

## **I NORME GENERALI**

### **Articolo 1** ***Finalità del piano urbanistico comunale***

Il piano disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale, organizza uno sviluppo equilibrato in relazione alle risorse ambientali e territoriali e pianifica le aree non urbane.

È redatto in conformità alla L. n.1150/1942 e L. R.A.S. n.45/1989 e successive modifiche e integrazioni, e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica.

La normativa si integra con il regolamento edilizio.

### **Articolo 2** ***Caratteristiche ed elaborati del piano urbanistico comunale***

Il piano urbanistico comunale si articola in tre parti distinte ma organicamente connesse: -il centro storico -il tessuto urbano consolidato e i parchi territoriali a sud della statale 554 -le grandi strutture territoriali, l'area di espansione, di recupero e quelle

non urbane a nord della statale 554.

Gli elaborati del piano sono i seguenti: -  
Relazione -Regolamento Edilizio -Norme  
Tecniche di Attuazione -Planimetrie distinte in:  
-Quadro generale delle previsioni, scala  
1/5.000 -Dettaglio delle previsioni, scala  
1/2.000 -Sintesi dello studio idro-geologico

### **Articolo 3** ***Definizioni urbanistiche e tipologiche, applicazione degli indici***

La definizione dei parametri urbanistici utilizzati per il piano corrisponde alle parti seguenti del presente articolo 3; ulteriori definizioni riferite alla regolamentazione

degli interventi edilizi sono contenute negli articoli dal 37 al 48 del Regolamento Edilizio

**Superficie territoriale** ( $St=mq$ ) E' l'area complessiva compresa in un ambito territoriale oggetto di piano urbanistico attuativo. Si riferisce quindi sia alle superfici destinate all'edificazione, che a quelle destinate ad impianti e attrezzature di interesse generale, alla viabilità, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

**Superficie fondiaria** ( $Sf=mq$ ) È la parte di superficie territoriale destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi e alle loro aree di pertinenza al netto di quelle destinate all'uso pubblico;

**Superficie Coperta** ( $Sc=mq$ ): E' l'area individuata dalla proiezione sul suolo dell'ingombro massimo dei piani orizzontali dell'edificio; esclusi quelli sotto il livello del suolo e i porticati, compresi i volumi aggettanti chiusi.

**Superficie utile** ( $Su=mq$ ): è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurati al netto delle strutture verticali;

**Volume** ( $V= mc$ ) È determinato dal prodotto della  $Su$  per l'altezza virtuale di ml 3,00

**Indice di edificabilità territoriale** ( $It=mc/mq$ ) È il volume massimo, espresso in metri cubi, edificabile per ogni metro quadro di superficie territoriale ( $St$ )

**Indice di utilizzazione territoriale** ( $Ut= mq/mq$ ) È il rapporto massimo tra la  $Su$  costruibile e la  $St$ .

**Indice di edificabilità fondiaria** ( $If=mc/mq$ ) È il volume massimo, espresso in metri cubi, edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria pertinente ( $Sf$ )

**Indice di utilizzazione fondiaria** ( $Uf=mq/mq$ ) Esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni  $mq$  di superficie fondiaria ( $mq/mq$ )

**Rapporto di copertura (RC)**

È il rapporto percentuale tra la Sc e la Sf.

**Casa isolata:** edificio unifamiliare o plurifamiliare collocato all'interno di un lotto di pertinenza senza fronti comuni ad altri edifici.

**Casa a corte:** edificio abitativo unifamiliare, generalmente ad un piano, isolato, caratterizzato dalla disposizione degli ambienti intorno ad uno spazio scoperto privato.

**Casa a schiera:** serie di abitazioni unifamiliari ad uno o più piani, nella quale ciascuno alloggio, salvo i due di testata, divide con i contigui due muri d'ambito e dispone di due fronti liberi che si affacciano sulla strada e/o su un'area privata di pertinenza.

