle aree destinate alla realizzazione degli interventi di interesse collettivo potranno essere disposte dal C.C. senza che ciò costituisca variante al P.U.C. o al Piano Attuativo;*

Norme generali d'intervento

E' ammesso l'allineamento sul fronte stradale nel caso in cui sia giustificato dalla situazione al contorno o comunque previsto in sede di Piano Attuativo.

Ambito di intervento

Il Piano Attuativo dovrà essere esteso ad un intero comparto, o sub-comparto della sub-zona così come indicato in cartografia (tav. zonizzazione territorio e abitato).

ART. 12 - Zona H - Salvaguardia

Parti del territorio che rivestono un particolare valore archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

Sono individuate le seguenti zone omogenee:

ZONA H2: *pregio ambientale e paesaggistico. Aree nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.*

Le aree di rispetto di seguito elencate non rappresentano zone omogenee ai sensi del D.A.2266/u/83, ma sono soggette a specifiche limitazioni definite dalla legge:

AREA R5: *Fascia di rispetto cimiteriale. Aree limitrofe al perimetro del cimitero;*

AREA R6: *Fascia di rispetto stradale e ferroviario. Aree limitrofe al confine stradale e ferroviario così come definito dal codice della strada e secondo la normativa vigente di settore;*

Modalità d'intervento

E' prescritto l'indice territoriale massimo di mc/mq 0,001, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.14 del D.P.R.380/2001 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre e da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire.

Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione su edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona è richiesta l'autorizzazione o il Permesso di Costruire.

ZONA H2 – di pregio ambientale e paesaggistico.

Intorno allo stagno e su aree vulnerabili viene definita un'area di rispetto a protezione dello specchio acqueo ed a salvaguardia dell'ecosistema naturalistico.

In tali zone non è consentito alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli volti alla conservazione e manutenzione dell'ecosistema.

Dette aree necessitano di essere preservate da qualsiasi intervento o attività potenzialmente impattante.

Devono essere pertanto previsti unicamente interventi di gestione della vegetazione naturale esistente.

L'indice di edificabilità fondiario è stabilito in 0,001 mc/mq.

AREA R5 - Area di rispetto cimiteriale

Nelle aree di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria appresso indicate: art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 e art. 338 de. R.D. 27 luglio 1934 n. 1256.

Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde e attrezzature pubbliche).

AREA R6 - Fascia di rispetto stradale e ferroviario

Rispetto stradale

Fuori del perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, vige il disposto del D.M. 1° aprile 1968, così come integrate con le nuove norme del Codice della Strada.

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa della realizzazione delle arterie e delle opere previste le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio degli eventuali fabbricati circostanti; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero.

Lungo le arterie di traffico, esterne o interne all'abitato, l'Amministrazione Comunale può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà limitrofe, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, l'Amministrazione Comunale può eventualmente vietare ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

Nella fascia di protezione stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in ordine alle singole aree.

Sono perciò ammesse, oltre ai servizi canalizzati, aerei o interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locali e a parcheggi, i distributori di carburanti e relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti stradali, le cabine di distribuzione elettrica.

Sono altresì consentite utilizzazioni di tipo rurale, verde privato, esposizione di prodotti e materiali, verde pubblico.

Rispetto ferroviario

Fuori dal perimetro di agglomerazione lungo la strada ferrata si applicano le norme specifiche di tutela fissate dalle leggi e regolamenti vigenti.

Sono ammessi in generale interventi, anche edilizi, al servizio dell'infrastruttura.

L'edificazione in prossimità delle opere o impianti ferroviari si dovrà uniformare alle disposizioni delle leggi 20/3/65 n. 2248 e 11/7/80 n. 753.

La fascia di rispetto della linea ferroviaria, misurata a partire dal binario più esterno, è di 30 m.

Interventi nell'ambito di tale fascia sono subordinati al preventivo benessere dell'Amministrazione delle F.S.

TITOLO III

AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA E ARCHEOLOGICA

ART. 13 – DEFINIZIONI DI TUTELA

Aree del territorio che rivestono un particolare valore di tutela paesaggistica e archeologica.

Sono individuate le seguenti zone:

AR2 – AREA DI RISPETTO 2 – PAESAGGISTICA (Tutela Integrale).

Area di tutela integrale archeologica, paesaggistica e architettonica. Aree interessate da testimonianze architettoniche, archeologiche e/o paesaggistiche di particolare rilievo, comprendenti i beni stessi e le aree limitrofe.

AR4 – AREA DI RISPETTO 4 – BENI IDENTITARI (Tutela Condizionata).

Area di tutela condizionata di pregio architettonico, paesaggistico e archeologico.

AR1 – AREA DI RISPETTO 1 - ARCHEOLOGICA.

Aree a rischio archeologico.

ART. 13.1 – NORMATIVA DI TUTELA

Area 1 - Porto Cala Mogoru (ID 3469)

(AR2.1) Perimetro a tutela integrale - Disciplina:

- 1) Qualunque intervento deve essere sottoposto ad autorizzazione preventiva del MIBAC e degli enti di tutela.
- 2) Sulle aree o manufatti di natura archeologica sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tale attività, ad opera degli Enti o degli Istituti scientifici autorizzati;
- 3) è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
- 4) fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e di ricerca archeologica, non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- 5) sono consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento del bene;
- 6) le recinzioni e gli altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
- 7) è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria;
- 8) sono consentite opere minori (camminamenti) provvisori e/o totalmente reversibili la cui collocazione ed elaborazione tecnica derivi da un progetto definitivo/esecutivo di opere pubbliche sul patrimonio culturale. Tali opere possono essere previste, totalmente o in parte, come vere e proprie opere di musealizzazione all'aperto. E' da tenersi in considerazione, nella progettazione, in via prioritaria, la possibilità di adeguare o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti, in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro;
- 9) sono ammessi eventuali interventi a opere pubbliche in difesa del suolo solo nei soli casi in cui

risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area di interesse storico-culturale, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla Soprintendenza per i beni Archeologici in coordinamento con la Soprintendenza BAPSAE;

10) gli interventi di mitigazione del rischio devono essere definiti, sentiti gli organi preposti alla tutela paesaggistica e del patrimonio culturale e ove possibile, sfruttando soluzioni di ingegneria naturalistica;

(AR4.1) Perimetro a tutela condizionata - Disciplina:

1) Gli interventi devono essere sottoposti ad autorizzazione preventiva del MIBAC e degli enti di tutela.

2) Vigè l'obbligo di sottoposizione dei progetti a parere da parte della competente Soprintendenza dei beni Archeologici, sia nell'ambito dei lavori pubblici sia per gli interventi di natura privata; la Soprintendenza valuterà la necessità di effettuare sopralluoghi, di far sovrintendere le operazioni di scavo da proprio personale, di prescrivere indagini preliminari e/o l'esecuzione di saggi di scavo atti alla verifica e al controllo preventivo dei terreni in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di siti di interesse storico-culturale in analogia a quanto previsto dagli artt.95 e 96 del D. Lgs 50/2016;

3) In sede di realizzazione di un progetto approvato vigè l'obbligo di preventiva comunicazione informativa di inizio lavori alla competente Soprintendenza per i BB. AA. (almeno sette giorni lavorativi prima dell'inizio dei lavori); in fase di realizzazione, si prevede che il titolare del Permesso di Costruire o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, in seguito all'esecuzione dei lavori, debba informare le Soprintendenze e il Sindaco che a sua volta richiederà l'eventuale intervento di altri enti competenti;

4) I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi e ciò che è stato ritrovato deve essere lasciato intatto, ferme restando le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia;

Area 2 – Is Arenas – Sa Murta (ID 6057)

Ulteriori beni culturali di natura archeologica, a seguito delle risultanze del Verbale conclusivo dell'attività di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR per i beni paesaggistici ed identitari (2.02.2016).

(AR2.2) Perimetro a tutela integrale - Disciplina:

1) Qualunque intervento deve essere sottoposto ad autorizzazione preventiva del MIBAC e degli enti di tutela.

2) Sulle aree o manufatti di natura archeologica sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tale attività, ad opera degli Enti o degli Istituti scientifici autorizzati;

3) è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;

4) fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e di ricerca archeologica, non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;

5) sono consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento del bene;

6) le recinzioni e gli altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;

7) è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria;

8) sono consentite opere minori (camminamenti) provvisori e/o totalmente reversibili la cui collocazione ed elaborazione tecnica derivi da un progetto definitivo/esecutivo di opere pubbliche sul patrimonio culturale. Tali opere possono essere previste, totalmente o in parte, come vere e proprie opere di musealizzazione all'aperto. E' da tenersi in considerazione, nella progettazione, in via prioritaria, la possibilità di adeguare o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti, in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro;

9) sono ammessi eventuali interventi a opere pubbliche in difesa del suolo solo nei soli casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area di interesse storico-culturale, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla Soprintendenza per i beni Archeologici in coordinamento con la Soprintendenza BAPSAE;

10) gli interventi di mitigazione del rischio devono essere definiti, sentiti gli organi preposti alla tutela paesaggistica e del patrimonio culturale e ove possibile, sfruttando soluzioni di ingegneria naturalistica;

(AR4.2) Perimetro a tutela condizionata - Disciplina:

1) Gli interventi devono essere sottoposti ad autorizzazione preventiva del MIBAC e degli enti di tutela.

