



COMUNE DI ELMAS

(PROVINCIA DI CAGLIARI)

P.U.C.

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA
(Riscontro alla Determinazione n. 109 del 31.01.2019)

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 Migalettu 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.

44

La presente Relazione si prefigge lo scopo di illustrare in che modo si sia dato riscontro alle richieste precisate con la Determinazione n. 109 Prot. N. 4097 del 31.01.2019, a firma del Direttore Generale dell'Urbanistica regionale.

Articolo 1, comma 1

“Il Comune dovrà fornire, in quanto non è stata prodotta, la Carta delle componenti ambientali. E’ stata prodotta la Carta della Land capability identica alla carta delle unità di terre. Non è stata prodotta la Carta della Land suitability, dove le “attitudini” riportate nella carta pedologica non rappresentano le suscettività di quel territorio per uno o più particolari usi, i quali vanno ricercati. Nella Carta della copertura vegetale è stato approfondito solo il livello 029 003 “Aree ad agricoltura part-time/orti”.

Controdeduzione N.1

In ottemperanza all'Articolo 1 comma 1 della Determinazione n. 109 si è proceduto a predisporre i seguenti elaborati integrativi:

- Tavola 41 – Carta della suscettività d'uso dei suoli;
- Tavola 42 – Carta delle componenti di paesaggio;

Si è inoltre proceduto a produrre una revisione successiva dei seguenti elaborati:

- Tavola 11 – Carta della copertura vegetale;
- Tavola 39 – Capacità d'uso dei suoli e delle Attitudini agronomiche;

Articolo 1, comma 2

“Il Comune dovrà produrre la Carta delle aree incendiate, esplicitando l'anno in cui si è verificato l'evento incendio e il tipo di soprassuolo. Se il soprassuolo interessato non afferisce a bosco o pascolo il fenomeno non produrrà vincoli e limitazioni (Legge n. 353 del 2000 e ss.mm.ii “Legge quadro in materia di incendi boschivi”).

Controdeduzione N.2

In ottemperanza all'Articolo 1 comma 2 della Determinazione n. 109 si è proceduto a predisporre i seguenti elaborati integrativi:

- Tavola 43 – Aree percorse da incendi;

Articolo 1, comma 3

“Il Comune dovrà integrare l'art. 19 del Regolamento Edilizio escludendo qualunque ipotesi di accessibilità nel c.d. “sottotetto termico””.

Controdeduzione N.3

In ottemperanza all'Articolo 1 comma 3 della Determinazione n. 109 si è proceduto a rielaborare l'Articolo 19 del Regolamento Edilizio nei seguenti termini:

"Sottotetto termico: s'intende l'ambiente situato sotto il solaio di copertura, con altezza del piano di imposta delle falde non superiore a m.0,80 (misurata dall'intradosso del solaio di copertura al piano di calpestio del sottotetto), con altezza massima di m.2,00 (misurata come distanza dell'intradosso del colmo del tetto e il piano di calpestio del sottotetto), altezza media non superiore a m.1,40 e con pendenza massima pari al 35%. Tale ambiente è da intendersi quale vano tecnico, ossia con esclusive funzioni di isolamento dagli agenti esterni dell'ultimo piano dell'edificio stesso, con l'assoluto divieto di utilizzo per attività connesse all'uso abitativo (ispezionabile solo mediante botole di ispezione a scomparsa per interventi di manutenzione del tetto e degli eventuali impianti presenti). Non è pertanto da considerarsi come soffitta, stenditoio chiuso o locale di sgombero. Tale sottotetto non costituisce volume computabile ai fini urbanistici ed edilizi dell'edificio."

Articolo 1, comma 4

"Il Comune dovrà integrare l'art. 8 delle NTA, escludendo la previsione delle attività di ricezione e, per quanto riguarda quelle di ristorazione e di somministrazione di bevande e alimenti, i relativi volumi, se esterni al fabbricato principale, dovranno essere realizzati in aderenza al medesimo. Inoltre, per ciò che concerne l'alloggio del custode, lo stesso non potrà avere la destinazione residenziale".

Controdeduzione N.4

In ottemperanza all'Articolo 1 comma 4 della Determinazione n. 109 si è proceduto a rielaborare l'Articolo 8 delle NTA nei seguenti termini (viene riportata solamente la parte di interesse):

".....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.

zona D2

.....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."

Articolo 1, comma 5

"Il Comune dovrà precisare che la possibilità di destinare a residenza il 5% della volumetria delle Zone G inserite nella perimetrazione del centro urbano, non potrà trovare attuazione prima del completamento delle opere per servizi ammissibili nella medesima Zona omogenea G e, contestualmente, dovrà eliminare la previsione sullo stralcio minimo corrispondente alla quota del 33% dell'intero comparto".

Controdeduzione N.5

In ottemperanza all'Articolo 1 comma 5 della Determinazione n. 109 si è proceduto a rielaborare l'Articolo 11 delle NTA nei seguenti termini (viene riportata solamente la parte di interesse):

“...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%.”