**Casa in linea:** serie di abitazioni plurifamiliari a più piani, nella quale ciascuna porzione con più alloggi serviti da un unico corpo scala, divide con i contigui due muri d'ambito e dispone di due fronti liberi che si affacciano sulla strada da un lato e su una corte o giardino comune dall'altro.

**Edificio specialistico:** costruzione destinata ad usi non abitativi che non risponde a tipologie edilizie codificate.

Nei casi in cui le misurazioni reali del lotto di intervento si rivelassero diverse da quelle degli atti tecnico-amministrativi, giustificata la differenza, si ha l'adeguamento dei diversi parametri alla situazione reale nel rispetto dei rapporti stabiliti nel piano stesso.

I parametri edilizi e quelli degli interventi sugli edifici esistenti, sono definiti nel regolamento edilizio. Non si possono utilizzare per i calcoli dei parametri urbanistici relativi alla nuova edificazione, aree fondiarie già computate per costruzioni precedenti.

#### **Articolo 4**

##### ***Attitudine alla edificabilità dei terreni e prescrizioni per le aree di pericolosità idrogeologica***

Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo Studio geologico del territorio comunale, allegato in sintesi, come parte integrante e sostanziale. Nelle zone per le quali si prevede l'edificazione o interventi di urbanizzazione in aree ricadenti nella perimetrazione a pericolosità idraulica classificata HI3 e HI2

dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (PAI-R.A.S. Delibera di Giunta R.A.S. n°22/46 del 21/07/2003), valgono le norme di attuazione dello stesso PAI agli articoli 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (vedi allegato) che fanno parte integrante delle presenti norme insieme alla Carta delle Aree Inondabili.

### **Articolo 5** ***Poteri di deroga***

1. Il dirigente, nel rispetto delle procedure di legge, dopo deliberazione del Consiglio Comunale, potrà autorizzare deroghe al presente piano urbanistico comunale per interventi pubblici, di pubblico interesse o per interventi derivati da calamità naturali, da realizzarsi anche a cura dei privati, o nei casi disciplinati nel Regolamento edilizio ed in quelli previsti all'articolo 5 del Decreto R.A.S. n°2266/U/1983.
2. Qualora venissero riscontrati errori minimali nella cartografia, questi potranno essere eliminati o corretti, con motivata e documentata richiesta e relazione dell'Ufficio Tecnico comunale, senza ricorrere alla procedura di cui alla L.R. 45/89, ma con semplice deliberazione del Consiglio Comunale.

## **II ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

### **Articolo 6**

#### ***Modalità di attuazione del piano urbanistico comunale***

Il piano urbanistico comunale si attua con interventi diretti e con piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche, e tutti i piani e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

Gli interventi diretti sono: a)  
Concessione ed autorizzazione edilizia  
b) Concessione edilizia convenzionata c)  
Dichiarazione di inizio attività d)  
Attestazione di conformità e) Progetti  
Comunali Esecutivi

I piani attuativi hanno i contenuti e l'efficacia dei seguenti piani o programmi: a) Piani Particolareggiati (L.1150/1942, L.R.A.S. 45/1989) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L.167/1962) Piani per gli Insediamenti Produttivi (L.865/1971) b) Piani di Lottizzazione convenzionata (L.1150/1942, L.765/1967) c) Piani di Recupero (L. 457/1978, L.R.A.S. n°23/1985)

Programmi di recupero urbano (L.493/1993 e successive modifiche e integrazioni) d) Piani P.R.U. di cui alla L.R.A.S. n°23/1985

### **Articolo 7**

#### ***Caratteristiche dei piani attuativi***

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio e devono comprendere, secondo i diversi caratteri, gli elaborati e i contenuti prescritti nel regolamento edilizio.

I piani attuativi devono rispettare le destinazioni, gli indici edilizi ed urbanistici specificati in successivi articoli delle presenti norme.

A) I piani attuativi di iniziativa pubblica dovranno comprendere: -la rete viaria suddivisa in percorsi carrabili e pedonali e gli allineamenti conseguenti;

- gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico e privato e gli spazi per attrezzature pubbliche;
- la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete fognante, idrica, telefonica, distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione, verde attrezzato);
- descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- eventuale descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;
- l'individuazione delle aree edificabili e lo schema planimetrico degli edifici previsti;
- l'indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L.10/1977 e successive disposizioni regionali;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione.