2) Vigè l'obbligo di sottoposizione dei progetti a parere da parte della competente Soprintendenza dei beni Archeologici, sia nell'ambito dei lavori pubblici sia per gli interventi di natura privata; la Soprintendenza valuterà la necessità di effettuare sopralluoghi, di far sovrintendere le operazioni di scavo da proprio personale, di prescrivere indagini preliminari e/o l'esecuzione di saggi di scavo atti alla verifica e al controllo preventivo dei terreni in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di siti di interesse storico-culturale in analogia a quanto previsto dagli artt.95 e 96 del D. Lgs 50/2016;

3) In sede di realizzazione di un progetto approvato vigè l'obbligo di preventiva comunicazione informativa di inizio lavori alla competente Soprintendenza per i BB. AA. (almeno sette giorni lavorativi prima dell'inizio dei lavori); in fase di realizzazione, si prevede che il titolare del Permesso di Costruire o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, in seguito all'esecuzione dei lavori, debba informare le Soprintendenze e il Sindaco che a sua volta richiederà l'eventuale intervento di altri enti competenti;

4) I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi e ciò che è stato ritrovato deve essere lasciato intatto, ferme restando le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia;

Area 4 - Case Santa Caterina (ID 6089)

Bene paesaggistico del Repertorio ex art. 48, comma 1, lett. A) delle NTA del PPR, a seguito delle risultanze del Verbale conclusivo dell'attività di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR per i beni paesaggistici ed identitari (2.02.2016).

Limitatamente alla Chiesa di S.Caterina, viene riconosciuto bene culturale di natura architettonica vincolato con specifico provvedimento ex D.Lgs. 42/2004, Parte II.

(AR2.4) Perimetro a tutela integrale - Disciplina:

1) Qualunque intervento deve essere sottoposto ad autorizzazione preventiva del MIBAC e degli enti di tutela.

2) Sulle aree o manufatti di natura archeologica sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tale attività, ad opera degli Enti o degli Istituti scientifici autorizzati;

- 3) è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
- 4) fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e di ricerca archeologica, non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- 5) sono consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento del bene;
- 6) le recinzioni e gli altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
- 7) è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria;
- 8) sono consentite opere minori (camminamenti) provvisoriale e/o totalmente reversibili la cui collocazione ed elaborazione tecnica derivi da un progetto definitivo/esecutivo di opere pubbliche sul patrimonio culturale. Tali opere possono essere previste, totalmente o in parte, come vere e proprie opere di musealizzazione all'aperto. E' da tenersi in considerazione, nella progettazione, in via prioritaria, la possibilità di adeguare o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti, in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro;
- 9) sono ammessi eventuali interventi a opere pubbliche in difesa del suolo solo nei soli casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area di interesse storico-culturale, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla Soprintendenza per i beni Archeologici in coordinamento con la Soprintendenza BAPSAE;
- 10) gli interventi di mitigazione del rischio devono essere definiti, sentiti gli organi preposti alla tutela paesaggistica e del patrimonio culturale e ove possibile, sfruttando soluzioni di ingegneria naturalistica;
- 11) sui beni di natura architettonica sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico; è fatto divieto di inserire elementi o volumetrie nuove, o elementi tecnologici, che risultino visibili sui prospetti interni ed esterni;
- 12) è consentita nelle aree di pertinenza del bene architettonico, esterne al perimetro di tutela archeologica, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; nonché piccoli volumi tecnici connessi alla tutela del bene che dovessero risultare strettamente necessari.
- 13) sia garantita, a margine della zona di tutela integrale monumentale, una fascia di almeno metri 20 piantumata con vegetazione ad alto fusto, al fine di tutelare il bene dalle eventuali successive edificazioni estranee al contesto.

(AR4.4) Perimetro a tutela condizionata - Disciplina:

Sul sito di Santa Caterina insiste un perimetro di tutela che è costituito da aree a rischio archeologico e aree comprendenti beni di natura architettonica individuati nella Tavola 28 del PUC soggetti alla seguente disciplina:

Gli interventi devono essere sottoposti ad autorizzazione preventiva del MIBAC e degli enti di tutela.

- 1) Sono consentiti gli interventi connessi alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione del bene tutelato, nonché le opere di interesse pubblico e privato – compresi gli interventi di difesa del suolo e di assetto idrogeologico, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli interventi concernenti il sistema ricettivo ed alberghiero;
- 2) Gli interventi sono mirati a salvaguardare la centralità del complesso monumentale di Santa Caterina, consentire la massima fruizione, da un punto di vista visivo, in relazione all'asse ferroviario e ai percorsi, veicolari, pedonali e ciclabili che si sviluppano nell'area di pertinenza del bene; si dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi interessi possibilmente e principalmente le zone di confine e perimetrali dell'area soggetta a tutela condizionata, in modo

tale da non creare delle quinte che possano nascondere il bene stesso, e privilegi le aree già compromesse da un punto di vista visivo dalla presenza di edifici e infrastrutture esistenti, tale obiettivo è rimandato ad una pianificazione dell'intero comparto omogeneo "Zona G" da concordarsi con la RAS ed il MIBAC e, successivamente, ad una progettazione di dettaglio da concordarsi con gli organi preposti; si dovrà inoltre prevedere la presenza di viabilità veicolari e ciclabili e pedonali; prevedere il diretto collegamento del Parco di Santa Caterina con il centro abitato di Elmas consentendo la fruizione del parco urbano sia ai cittadini e sia all'utenza aeroportuale.

3) gli interventi dovranno essere progettati privilegiando gli interventi isolati e non a schiera e ubicati come indicato nel punto precedente, e tenendo in considerazione i particolari architettonici, colori, materiali e partiti di facciata, e rispettando le distanze, le altezze e le visuali prospettiche che saranno definiti nella suddetta e prevista pianificazione attuativa. Gli edifici dovranno essere alternati con quinte scenografiche e inserimenti di verde.

Con specifico riferimento al perimetro delle aree a rischio archeologico:

4) Vigè l'obbligo di sottoposizione dei progetti a parere da parte della competente Soprintendenza dei beni Archeologici, sia nell'ambito dei lavori pubblici sia per gli interventi di natura privata; la Soprintendenza valuterà la necessità di effettuare sopralluoghi, di far sovrintendere le operazioni di scavo da proprio personale, di prescrivere indagini preliminari e/o l'esecuzione di saggi di scavo atti alla verifica e al controllo preventivo dei terreni in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di siti di interesse storico-culturale in analogia a quanto previsto dagli artt.95 e 96 del D. Lgs 50/2016;

5) In sede di realizzazione di un progetto approvato vigè l'obbligo di preventiva comunicazione informativa di inizio lavori alla competente Soprintendenza per i BB. AA. (almeno sette giorni lavorativi prima dell'inizio dei lavori); in fase di realizzazione, si prevede che il titolare del Permesso di Costruire o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, in seguito all'esecuzione dei lavori, debba informare le Soprintendenze e il Sindaco che a sua volta richiederà l'eventuale intervento di altri enti competenti;

6) I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi e ciò che è stato ritrovato deve essere lasciato intatto, ferme restando le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia;

7) Nel caso in cui, a seguito delle indagini o durante l'esecuzione dei lavori, si rinvenissero reperti archeologici per la cui salvaguardia si rende necessario, a giudizio della Soprintendenza, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivato parte delle volumetrie utilizzate, si potrà consentire il recupero di tali porzioni disponibili, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona previsti del PUC. In tali casi il proprietario dovrà garantire, attraverso una convenzione con l'Amministrazione comunale, la fruizione pubblica dei luoghi e dei ritrovamenti archeologici secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza per i beni archeologici.

Area 5 - San Sebastiano (ID 6390)

Ulteriori elementi di natura architettonica, a seguito delle risultanze del Verbale conclusivo dell'attività di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR per i beni paesaggistici ed identitari (2.02.2016).

(AR2.5) Perimetro a tutela integrale - Disciplina:

Sull'edificio sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il consolidamento statico e il restauro conservativo.

E' fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui ai punti precedenti.

Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.

E' fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la piazza e la viabilità.

E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

(AR4.5) Perimetro a tutela condizionata - Disciplina:

Gli interventi nello spazio pubblico circostante l'immobile sottoposto a tutela devono garantire l'armonico inserimento delle pavimentazioni, degli elementi di arredo urbano, di verde e di illuminazione. Il tutto deve essere rispettoso del carattere storico dell'immobile sottoposto a tutela e valorizzarne l'inserimento nel contesto.

Fatto salvo lo stato dei luoghi ivi compresi gli immobili esistenti e in corso di completamento, i futuri interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- Il miglioramento delle aree e strutture pubbliche;
- La conservazione e il miglioramento del verde pubblico e privato;
- L'eliminazione di elementi e/o parti incongrue mediante demolizioni e ricostruzioni in coerenza con le linee di gronda del bene oggetto di tutela;
- Utilizzo di finiture e colori degli edifici prospicienti e contigui tali da non sovrastare l'architettura tutelata.

Sono possibili sugli edifici:

- Unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il consolidamento statico e il risanamento conservativo per gli edifici che conservino valenza storico tradizionale;
- Interventi che mirino, in coerenza con il disegno dell'isolato, ad un miglioramento percettivo del contesto per tutti gli altri edifici, imponendo come limite alla eventuale sopraelevazione il raggiungimento di un massimo complessivo di tre piani fuori terra, l'utilizzo di volumi e finiture semplici e l'uso di colori neutri per le tinteggiature.

Inoltre:

- Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche e gli accessi storici (portali) alle proprietà private o pubbliche;
- E' fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità e la piazza;
- E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Con il fine di riconsegnare maggior valore e visibilità al manufatto oggetto di tutela sono consigliati:

- Interventi che, diversificando il trattamento delle superfici di transito collocate nel perimetro di tutela condizionata rispetto a quelle collocate in aree urbane prive di pregnanza storica, siano volti a favorire e ad annunciare percettivamente al fruitore l'immissione in un'area con valenza storica singolare oltreché fungere da dissuasori di velocità veicolare;
- La graduale eliminazione della possibilità di transito e sosta dei veicoli in prossimità del bene;
- L'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene.

Area 6 – Cimitero (ID 7290)

Ulteriori elementi di natura architettonica, a seguito delle risultanze del Verbale conclusivo

dell'attività di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR per i beni paesaggistici ed identitari (2.02.2016).

(AR2.6) Perimetro a tutela integrale - Disciplina:

Nella parte storica del cimitero sono unicamente ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il consolidamento statico e il restauro conservativo ed è fatto divieto di inserire nuovi elementi e volumetrie che comportino trasformazioni diverse da queste; devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano l'area del cimitero; è fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti; sono da tutelare e conservare i giardini e le alberature storiche e non tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione del luogo; eventuali soluzioni di pavimentazione, arredo urbano e implementazione del verde devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e all'uso preferibilmente di materiali ed essenze locali.

Nelle parti non storiche del cimitero e negli ampliamenti, con il fine di proporre un insieme unitario, possono essere ripresi motivi e decorazioni, tecniche di costruzione ed ulteriori elementi distintivi della parte storica, anche in chiave rivisitata.

Ogni ampliamento deve prevedere idonea implementazione arborea e del verde.

E' fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria.

(AR4.6) Perimetro a tutela condizionata - Disciplina:

Sono permessi interventi orientati a perseguire:

- La tutela, l'implementazione e la conservazione del verde pubblico e di quello privato che eventualmente vi si affacci direttamente. Eventuali soluzioni di pavimentazione e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e all'uso preferibilmente di materiali ed essenze locali;
- E' fatto obbligo che le aree destinate ai parcheggi siano anch'esse dotate di idonee alberature e soluzioni a verde;
- E' fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti;
- E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Area 7 - Tanca 'e Linnarbus (ID 95059010)

Ulteriori beni culturali di natura archeologica, a seguito delle risultanze del Verbale conclusivo dell'attività di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR per i beni paesaggistici ed identitari (2.02.2016).

Obiettivo paesaggistico: consentire la realizzazione di nuovi scenari paesaggistici impostati sull'integrazione concreta fra le diverse funzioni (area archeologica, istruzione, sport, servizi, commercio) previste dallo strumento generale per quest'area, individuando nella progettazione del verde e della viabilità multilivello, il filo conduttore di tale integrazione.

(AR2.7) Perimetro a tutela integrale – Disciplina:

Sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo, nonché interventi di trasformazione connessi a tale attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

È fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;

Fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e di ricerca archeologica, non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;

Sono consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento del bene;

È fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria;

Sono consentite opere minori (camminamenti) provvisori e/o totalmente reversibili la cui collocazione ed elaborazione tecnica derivi da un progetto definitivo/esecutivo di opere pubbliche sul patrimonio culturale. Tali opere possono essere previste, totalmente o in parte, come vere e proprie opere di musealizzazione all'aperto. A tal fine è da tenersi in considerazione, nella progettazione, in via prioritaria, la possibilità di adeguare o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti, in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro;

Sono ammessi eventuali interventi in difesa del suolo solo nei soli casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area di interesse storico-culturale, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla Soprintendenza per i beni Archeologici; gli interventi devono essere definiti, sentiti gli organi preposti alla tutela paesaggistica e del patrimonio culturale e ove possibile, sfruttando soluzioni di ingegneria naturalistica;

(AR4.7) Perimetro a tutela condizionata – Disciplina:

Sono consentiti gli interventi connessi alla tutela e valorizzazione del bene tutelato, nonché le opere di interesse pubblico e privato, laddove previste nella pianificazione urbanistica generale, compresi gli interventi di difesa del suolo, questi ultimi nei soli casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area di interesse paesaggistico, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla Soprintendenza per i beni Archeologici.

Gli interventi di difesa del suolo devono essere definiti, sentiti gli organi preposti alla tutela paesaggistica e del patrimonio culturale e, ove possibile, sfruttando soluzioni di ingegneria naturalistica.

Gli interventi consentibili sono in particolare mirati, salvaguardando l'interesse storico-archeologico a:

- Ricucire le aree già edificate con quelle di nuovo sviluppo e concezione e con quelle di interesse storico-culturale;
- Risolvere l'esigenza di connessione fra le diverse parti e funzioni a cui l'area è destinata in cui è parte già strutturata;
- Realizzare la continuità tra luoghi e volumi dedicati alla cultura, di interesse archeologico e quelli eventualmente dedicati all'istruzione;
- Consentire il collegamento con l'altra parte del sito di interesse storico e culturale che si localizza oltre la ferrovia (area di Santa Caterina);
- Migliorare la percezione del luogo concepito nel suo insieme di area destinata a servizi generali, pubblici, o di interesse comune e area di interesse storico culturale. A tale scopo occorrerà concordare fin dal principio le linee di attuazione (Piano attuativo dello strumento urbanistico generale) con gli organi preposti alla tutela archeologica e paesaggistica, ricercando e sviluppando nuovi scenari paesaggistici in cui:
 - o La localizzazione dell'eventuale volumetria edilizia realizzabile sia conseguente a saggi previsti estesi a tutta l'area di tutela condizionata, effettuati sotto la direzione scientifica degli organi competenti della tutela dei beni archeologici e atti, in analogia a quanto previsto dagli artt.95 e 96 del D. L.gs n. 50/2016, alla verifica e al controllo preventivo dei terreni, attestando o escludendo con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di ulteriori zone di interesse storico culturale oltre quelle individuate nel perimetro di tutela integrale;
 - o La localizzazione dell'eventuale volumetria edilizia realizzabile sia concentrata in prossimità e contiguità alle aree già edificate nelle zone perimetrali all'area soggetta a tutela condizionata, e in modo tale da integrare l'area di interesse archeologico con le proprie esigenze e funzioni con le altre esigenze e funzioni di interesse pubblico o

comune previste;

- Siano privilegiate le scelte progettuali che, a parità di volumetria edilizia, siano indirizzate al minor consumo del suolo;
- L'apporto delle aree destinate a verde funga anche da filtro e amalgama a dispiegamento delle diverse funzioni dell'area, compresa quella di rendere evidente l'interesse storico culturale;
- Trovino spazio reti di attraversamento e connessione distribuiti su diversi livelli di fruizione (percorsi veicolari, ciclabili e pedonali) efficacemente supportati da piantumazioni e spazi dedicati a verde.

Nel caso in cui, a seguito delle indagini di cui prima, o durante l'esecuzione dei lavori, si rinvenissero reperti archeologici per la cui salvaguardia si renda necessario, a giudizio degli organi preposti alla tutela dei beni archeologici, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivo parte delle volumetrie assentite, si potrà consentire il recupero delle stesse in altre aree disponibili, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona previsti nel PUC, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso.