**B)** I piani attuativi che hanno i caratteri dei **piani di lottizzazione** sono generalmente di iniziativa privata ed hanno lo scopo di precisare nel dettaglio, gli interventi per le opere di urbanizzazione e gli interventi edificatori inerenti una determinata area. Il contenuto è analogo ai piani particolareggiati (precedente punto A).

Si aggiunge apposita **convenzione** da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del piano che regolerà obblighi e diritti dei lottizzanti nei confronti dell'amministrazione comunale.

Nella convenzione, nel rispetto delle leggi vigenti, si prevede: -la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria; -l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al comune e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; -la corresponsione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal comune nel proprio regolamento degli oneri di urbanizzazione e costruzione; -congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

C) I piani attuativi che hanno i caratteri di **piani di recupero** e di **risanamento urbanistico** disciplinano il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati, le aree di degrado urbanistico e con interventi spontanei, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, le aree di degrado geofisico.

Tali piani devono indicare:

- gli interventi ammessi sulle aree già edificate o ancora inedificate e l'assetto di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi

### **Articolo 8** ***Lottizzazioni d'ufficio***

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare, entro il termine stabilito dal Comune, un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco può prendere l'iniziativa per la compilazione d'ufficio.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo. Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari. Nel caso che i proprietari dichiarino di non accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'esproprio delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto o in contrasto con le norme di piano.

**Norme Tecniche PUC – Aggiornate a seguito delle Osservazioni adottate dal  
Consiglio Comunale con Delibera n°62 del 22/12/2005**

**Pag. 8**

**Articolo 9**  
***Aree di nuovo impianto in espansione,  
ristrutturazione, risanamento o completamento.  
Comparti edificatori e Progetto planivolumetrico***

Per gli interventi nelle aree di nuovo impianto in espansione, ristrutturazione, risanamento o completamento dell'edificato l'amministrazione comunale può chiedere, anche se non già espressamente previsto nel piano urbanistico comunale, la presentazione di un piano attuativo.

L'esigenza di un piano sorge, su valutazione del dirigente dell'ufficio tecnico, per tutte quelle aree nelle quali è necessario:

- integrare o creare le opere di urbanizzazione (primaria e/o secondaria) a supporto della contemporanea edificazione e valutare gli eventuali costi per l'amministrazione comunale degli interventi;
- procedere al riordinamento fondiario per rendere possibile una migliore edificazione o perseguire la ristrutturazione urbanistica della zona; -
- configurare un corretto assetto planivolumetrico dell'edificazione per soddisfare esigenze d'ordine paesistico-ambientale; -garantire omogeneità architettonica ed ambientale agli interventi.

In questo caso gli interventi si realizzano con uno o più piani attuativi convenzionati e tutte le aree comprese nel perimetro, pur avendo diversa destinazione (strade, verde, parcheggi), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria per la edificazione nella zona a ciò destinata. Tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed alla volumetria ammessa in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree. Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità di predisporre il piano attuativo, per mancanza di assenso degli altri proprietari, trova applicazione la L.R. 45/1989 con le successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di attuazione con più piani attuativi, deve essere approvato preventivamente uno schema generale unitario, di iniziativa pubblica o privata, che garantisca l'organicità degli interventi, l'equilibrio fra spazi pubblici e privati in modo da reperire gli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968 e dalla L.122/1990, L'edificazione nelle aree di nuovo impianto, può attuarsi per comparto (art. 23 L.1150/1942) ed è possibile una suddivisione in sub comparti, da attuarsi anche separatamente.

**Articolo 10**  
***Opere di urbanizzazione ed esecuzione delle stesse da parte di privati***

Le opere di **urbanizzazione primaria** sono strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato; le opere di **urbanizzazione secondaria** sono asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere. Le opere per gli **allacciamenti** ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica, di gas e luce elettrica, le attrezzature viarie di collegamento con la città o con le zone limitrofe già urbanizzate.