In tali casi il proprietario dovrà garantire sulle aree oggetto di ritrovamenti, attraverso una convenzione con l'Amministrazione comunale, la fruizione pubblica dei luoghi e degli stessi ritrovamenti secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza per i beni archeologici.

Area 8 - Necropoli Romana Via Sulcitana (ID 95059011)

Area a rischio archeologico, a seguito delle risultanze del Verbale conclusivo dell'attività di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR per i beni paesaggistici ed identitari (2.02.2016).

(AR1.8) Area a rischio archeologico - Disciplina

Sul sito insiste un unico perimetro di tutela che è costituito da aree a rischio archeologico.

- 1) Gli interventi devono essere sottoposti ad autorizzazione preventiva del MIBAC e degli enti di tutela.
- 2) Vige l'obbligo di sottoposizione dei progetti a parere da parte della competente Soprintendenza dei beni Archeologici; la Soprintendenza valuterà la necessità di effettuare sopralluoghi, di far sovrintendere le operazioni di scavo da proprio personale, di prescrivere indagini preliminari e/o l'esecuzione di saggi di scavo atti alla verifica e al controllo preventivo dei terreni in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di siti di interesse archeologico;
- 3) In sede di realizzazione di un progetto vige l'obbligo di comunicazione informativa di inizio lavori alla competente Soprintendenza per i BB. AA.; in fase di realizzazione, si prevede che il titolare del Permesso di Costruire o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, in seguito all'esecuzione dei lavori, debba informare le sovrintendenze e il Sindaco che a sua volta richiederà l'eventuale intervento di altri enti competenti;
- 4) I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi e ciò che è stato ritrovato deve essere lasciato intatto, ferme restando le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Area 9 - Insediamento cala Mogoru (ID 95059012)

(AR2.9) Perimetro a tutela integrale – Disciplina:

- 1) Qualunque intervento deve essere sottoposto ad autorizzazione preventiva del MIBAC e degli enti di tutela.
- 2) Sulle aree o manufatti di natura archeologica sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tale attività, ad opera degli Enti o degli Istituti scientifici autorizzati;
- 3) è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
- 4) fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e di ricerca archeologica, non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- 5) sono consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento del bene;
- 6) le recinzioni e gli altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
- 7) è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria;
- 8) sono consentite opere minori (camminamenti) provvisori e/o totalmente reversibili la cui collocazione ed elaborazione tecnica derivi da un progetto definitivo/esecutivo di opere pubbliche sul patrimonio culturale. Tali opere possono essere previste, totalmente o in parte, come vere e proprie opere di musealizzazione all'aperto. E' da tenersi in considerazione, nella progettazione, in via prioritaria, la possibilità di adeguare o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti, in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro;
- 9) sono ammessi eventuali interventi a opere pubbliche in difesa del suolo solo nei soli casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area di interesse storico-culturale, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla Soprintendenza per i beni Archeologici in coordinamento con la Soprintendenza BAPSAE;
- 10) gli interventi di mitigazione del rischio devono essere definiti, sentiti gli organi preposti alla tutela paesaggistica e del patrimonio culturale e ove possibile, sfruttando soluzioni di ingegneria naturalistica;
- 11) sui beni di natura architettonica sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico; è fatto divieto di inserire elementi o volumetrie nuove, o elementi tecnologici, che risultino visibili sui prospetti interni ed esterni;
- 12) è consentita nelle aree di pertinenza del bene architettonico, esterne al perimetro di tutela archeologica, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; nonché piccoli volumi tecnici connessi alla tutela del bene che dovessero risultare strettamente necessari.
- 13) sia garantita, a margine della zona di tutela integrale monumentale, una fascia di almeno metri 20 piantumata con vegetazione ad alto fusto, al fine di tutelare il bene dalle eventuali successive edificazioni estranee al contesto.

Area 10 - Casa Mura (ID 95059013)

Area a rischio archeologico, a seguito delle risultanze del Verbale conclusivo dell'attività di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR per i beni paesaggistici ed identitari (2.02.2016).

(AR1.10) Area a rischio archeologico - Disciplina

1) Gli interventi devono essere sottoposti ad autorizzazione preventiva del MIBAC e degli enti di tutela.

2) Vigè l'obbligo di sottoposizione dei progetti a parere da parte della competente Soprintendenza dei beni Archeologici; la Soprintendenza valuterà la necessità di effettuare sopralluoghi, di far sovrintendere le operazioni di scavo da proprio personale, di prescrivere indagini preliminari e/o l'esecuzione di saggi di scavo atti alla verifica e al controllo preventivo dei terreni in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di siti di interesse storico-culturale in analogia a quanto previsto dagli artt.95 e 96 del D. L. vo n. 50/2016;

3) In sede di realizzazione di un progetto approvato vigè l'obbligo di comunicazione informativa di inizio lavori alla competente Soprintendenza per i BB. AA.; in fase di realizzazione, si prevede che il titolare del Permesso di Costruire o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, in seguito all'esecuzione dei lavori, debba informare le sovrintendenze e il Sindaco che a sua volta richiederà l'eventuale intervento di altri enti competenti;

4) I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi e ciò che è stato ritrovato deve essere lasciato intatto, ferme restando le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Area 12 - Scuola Elementare (ID 95059015)

Ulteriori elementi di natura architettonica, a seguito delle risultanze del Verbale conclusivo dell'attività di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR per i beni paesaggistici ed identitari (2.02.2016).

Trova applicazione la medesima disciplina adottata per la Chiesa di San Sebastiano.

(AR2.12) Perimetro a tutela integrale - Disciplina:

Sull'edificio sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il consolidamento statico e il restauro conservativo.

E' fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui ai punti precedenti.

Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.

E' fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la piazza e la viabilità.

E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

(AR4.12) Perimetro a tutela condizionata - Disciplina:

Gli interventi nello spazio pubblico circostante l'immobile sottoposto a tutela devono garantire l'armonico inserimento delle pavimentazioni, degli elementi di arredo urbano, di verde e di illuminazione. Il tutto deve essere rispettoso del carattere storico dell'immobile sottoposto a tutela e valorizzarne l'inserimento nel contesto.

Fatto salvo lo stato dei luoghi ivi compresi gli immobili esistenti e in corso di completamento, i futuri interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- Il miglioramento delle aree e strutture pubbliche;
- La conservazione e il miglioramento del verde pubblico e privato;
- L'eliminazione di elementi e/o parti incongrue mediante demolizioni e ricostruzioni in coerenza con le linee di gronda del bene oggetto di tutela;
- Utilizzo di finiture e colori degli edifici prospicienti e contigui tali da non sovrastare l'architettura tutelata.

Sono possibili sugli edifici:

- Unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il consolidamento statico e il risanamento conservativo per gli edifici che conservino valenza storico tradizionale;
- Interventi che mirino, in coerenza con il disegno dell'isolato, ad un miglioramento percettivo del contesto per tutti gli altri edifici, imponendo come limite alla eventuale sopraelevazione il raggiungimento di un massimo complessivo di tre piani fuori terra, l'utilizzo di volumi e finiture semplici e l'uso di colori neutri per le tinteggiature.

Inoltre:

- Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche e gli accessi storici (portali) alle proprietà private o pubbliche;
- E' fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità e la piazza;
- E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Con il fine di riconsegnare maggior valore e visibilità al manufatto oggetto di tutela sono consigliati:

- Interventi che, diversificando il trattamento delle superfici di transito collocate nel perimetro di tutela condizionata rispetto a quelle collocate in aree urbane prive di pregnanza storica, siano volti a favorire e ad annunciare percettivamente al fruitore l'immissione in un'area con valenza storica singolare oltreché fungere da dissuasori di velocità veicolare;
- La graduale eliminazione della possibilità di transito e sosta dei veicoli in prossimità del bene;
- L'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene.

Area 13 – Municipio (ID 95059016)

Ulteriori elementi di natura architettonica, a seguito delle risultanze del Verbale conclusivo dell'attività di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR per i beni paesaggistici ed identitari (2.02.2016).

Trova applicazione la medesima disciplina adottata per la Chiesa di San Sebastiano (Denominazione TI.5; l'area di tutela condizionata coincide con l'area di Tutela TC.5).

(AR2.13) Perimetro a tutela integrale - Disciplina:

Sull'edificio sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il consolidamento statico e il restauro conservativo.

E' fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui ai punti precedenti.

Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata

o pubblica.

E' fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la piazza e la viabilità.

E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

(AR4.5) Perimetro a tutela condizionata - Disciplina:

Gli interventi nello spazio pubblico circostante l'immobile sottoposto a tutela devono garantire l'armonico inserimento delle pavimentazioni, degli elementi di arredo urbano, di verde e di illuminazione. Il tutto deve essere rispettoso del carattere storico dell'immobile sottoposto a tutela e valorizzarne l'inserimento nel contesto.