Nel caso di nuova edificazione, nelle aree di nuovo impianto in espansione, ristrutturazione, risanamento o completamento dell'edificato, il rilascio della concessione è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure all'impegno dei richiedenti di procedere alla loro realizzazione. Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri concessori.

Dove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte di privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere stesse e dei terreni sui quali insistono;
- presentazione di adeguata garanzia fidejussoria.

**Articolo 11**  
***Interventi sul patrimonio edilizio esistente***

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si riferiscono alle seguenti categorie di intervento, specificate nel regolamento edilizio:

- a) Manutenzione ordinaria b)
- Manutenzione straordinaria

c) Restauro e risanamento conservativo d) Demolizione totale o parziale e ricostruzione con ripristino tipologico o ripristino filologico; e) Ristrutturazione edilizia f) Ristrutturazione urbanistica g) Demolizione h) Ampliamento i) Nuova costruzione l) Mutamento di destinazione d'uso

**III DISCIPLINA DEL  
TERRITORIO**

## **A INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI**

### **Articolo 12**

#### ***Infrastrutture e relative fasce di rispetto. Percorsi pedonali e ciclabili***

Le infrastrutture e le fasce di rispetto sono le strade, i nodi stradali, le linee ferroviarie, le rispettive aree di rispetto (da equiparare a zona H Decreto R.A.S. n°2266/U/1983).

L'indicazione grafica delle infrastrutture e dei nodi di progetto ha valore indicativo. Esse saranno precisate nell'ambito dei Piani di settore (Piano del traffico e dei parcheggi) dei Piani Particolareggiati, dei Piani di recupero, dei Piani di risanamento urbanistico, della progettazione esecutiva dell'opera.

Le fasce di rispetto riproducono di norma le distanze di legge vigenti e costituiscono comunque limite di inedificabilità, senza incidere sulla eventuale potenzialità edificatoria dei suoli.

Nelle fasce di rispetto viario e ferroviario si possono realizzare viabilità di servizio o di accesso ai lotti, parcheggi pubblici, percorsi ciclabili. Vi sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'uso agricolo, pur rimanendo inedificabili, e l'impianto dei servizi solo per garantire gli usi ammessi.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale o ferroviario.

Nelle cartografie sono individuati percorsi pedonali o ciclabili per il pubblico passaggio, con l'obiettivo di determinare una mobilità alternativa all'auto. Qualora i percorsi esistenti non godano il diritto d'uso pubblico il Comune potrà istituire una servitù in accordo con i proprietari mediante apposita convenzione.

Per i nuovi percorsi le caratteristiche e la segnaletica saranno stabilite con progetti esecutivi, ma la sezione sarà almeno di m 2, con previsione di alberature e sistemazioni a verde di arredo.

**Articolo 13**  
***S1: Aree destinate all'istruzione***

Comprendono le aree destinate agli asili nido, alle scuole materne, elementari e scuole medie e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) nel D.M. 1444/1968 e S1 nel Decreto R.A.S. n°2266/U/1983. Tali aree sono sottoposte ad esproprio, se non di proprietà comunale; la destinazione è vincolata e gli interventi spettano unicamente alla Pubblica Amministrazione.

**Articolo 14**  
***S2: Aree per attrezzature di interesse comune, pubblico o di uso pubblico***

Comprendono le aree indicate con la lettera b) nell D.M. 1444/1968 e S2 nel Decreto R.A.S. n°2266/U/1983, destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, circoli associativi, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Sono soggette a procedura espropriativa e su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa. Sono invece ammesse strutture complementari alle attività svolte destinate alle attività culturali, religiose, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e simili.

Per gli edifici, se di interesse storico, le indicazioni di intervento sono specificate nelle cartografie del piano del centro storico.

Per i nuovi interventi i progetti devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti) con la stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico e la cessione al patrimonio comunale.

Le nuove costruzioni dovranno comunque rispettare l'indice fondiario massimo (If) di 3,5 mc/mq, R.C. 0,50%. L'altezza massima è fissata in m.11.50, salvo particolari esigenze dimostrate, e dovranno essere previste, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio, oltre ai minimi di legge, commisurate alle funzioni da svolgere.

**Articolo 15**  
***S3: Verde attrezzato e per il tempo libero***

Sono comprese le aree pubbliche attrezzate a verde, parco, per il gioco, per lo sport, per attrezzature per il tempo libero. Sono le aree indicate con la lettera c) nel D.M. 1444/1968 e S3 nel Decreto R.A.S. n°2266/U/1983 e il verde di corredo a carattere comunale. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intero complesso.

I campi sportivi ad uso di quartiere saranno regolati da progetti d'insieme nei quali si dovranno prevedere le aree di parcheggio alberate (per almeno il 10% dell'area totale), le aree di gioco vero e proprio e le piccole costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici, comunque non superiori ad un indice fondiario (If) di 0,3 mc/mq. È ammessa la realizzazione anche con interventi privati, con la stipula di una convenzione per la gestione degli impianti nell'interesse comune e la cessione al patrimonio comunale.

#### **Articolo 16**

##### ***S4: Aree per parcheggi pubblici***

I parcheggi pubblici sono le aree definite con la lettera d) nel D.M. 1444/1968 e S4 nel Decreto R.A.S. n°2266/U/1983. I parcheggi previsti nelle tavole del piano urbanistico comunale hanno un valore indicativo e i Piani o i progetti attuativi dovranno precisarne la forma e le dimensioni, salvaguardando la superficie minima prevista nel piano.

Nei parcheggi superiori a 600 mq si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature e aiuole e pavimentazioni atte a garantire una adeguata permeabilità del suolo.

#### **Articolo 17**

##### ***Aree per parcheggi privati***

Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni residenziali, dovranno essere di superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di volume edificato. Il numero dei posti auto dovrà comunque essere non inferiore a quello degli alloggi. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di garage esistenti qualora non siano rispettati i precedenti parametri o non sia possibile reperire spazi equivalenti per parcheggi legati alle singole unità immobiliari.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, gli spazi liberi dovranno essere prioritariamente destinati alla realizzazione di parcheggi privati, in superficie o sotterranei. A servizio delle costruzioni esistenti i proprietari possono realizzare nei locali siti al piano terreno o nel sottosuolo delle aree di pertinenza degli stessi, parcheggi da utilizzare come pertinenze delle singole unità immobiliari.

Gli spazi di parcheggio privato reperiti nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.

I parcheggi privati nel centro storico saranno normati nello specifico Piano Particolareggiato

Per le **attività commerciali**, come definite nel Decreto R.A.S. n°1920/C/2000 e successive modifiche ed integrazioni Delibera Giunta R.A.S. n°15/35 del 28.5.2003) e nel Regolamento edilizio, le dotazioni di parcheggio pertinenziale per la clientela sono obbligatorie nei seguenti casi:

- per le nuove costruzioni a destinazione commerciale
- per l'ampliamento della superficie di vendita di un'attività commerciale esistente superiore ai 40 metri quadri; in tale caso la dotazione di parcheggi andrà reperita limitatamente all'incremento della stessa superficie;
- per il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di funzioni commerciali. Tale obbligo può venire meno nei casi elencati nei successivi commi.

Per gli **esercizi di vicinato** i parcheggi pertinenziali sono dimensionati nella misura di 1,25 metri quadri per ogni metro quadro di superficie di vendita. La dotazione dei parcheggi è ridotta a 0 nei seguenti casi:

- per gli edifici a destinazione commerciale esistenti -nelle zone a traffico limitato, nel centro storico, nelle zone B1 di cui al successivo articolo 22

Per le **medie strutture di vendita** i parcheggi pertinenziali sono dimensionati nella misura di 3 metri quadri per ogni metro quadro di superficie di vendita per esercizi alimentari e nella misura di 1,5 metri quadri per ogni metro quadro di superficie di vendita per esercizi non alimentari. La dotazione dei parcheggi è ridotta a 0 nei seguenti casi:

- per le strutture di vendita localizzate in edifici a destinazione commerciale esistenti.