Fatto salvo lo stato dei luoghi ivi compresi gli immobili esistenti e in corso di completamento, i futuri interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- Il miglioramento delle aree e strutture pubbliche;
- La conservazione e il miglioramento del verde pubblico e privato;
- L'eliminazione di elementi e/o parti incongrue mediante demolizioni e ricostruzioni in coerenza con le linee di gronda del bene oggetto di tutela;
- Utilizzo di finiture e colori degli edifici prospicienti e contigui tali da non sovrastare l'architettura tutelata.

Sono possibili sugli edifici:

- Unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il consolidamento statico e il risanamento conservativo per gli edifici che conservino valenza storico tradizionale;
- Interventi che mirino, in coerenza con il disegno dell'isolato, ad un miglioramento percettivo del contesto per tutti gli altri edifici, imponendo come limite alla eventuale sopraelevazione il raggiungimento di un massimo complessivo di tre piani fuori terra, l'utilizzo di volumi e finiture semplici e l'uso di colori neutri per le tinteggiature.

Inoltre:

- Devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche e gli accessi storici (portali) alle proprietà private o pubbliche;
- E' fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità e la piazza;
- E' fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Con il fine di riconsegnare maggior valore e visibilità al manufatto oggetto di tutela sono consigliati:

- Interventi che, diversificando il trattamento delle superfici di transito collocate nel perimetro di tutela condizionata rispetto a quelle collocate in aree urbane prive di pregnanza storica, siano volti a favorire e ad annunciare percettivamente al fruitore l'immissione in un'area con valenza storica singolare oltreché fungere da dissuasori di velocità veicolare;
- La graduale eliminazione della possibilità di transito e sosta dei veicoli in prossimità del bene;
- L'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene.

Area 14 - Acquedotto romano Istituto Agrario (ID 6058)

Bene culturale di natura archeologica vincolato con specifico provvedimento ex D.Lgs. 42/2004, Parte II, a seguito delle risultanze del Verbale conclusivo dell'attività di copianificazione ex art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR per i beni paesaggistici ed identitari (2.02.2016).

(AR1.14) Area a rischio archeologico - Disciplina

E' consentito l'uso agricolo e a pascolo dei terreni; nuove attività, anche agricole, incidenti sul sottosuolo e/o comportanti scavi a profondità maggiori rispetto a quelle attualmente raggiunte si svolgono sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tale fine è necessario notificare l'inizio di tali attività alla Soprintendenza per i beni archeologici almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori affinché si possano tempestivamente eventuali ritrovamenti.

TITOLO IV

IL CONTROLLO DEL RISCHIO NELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

ART. 14 - Prescrizioni generali per interventi in aree di pericolosità idrogeologica

Nel presente Titolo sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna all'interno del territorio comunale.

Le disposizioni del presente Titolo valgono solo nelle aree perimetrate quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), e media (Hi2), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico della Sardegna. La disciplina specifica per le aree con pericolosità idraulica moderata (Hi1) è stabilita all'art.25 delle presenti norme.

La disciplina del rischio idrogeologico prevale sulle altre disposizioni del Piano Urbanistico Comunale incluso il Regolamento edilizio.

In caso di discordanza tra quanto previsto nel presente PUC e le disposizioni discendenti dal PSFF ovvero dallo studio del reticolo minore ovvero dallo stesso PAI prevalgono queste ultime.

Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

- a.i.1.a.i.1.a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;*
- a.i.1.a.i.1.b. manutenzione straordinaria;*
- a.i.1.a.i.1.c. restauro e risanamento conservativo;*
- a.i.1.a.i.1.d. ristrutturazione edilizia;*
- a.i.1.a.i.1.e. ristrutturazione urbanistica.*

Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme. Conformemente a quanto stabilito nell'articolo 4 della nda del PAI, comma 9, e salvo il disposto del comma 10 dello stesso articolo 4, le presenti norme non si applicano agli interventi, alle opere ed alle attività che alla data di entrata in vigore del PAI siano provvisti di tutti gli atti di Permesso di Costruire, autorizzazione, nulla osta ed equivalenti richiesti dalle leggi in vigore a condizione che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

- 1.i.1.a.i.1.a. se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;*
- 1.i.1.a.i.1.b. subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 16 e 17, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dagli articoli: 8, comma 9; 13, commi 3, 4 e 8; 19, comma 4; 22, comma 4; 27, comma 6; 28, comma 8; 29, comma 3; 31, comma 6; 32, comma 4; 33, comma 5; Allegato E; Allegato F delle Norme di Attuazione del PAI.*

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal DPR 21.12.1999, n. 544 e s.m.i., ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9.

Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli 19 e successivi delle NTA del PAI, nonché nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto.

Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili.

Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI.

Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

- a. *migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;*
- b. *migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;*
- c. *non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;*
- d. *non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;*
- e. *limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;*
- f. *favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;*
- g. *salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;*
- h. *non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;*
- i. *adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;*
- j. *non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;*
- k. *assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;*
- l. *garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del*

livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;

m. garantire coerenza con i piani di protezione civile.

I singoli interventi consentiti dagli articoli 19, 20 e 21 delle NTA del PAI non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.

Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive vigenti.

Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni indicati negli allegati C e D alle NTA del PAI predispongono, entro un anno dall'approvazione del PAI, i piani urgenti di emergenza previsti dall'articolo 1, comma 4, del decreto legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.

In tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale, dovrà essere perseguito e garantito il principio della Invarianza Idraulica (ex art. 47 Norme di Attuazione del PAI).

Per Invarianza Idraulica si intende il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali di valle non devono essere maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.

L'approvazione dei Piani Attuativi sarà subordinata alla redazione di un apposito Studio che dovrà essere approvato da parte dell'autorità idraulica competente per territorio.

Lo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica deve essere esteso all'intera superficie delle aree inondabili e redatto nel rispetto degli artt.24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio e indicherà tutte le opere necessarie per la sicurezza del territorio e lo smaltimento delle acque relative al vincolo presente sull'area, al fine di preservare e garantire l'Invarianza Idraulica dei suoli.

Le volumetrie derivanti dalla destinazione urbanistica di zona previste dal PUC, relative alle aree interne al perimetro delle aree inondabili, possono essere conferite nelle aree esterne al medesimo perimetro, purchè contigue ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

ART. 14.1 - Studi di compatibilità idraulica

Nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità idraulica:

- a. è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
- b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;*
- c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;*
- d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;*
- e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.*

Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da frana alla formazione di studi geomorfologici equivalenti agli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici..

Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle norme di attuazione del PAI.

I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

ART. 14.2 - Studi di compatibilità geologica e geotecnica

Nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:

- a. è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
- b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;*

- c. *analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;*
- d. *verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;*
- e. *prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.*

Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da frana alla formazione di studi geomorfologici equivalenti agli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici.

Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato F alle norme di attuazione del PAI.

I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'articolo 37 delle norme di attuazione del PAI, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

Lo studio di compatibilità geologica geotecnica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.

ART. 14.3 - Aree pericolose non perimetrare nella cartografia di piano

Possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna all'interno del territorio comunale di Elmas:

- a. *reticolo minore gravante sui centri edificati;*
- b. *foci fluviali;*
- c. *aree lagunari e stagni.*
- d. *Possiedono significativa pericolosità geomorfologica le seguenti tipologie di aree di versante appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna :*
- e. *aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla scala del PAI;*
- f. *aree costiere a falesia;*
- g. *aree interessate da fenomeni di subsidenza.*

ART. 14.4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

Fermo restando quanto stabilito dal PAI nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. *le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;*
- b. *gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;*
- c. *le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di*

settore della Regione Sardegna;

- d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 delle norme di attuazione del PAI, sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per il Permesso di Costruire o l'autorizzazione;
- j. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- k. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a

ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;*
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;*
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;*
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;*
- e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;*
- f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;*
- g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;*
- h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;*
- i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;*
- j. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.*

Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque è sempre vietato realizzare:

- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;*
- b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;*
- c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;*
- d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;*
- e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;*
- f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";*
- g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.*

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;*
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;*

- c. *l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 15;*
- d. *gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 15.*

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 16:

- a. *è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e.;*
- b. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., d., e., h., i., l.;*
- c. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i., l.*

ART. 14.5 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)

Fermo restando quanto stabilito dal PAI, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite per gli stessi.

Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 19, comma 4 delle NTA del PAI.

In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. *demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;*
- b. *ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 19, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nel Permesso di Costruire o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;*
- c. *interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;*
- d. *nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;*
- e. *la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.*

In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI.

Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi

edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 16 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7.

ART. 14.6 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

Fermo restando quanto stabilito nel PAI, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite per gli stessi.

Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. *le nuove costruzioni nei centri edificati;*
- b. *i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;*
- c. *i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;*
- d. *gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;*
- e. *la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;*
- f. *le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;*
- g. *gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;*
- h. *la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";*
- i. *l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;*
- j. *gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;*
- k. *la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.*

Lo studio di compatibilità idraulica è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6,

7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

ART. 14.7 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

Fermo restando quanto stabilito nel PAI, nelle aree di pericolosità idraulica moderata: le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, devono prevedere in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi e comunque devono prevedere l'analisi idraulica dell'insediamento.

ART. 14.8 - Disciplina generale per opere abusive ai sensi dell'Art. 4, comma 10 del PAI

Negli elaborati di Piano, Tavola 28a e Tavola 29°, sono stati riportati gli edifici interessati dalle norme del PAI di cui all'articolo 4, comma 10.

Tale normativa è applicabile ai soli fabbricati abusivi che non hanno ottenuto la concessione edilizia in sanatoria.

TITOLO V INFRASTRUTTURE

ART. 15.1 - Impianti militari o strategici

Nelle aree in prossimità di opere o impianti militari o comunque di interesse strategico per lo stato (aeroporto), il diritto di proprietà potrà essere assoggettato a servitù nei modi previsti dalla legge 20/12/32 n. 1849 e dal relativo regolamento di esecuzione R.D. 4/5/36 n. 1388.

Nell'edificazione dovrà altresì essere rispettata la normativa di cui al Codice di Navigazione R.D. 30/3/42 n. 327 e ss.mm.ii..

ART. 15.2 - Disciplina della localizzazione degli impianti per telecomunicazioni

L'installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile sono consentite su tutto il territorio comunale.

All'interno del Centro Abitato (zone A, B, e C e ad una distanza non inferiore da esse di m. 30.00) l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un'intesa tra gli operatori del settore e l'Amministrazione Comunale. L'installazione deve rispettare le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica, la tutela dei monumenti, e la salvaguardia delle zone di interesse archeologico.

ART. 15.3 - Aree stradali

Obiettivi e caratteristiche delle previsioni

Le aree stradali sono destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli e pedoni.

Le previsioni che concernono la viabilità hanno sempre carattere vincolante; il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato alla situazione di fatto, modificandolo peraltro solo attraverso varianti al P.U.C..

Quando il vincolo di P.U.C. sia preordinato all'esproprio dell'area, l'intervento compete alle pubbliche amministrazioni; l'intervento privato è ammesso solo in esecuzione di un Piano Attuativo approvato.

Articolazione delle strade

La viabilità di piano individuata nella cartografia (zonizzazioni), compresa quella localizzata all'interno delle zone omogenee soggette a piano attuativo, ha carattere di previsione prescrittivo e vincolante.

In sede di approvazione dei Piani attuativi, per i quali siano previste cessioni per standard in misura superiore a 18 mq/ab, l'Amministrazione, qualora ravvisi un preminente interesse pubblico, può richiedere ai lottizzanti l'utilizzo totale o parziale degli standard in eccedenza per il potenziamento della viabilità di Piano. Tale utilizzo è sempre consentito per l'adeguamento alle disposizioni del D.M. 05 novembre 2001. In ogni caso deve essere rispettato il disposto dell'art.4 Decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n.2266/U/83 e il D.M. 5 novembre 2001.

Protezione delle strade

L'Amministrazione Comunale - anche in sede di Permesso di Costruire - prescrive le linee di arretramento, operando, laddove opportune, le necessarie rettifiche.

ART. 15.4 - Parcheggi ed attività connesse al traffico

Per le aree destinate a parcheggio eventualmente edificate, sino alla loro pubblicizzazione sono autorizzabili soltanto le opere interne e di manutenzione degli edifici e di manufatti esistenti.

E' consentita la recinzione di tipo leggero e l'area può essere sistemata a verde (senza obbligo di indennizzo dell'eventuale alberatura e piantumazione) oppure adibita a cortile od area di servizio di fabbricati vicini.

E' autorizzabile, con Permesso di Costruire o per convenzione, la formazione del parcheggio previsto con disciplina delle tariffe (ed a tempo limitato).

Nelle zone classificate diversamente da quelle S4 è sempre consentita la realizzazione di parcheggi di superficie od a silos (interrati o fuori terra), nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri previsti per le aree di intervento.

Gli impianti di erogazione del carburante e le stazioni di servizio debbono essere generalmente inquadrati in Piani Attuativi e convenzionati; con singolo Permesso di Costruire sono ammessi soltanto il chiosco (per una superficie utile massima di 8 mq) e le pensiline.

Nessuna limitazione è imposta agli impianti ubicati in autorimesse pubbliche o di uso pubblico, purché non ostino motivi di ordine ambientale o viario e siano comunque rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.

I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente all'esterno del perimetro di agglomerazione, nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del D.P.R. 12/01/1971 n. 208.

I depositi di oli minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone produttive, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia.

ART. 15.5 - Gestione sostenibile delle acque meteoriche

Principi

Al fine di salvaguardare condizioni di equilibrio idraulico rispetto alla tutela del suolo rispetto al rischio idraulico, idrogeologico e di frana, della qualità delle acque dei corpi idrici e della falda acquifera, del microclima, il Regolamento edilizio disciplina la raccolta delle acque meteoriche in riferimento allo spazio pubblico, alle superfici pertinenziali degli edifici, alle coperture degli edifici.

Obiettivi specifici sono quindi:

- a. Contenere i flussi delle acque meteoriche;
- b. Favorire il recupero ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- c. Garantire la qualità delle acque meteoriche da immettere nei corsi d'acqua superficiali.

Indirizzi per contenere i deflussi delle acque meteoriche:

a. Per garantire il rispetto di indici di permeabilità dei suoli adeguati:

- negli ambiti di trasformazione urbanistica per favorire il contenimento dei deflussi delle acque meteoriche nelle superfici fondiarie di pertinenza degli edifici è obbligatorio l'uso di pavimentazioni permeabili;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ricompresi nelle aree diverse dalle prime nelle superfici fondiarie di pertinenza degli edifici è obbligatorio l'uso di pavimentazioni permeabili, anche attraverso interventi di deimpermeabilizzazione del suolo sostituendo i rivestimenti preesistenti.

b. Previo nulla osta degli organi di tutela per gli edifici vincolati, negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di tetti verdi.

c. In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione la realizzazione di tetti verdi è sempre ammessa.

Recupero delle acque meteoriche per usi non potabili

Indirizzi per il recupero e utilizzo delle acque meteoriche:

- a. Ai fini dell'utilizzo per innaffiamento e civili non potabili in tutti gli interventi di nuova edificazione è obbligatoria la realizzazione di un serbatoio di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche dai tetti in appositi serbatoi;
- b. Il dimensionamento del serbatoio di accumulo delle acque meteoriche deve:
 - garantire una capacità di accumulo minima di 20 litri/mq di tetto e massima di 50 litri/mq di tetto;
- c. Qualora l'uso delle acque meteoriche sia esteso anche ad usi civili non potabili:
 - il serbatoio deve essere dotato di apposito filtro e pompa per la distribuzione alla rete di adduzione dell'acqua non potabile;
 - l'edificio deve essere dotato di una seconda rete dedicata all'acqua non potabile;
 - ogni rubinetto dell'acqua meteorica deve essere dotato di targhetta riportante l'indicazione "acqua non potabile";
 - i rubinetti di cui sopra debbono essere dotati di manopola asportabile affinché bambini o estranei non bevano inavvertitamente l'acqua meteorica;
 - è comunque necessario prevedere, in caso di carenza di acqua meteorica, l'approvvigionamento della seconda rete mediante acqua potabile;
 - tutte le condotte dell'acqua meteorica devono essere segnalate per evitare scambi di condotte durante i lavori di risanamento di ristrutturazione degli impianti.
- d. La collocazione dei serbatoi – realizzati in calcestruzzo o in materiale plastico – può avvenire a condizione di garantire un'adeguata protezione dell'acqua accumulata dagli effetti del calore, del gelo e della luce:
 - Fuori terra;
 - In cantina;
 - In posizione interrata, anche all'esterno del sedime dell'edificio.

Scarico del troppo pieno:

- a. tale scarico può avvenire tramite:
 - condotta di scarico collegata ad un fosso di infiltrazione, ad un pozzo perdente o ad una trincea di infiltrazione;
 - condotta di scarico in fognatura mista o delle acque meteoriche.
- b. Lo sbocco del troppo pieno deve sempre essere dotato di rete atta ad evitare l'ingresso nel serbatoio di piccoli animali.
- c. Il condotto di scarico in fognatura deve essere sempre provvisto di sifone.
- d. Per impedire il ritorno d'acqua dalla fognatura mista o delle acque meteoriche è obbligatoria l'installazione di apposita valvola di non ritorno.