-nelle zone a traffico limitato e nel centro storico

Per le **grandi strutture di vendita** i parcheggi pertinenziali sono dimensionati nella misura di 3 metri quadri per ogni metro quadro di superficie di vendita.

### **Articolo 18** ***Distributori di carburante***

I distributori di carburante sono confermati nella loro localizzazione e potranno essere ricollocati in base allo specifico piano di settore previsto per legge e approvato dal Consiglio Comunale. Verrà dismesso il distributore presente in centro storico.

Nell'ambito dell'area di servizio sono ammessi interventi per il completamento delle strutture con destinazioni commerciali, di ristoro, e di servizio per i veicoli, che saranno dimensionate nel piano stesso; nelle more del piano di settore il Consiglio Comunale esaminerà ogni singola richiesta.

Se relativo a strutture di servizio alla viabilità extracomunale S.S. 554, quanto previsto ai commi 1 e 2 del presente articolo potrà essere autorizzato con concessione edilizia diretta senza obbligo di Piano Attuativo indipendentemente dalla destinazione urbanistica delle aree.

Le stazioni di rifornimento così come definite dal D.M. 16.4.73 potranno essere realizzate anche nella fascia di rispetto stradale ove potranno ubicarsi gli impianti ed i volumi tecnici strettamente necessari all'esercizio dell'impianto.

### **Articolo 19** ***Cimitero e relativo vincolo di rispetto***

Sono comprese le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento, quelle di nuova previsione.

Le fasce di rispetto, zone H come definite nel Decreto R.A.S. n°2266/U/1983, sono regolate dalla normativa vigente (articolo 338 del R.D. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni), e non possono avere comunque larghezza inferiore a 50 metri per il cimitero esistente e a metri 200 per il cimitero previsto in nuova edificazione oltre la SS 554; all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è comunque vietata ogni nuova edificazione salvo che per l'eventuale

realizzazione di strutture precarie per chioschi di vendita dei fiori sulla base di progetti attuativi di iniziativa comunale.

Negli edifici esistenti, regolarmente realizzati, nella fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come specificati nel Regolamento edilizio

## **Articolo 20** ***Ambiti di interesse archeologico***

Negli ambiti di interesse archeologico, individuati in cartografia su segnalazione della sovrintendenza, oltre alla rilevazione, manutenzione e protezione adeguata dei reperti sul posto, è consentita l'attività di ricerca anche con modifiche morfologiche sull'assetto dei luoghi, purchè strettamente finalizzate alla attuazione di specifici progetti di scavo e sistemazione delle aree stesse. Sono fatte salve le competenze statali in materia ed il regime autorizzativo ai sensi del D.L. 490/1999.

È ammessa la realizzazione di manufatti necessari per la protezione delle opere e ogni tipo di intervento è condizionato alla salvaguardia di possibili scoperte. Le aree sono:

- 1 Inseediamento romano Cuccuru Angius;
- 2 Inseediamento romano lungo statale 554;
- 3 Necropoli romana Su Mulinu;
- 4 Area di frequentazione antropica antica Terr'e Teula;

Per gli edifici esistenti compresi nei vari ambiti sono comunque ammessi tutti gli interventi previsti dalla propria specifica destinazione di zona. Trovano comunque applicazione le norme di cui all'art. 34 del Regolamento Edilizio.

## **B IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, LE AREE DI RISTRUTTURAZIONE E NUOVO IMPIANTO, I SERVIZI GENERALI**

### **Articolo 21** *Aree urbane storiche (Zone A)*

Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico o, se più recentemente trasformati, che si inseriscono comunque nell'ambito dell'impianto urbano storico (Zona A).

Gli interventi ammessi sono determinati sulla base di studi storico-cartografici, socio-economici e sono specificati per ogni edificio nel piano particolareggiato esecutivo, al quale si rimanda per la completa disciplina.