Misure igieniche:

- a. la pulizia dei filtri deve avvenire almeno due volte l'anno (primavera ed autunno);
- b. la pulizia del serbatoio è obbligatoria:
 - in caso di acqua maleodorante;
 - qualora lo spessore dei sedimenti nel serbatoio risulti eccessivo.

Acque meteoriche: infiltrazione

In tutto il territorio comunale è consentito realizzare impianti di infiltrazione delle acque meteoriche a condizione che:

- a. Il suolo presenti condizioni di permeabilità sufficiente;
- b. Sia rispettata una distanza minima dai muri interrati degli edifici di almeno m. 20;
- c. Sia rispettata una distanza minima dalle acque pubbliche di m. 50.

La realizzazione di impianti di infiltrazione delle acque meteoriche è vietata:

- a. nelle zone di tutela delle acque potabili;
- b. nei siti inquinati;
- c. dove non sia possibile ottenere uno spessore di filtrazione pari ad almeno m. 1,00 prima che le acque raggiungano il livello medio massimo della falda acquifera su base ventennale.

Gli impianti di infiltrazione sono classificati in:

- a. sistemi di infiltrazione superficiale:

- superfici di infiltrazione
- fossi di infiltrazione
- bacini di infiltrazione;
- bacini di ritenzione e di infiltrazione
- b. sistemi di infiltrazione sotterranei:
 - trincee di infiltrazione;
 - pozzi perdenti.

Immissione delle acque meteoriche in acque superficiali

Al fine di contenere e ridurre il carico inquinante sui corpi idrici delle acque meteoriche interessanti aree urbanizzate o di trasformazione urbanistica tali acque devono essere opportunamente trattate.

Le acque meteoriche derivanti dal troppo pieno di tetti verdi, serbatoi per acque meteoriche può essere immessa in acque superficiali senza pretrattamenti.

Le acque meteoriche derivanti da:

- a. tetti di zone industriali;
- b. superfici impermeabilizzate di cortili ed aree di transito veicolare in zone miste e zone produttive, artigianali ed industriali;
- c. viabilità veicolare con traffico medio (fino a 5.000 veicoli /giorno di traffico giornaliero medio) ed elevato;
- d. parcheggi;
- e. cortili di aziende agricole e zootecniche;
- f. piazzali di lavaggio, manutenzione veicoli, discariche debbono essere sottoposte a pretrattamento mediante collettamento agli impianti di depurazione prima di essere immesse in corpi idrici superficiali

Nelle aree di trasformazione individuate dal PUC e nelle zone agricole gli impianti di pretrattamento fisico o biologico possono essere collocati all'interno delle rispettive zone le operazioni di pretrattamento tramite separati di flussi leggeri o suolo filtrante (fitodepurazione).

ART. 15.6 - Rumore aeroportuale

In ottemperanza al disposto del D.M. 31.10.1997 nelle aree interessate da inquinamento acustico aeroportuale, in tutte le zone omogenee, si applicano le seguenti disposizioni:

- *Zona A (L_{va} > ai 60 dB(A)): non sono previste limitazioni;*
- *Zona B (L_{va} > ai 65 dB(A)): sono consentite attività agricole ed allevamento di bestiame, attività industriali assimilati, attività d'ufficio, terziario e assimilati, previa adozione di adeguate misure di isolamento acustico;*
- *Zona C (L_{va} > ai 75 dB(A)): sono consentite esclusivamente le attività funzionalmente connesse con l'uso ed i servizi delle infrastrutture aeroportuali.*

Non appena approvata in via definitiva la zonizzazione acustica derivante da rumore aeroportuale si provvederà all'aggiornamento della cartografia di piano senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

TITOLO VI

NORMATIVA COMMERCIALE E COMPETENZE COMUNALI

Al fine di contenere e ridurre il carico inquinante sui corpi idrici delle acque meteoriche interessanti aree urbanizzate o di trasformazione urbanistica tali acque devono essere opportunamente trattate.

(Legge Regionale 18 Maggio 2006 N° 5)

L'Amministrazione Comunale, nei limiti di discrezionalità concessi dai provvedimenti regionali di urbanistica commerciale, di cui al primo comma dell'art. 8 della L.R. 5/2006, adotta il proprio programma di urbanistica commerciale ai sensi del secondo comma del citato art. 8 della L.R. 5/2006.

Fino all'adozione degli atti comunali, nonché in caso di adozione contrastante con i criteri regionali, hanno applicazione integrale ed immediata i criteri stabiliti con le Deliberazioni della Giunta Regionale, comprese quelle di cui all'art. 19 della citata L.R. 5/2006 (Deliberazione N° 55/108 del 29/12/2000 e successive modifiche ed integrazioni). Gli Uffici Comunali provvedono alla valutazione delle domande sulla base della corrispondenza dell'istanza ai criteri regionali.

Nell'adozione del Programma di urbanistica commerciale prima citato, l'Amministrazione Comunale stabilisce la localizzazione della funzione commerciale nel proprio territorio e adotta un regolamento sulla procedura per il rilascio delle autorizzazioni necessarie.

Qualora ai fini dell'apertura di una media o grande struttura di vendita sia necessario il rilascio di apposito Permesso di Costruire, l'istante deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio e seguirà la procedura disciplinata dalla L.R. 3/2008 e ss.mm.ii.

L'Assessorato regionale competente in materia di commercio provvede all'elaborazione del piano Regionale per le Grandi Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 25 febbraio 2005 n. 5.

ART. 16 – Definizioni, Parametri, Dotazione di Standard – Verifica condizioni di compatibilità

(L.R. 18 Maggio 2006 n. 5, D.Lgs. n. 114/1998, Deliberazione G. R. 29 Dicembre 2000 n. 55/108, Deliberazione G.R. 06 Febbraio 2004 n° 4/1, Deliberazione G.R. 28 Maggio 2003 n° 15/35).

Definizioni

Le definizioni, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 5/2006 sono quelle di "Esercizi di Vicinato" (EV), "Media Struttura di Vendita" (MSV), "Grandi Strutture di Vendita" (GSV), "Centri Commerciali" (CC).

Ulteriore definizione è riferita alle (MSV) media struttura di vendita e alle (GSV) grandi strutture di vendita, per la loro qualificazione in "Alimentari", "Non Alimentari" e "Miste":

1. Sono convenzionalmente definite "Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita alimentare;
2. Sono convenzionalmente definite "Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita non alimentare;
3. Sono convenzionalmente definite "Miste Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita alimentare;

4. Sono convenzionalmente definite "Miste Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita non alimentare;

In una (MSV) o (GSV) mista non alimentare, la superficie di vendita (SV) alimentare non può essere superiore al 20% della globale (SV), comunque non può essere maggiore di 500 mq.

Parametri

I Parametri di superficie definiscono le strutture di vendita distinguendole rispettivamente in:

- a) GSV (grande struttura di vendita) quella con superficie di vendita superiore ai 1.800 mq;
- b) MSV (media struttura di vendita) quella con superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino a 1.800 mq;
- c) EV (esercizio di vicinato) quella avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.

La Superficie di Vendita (SV) di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 5/2006, è l'area destinata all'esposizione ed alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffali e simili. Non costituiscono superficie di vendita esclusivamente quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella antistante la barriera casse quando non ospiti prodotti destinati alla vendita.

La superficie di vendita, che ha ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie auto, nautica, legnami, materiali per l'edilizia e similari) è computata nella misura di:

= un ottavo della superficie lorda coperta parcabile, quando questa non sia superiore a 2.500 mq nei comuni con popolazione superiore a 10000 abitanti nei casi del punto c);

= un terzo della superficie lorda coperta parcabile, e comunque non superiore a 6.000 mq, quando questa sia superiore ai predetti limiti nei casi di cui al punto b).

Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la superficie al lordo dei muri esterni estesa a tutti i livelli dell'edificio.

Il rapporto parametrico tra la superficie di vendita (SV) e la superficie lorda di pavimento (SLP), non può essere superiore al valore di 0,75.

Il Centro Commerciale (CC) è la grande struttura di vendita, promossa o realizzata o gestita con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali, inseriti in una o più strutture funzionalmente collegate, anche se separate da strade o spazi pubblici, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e dall'eventuale presenza di altre tipologie di attività.

La Galleria è lo spazio di passaggio tra gli esercizi commerciali che compongono il Centro Commerciale, nella quale è vietata ogni forma di vendita.

La superficie di un Centro Commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in esso presenti. L'autorizzazione all'apertura ed all'ampliamento di un Centro Commerciale deve indicare specificamente i singoli esercizi in esso inseriti.

Rapporto parametri in relazione alla zona omogenea

La compatibilità tra la struttura commerciale, (distinta per settore merceologico, tipologia di superficie di vendita) ed aree classificate in zone omogenee - urbanistiche è definita dalla seguente Tabella n. 1 che riporta l'*Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superfici di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (Zona omogenea, dimensione demografica del Comune)*.

Tabella 1

Comuni con più di 10.000 abitanti		
ZONA B	Alimentari e Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV <= 1.800 mq	ammissibili
	SV > 1.800 mq	non ammissibili (vincolante)
ZONA C	Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari	
	SV <= 1.800 mq	ammissibili
	SV > 1.800 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
	SV <= 5.000 mq	ammissibili, con presenza di un supermercato con SV non maggiore del 60% della totale SV e con la restante SV destinata soltanto ad "esercizi di vicinato" in galleria (vincolante)
	SV > 5.000 mq	non ammissibili (vincolante)
	Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
	SV <= 1.800 mq	ammissibili
	SV > 1.800 mq	non ammissibili (vincolante)
	ZONA D E ZONA G	Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari
1.800 <= SV <= 7.000 mq		ammissibili
SV < 1.800 ed SV > 7.000 mq		non ammissibili (vincolante)
Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari		
5.000 <= SV <= 10.000 mq		ammissibili, con presenza (vincolante) di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 70% della totale SV
SV < 5.000 mq		non ammissibili (indirizzo)
SV > 10.000 mq		non ammissibili (vincolante)
Prevalentemente o Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)		
ammissibili		

Dotazione di standard di parcheggi pertinenti la clientela:

Ogni GSV e MSV oltre allo standard di parcheggi pertinenti per la clientela, deve essere dotata di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Sono definiti valori di minima dotazione di parcheggi differenziati per:

- settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto);
- superficie di vendita della struttura di vendita;
- zona omogenea d'insediamento (D.A. 2266/U-1983);

Per ciascuna combinazione *settore merceologico, superficie di vendita, zona d'insediamento*, sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela;

SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna di parcheggio e della zona di manovra);

Tali distinti valori sono tra loro correlati nel rapporto: 1 PA = 25 mq di SP.

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggio per la clientela. Devono essere verificati entrambi i valori:

PA struttura di vendita \geq PA standard

SP struttura di vendita \geq SP standard

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Per i parcheggi pertinenti per la clientela sono applicabili i valori determinabili secondo i criteri fissati dalla delibera GR 55/108.

In caso di:

- struttura di vendita soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 5.3.2.1 della delibera GR 55/108;
- strutture commerciali "miste" si applicano i criteri specificati al punto 5.3.2.2 della delibera G.R. n°55/108.

Gli standard come sopra definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegati ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Tabella 2: abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggio per la clientela.

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con SV \leq 250 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >250 e ≤ 1.500 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >1.500 mq	Grandi Strutture di Vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA \geq 0,12xSV and SP \geq 3xSV			
Zone C	Alta dipendenza da auto	PA \geq 0,05xSV and SP \geq 1,25xSV	PA \geq 0,11xSV-15 and SP \geq 2,75xSV-375	PA \geq 0,1xSV and SP \geq 2,5xSV		
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP \geq 0	PA \geq 0,05xSV and SP \geq 1,25xSV	PA \geq 0,11xSV-15 and SP \geq 2,75xSV-375	PA \geq 0,1xSV and SP \geq 2,5xSV	
	Media dipendenza da auto		PA \geq 0,04xSV and SP \geq 1xSV	PA \geq 0,112xSV-18 and SP \geq 2,8xSV-450		

Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita	Grandi Strutture di Vendita
Zone C. D. G	Alta dipendenza da auto	PA \geq 0,04xSV and SP \geq 1xSV		

Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,04xSV and SP>=1xSV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0,03xSV and SP>=0,75xSV	

PA = Posti Auto	SV = Superficie di Vendita	SP = Superficie di Parcheggio
-----------------	----------------------------	-------------------------------

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovute" di cui al punto 4 della delibera GR 55/108 è subordinato alla verifica degli ulteriori standard appresso indicati, assumendo a riferimento la totalità della superficie di vendita.

Struttura Commerciale mista, casi ricorrenti:

a) L' Autorizzazione Commerciale viene rilasciata con specifica della superficie di vendita di alimentari e non alimentari.

In questo caso gli standard di parcheggio (S) da applicare, sia per i posti auto (S=PA) che per l'area destinata a parcheggio (S=SP) è dato dalla formula:

$$S = \frac{SA_{lim} \times SVA_{lim} + SNonAlim \times SV Non Alim}{SV TOT}$$

Dove:

- SA_{lim} = standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi della tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare
- S_{non Alim} = standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi della tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare
- SVA_{lim} = Superficie di Vendita Alimentare
- SVNon Alim = Superficie di Vendita Non Alimentare
- SVTot = Totale Superficie di Vendita

Ogni modifica degli originali valori di SV_{Alim} e SV_{NonAlim} richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

b) - L'Autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV).

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula

$$S = \frac{2 \times SA_{lim} + SNonAlim}{3}$$

convenzionalmente la SVA_{lim} e SV Non Alim è = 2

Dotazione di standard per area di sosta e di movimentazione dei veicoli merci

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (di seguito indicata come SP_{mov}) ad essa pertinenziale.

Per le strutture di vendita con SV ≤ 1800 mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0.18 \times SV + 48 \text{ mq}$$

Al fine di evitare che il conteggio della SP_{mov} comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili di sosta e movimentazione, la SP_{mov} deve avere una forma tale da consentire di potere iscrivere in essa un rettangolo di misura non inferiore a ml 5x10, *comunque con soluzione funzionale alla finalità stabilita.*

Per esercizi con SV > 1800 mq, SP_{mov} deve essere comunque maggiore di 500 mq.

La SP_{mov} deve essere:

- Contigua all'esercizio commerciale;
- Adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale. Solo nel caso di MSV con SV \leq 600 mq è consentito l'utilizzo (ai fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate le seguenti condizioni:

1. la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione
 $SP \geq SP_{standard} + 50 \text{ mq}$
2. il numero dei posti auto "stalli" (PA) deve soddisfare la relazione
 $PA \geq PA_{standard} + 2$.

L'accesso ad una SPmov dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicolari adibiti al trasporto merci. Per esercizi con SV $>$ 1800 mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di SPmov.

Verifiche condizioni di compatibilità

(rif.to punto 5.4. Delibera G.R. n°55/108 e art. 6 comma 1, punto c, D.Lgs 114/98)

Sono previsti tre distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità:

- *verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale*, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- *verifica di impatto trasportistico a livello di rete*;
- *verifica della compatibilità ambientale*.

Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

"La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale" deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV. La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la "verifica", è quella totale della struttura di vendita.

"La verifica di impatto trasportistico a livello di rete", deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. La dotazione di parcheggio assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard come definita all'art. 6 del presente disciplinare.

Il rilascio dell'Autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità.

Le verifiche devono accompagnare la richiesta di Autorizzazione per:

- l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di Autorizzazioni Dovute di cui al punto 4 della delibera GR 55/108);
- la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un Ingegnere o Architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

Per le metodologie da seguire per effettuare la:

- *verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale*, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- *verifica di impatto trasportistico a livello di rete*.

Si fa espresso ed integrale riferimento al disposto dei punti 5.4.2 / 5.4.3 / 5.4.4 della delibera GR 55/108.

TITOLO VII

NORME TRANSITORIE E FINALI

Sono fatte salve le previsioni delle norme generatrici dei piani attuativi vigenti all'atto dell'approvazione definitiva della variante al P.U.C., ancorché difformi dalle indicazioni di piano.

Tali piani hanno (o avranno) una durata massima di 10 anni dalla data di stipula della convenzione e potranno essere variati, nell'ambito di tale periodo, sulla base della normativa che li ha generati.

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione della variante al P.U.C. non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio.

La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

ART. 17 - Rapporto tra regolamento edilizio e norme di attuazione

Il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione costituiscono un testo normativo unico e inscindibile.

Le prescrizioni contenute nel Regolamento hanno carattere prevalentemente generale.

Le Norme di Attuazione recano prevalentemente norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio e quelle delle Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime in quanto speciali rispetto alle prime.

In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano quelle generali contenute nel Regolamento Edilizio.

In caso di contrasto tra previsioni indicate da planimetrie a scale differenti, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.

In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e in quelle del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia e al Decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n.2266/U/83.

Le presenti Norme Tecniche sostituiscono integralmente le precedenti.