In assenza di Piano Particolareggiato del Centro Storico vigono le norme generalizzate di cui al Decreto R.A.S. n°2266/U/1983 e relative circolari.

### **Articolo 22** *Aree urbanizzate di recente formazione (Zone B)*

Sono le parti di territorio edificate o con lotti liberi il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente: -edilizia più densa inserita nella trama tradizionale del tessuto urbano con edifici a blocco, in linea, a schiera od altra aggregazione; -edilizia più rada con villette, edifici unifamiliari a schiera od altra aggregazione; -edilizia più rada con insediamenti di edilizia pubblica caratterizzata da edifici in linea, a schiera o a blocchi,

Sono individuate con apposito perimetro e campitura e sono assimilate alle zone B del D.M.1444/1968 e del Decreto R.A.S. n°2266/U/1983.

La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività ricettive, sociali e assistenziali, ricreative, religiose e culturali, commerciali, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza. In relazione alle attività commerciali è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari.

Nei nuovi edifici o nelle ristrutturazioni urbanistiche sono consentite destinazioni non residenziali fino al 50% del volume totale, con il rispetto degli standard di legge.

Per i nuovi edifici, anche se ricostruiti, è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, se esiste, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri. È prevista l'edificazione in aderenza ai confini laterali o il distacco di almeno ml 10 fra pareti di cui almeno una finestrata. E' previsto il distacco della superficie finestrata del fabbricato dal confine laterale di almeno ml 5 solo con accordo formale fra i confinanti. E' consentita l'edificazione con distacco dal confine laterale di almeno ml 5 senza aperture di superfici finestrate.

Nel caso di nuova edificazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure all'impegno del/i richiedente/i di procedere direttamente alla realizzazione od al completamento delle stesse. L'Amministrazione comunale, con decisione motivata dell'Ufficio Tecnico, può, dove necessario il completamento di infrastrutture e standard, individuare ambiti dove intervenire con un preventivo progetto planivolumetrico a cura del richiedente, e/o con concessione convenzionata.

Gli edifici che fronteggiano la viabilità perimetrale di delimitazione della zona storica (A) saranno vincolati al rispetto delle seguenti prescrizioni: a) la copertura dovrà essere fondamentalmente a tetto con doppia falda in coppi tipo sardo; b) i prospetti esterni dovranno essere finiti con intonaco civile di calce e con pittura dei colori di cui al Centro Storico; c) i serramenti esterni sul fronte strada dovranno essere in legno o in ferro verniciato.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con le zone A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A predette.

Le zone di completamento B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

B1: Residenziale satura.

B2: Residenziale attuate o in corso di attuazione a seguito di piani di zona e piani di lottizzazione convenzionati. Con l'asterisco sono indicate in planimetria le zone in corso di attuazione sulla base di piani di lottizzazione convenzionati.

## **B1 Residenziale satura**

Sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione.

Per i lotti edificati, raggiunta la volumetria massima edificabile di cui all'If di mc/mq 3.0, è consentito un aumento di volumetria, una tantum, fino al 15% di detta volumetria massima per alloggio. Tale incremento volumetrico, nel rispetto del limite massimo, potrà essere realizzato anche in più interventi. La volumetria complessiva così raggiunta dovrà comprendere anche eventuali volumi già in condono edilizio.

L'incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e le caratteristiche architettoniche e comunque di norma non svilupparsi nella facciata principale prospiciente la viabilità pubblica. Potrà avvenire con rialzamenti con un'altezza incrementata di ml 3 rispetto all'attuale; con chiusure di terrazze, con ampliamenti laterali, con ampliamenti sul retro dell'edificio, con la trasformazione di volumi accessori o di servizio. L'incremento volumetrico in questione potrà essere realizzato in deroga diretta all'indice fondiario e all'altezza massima ordinaria e nel rispetto degli altri standard urbanistici della zona di completamento.

Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel resede, dopo demolizione degli stessi. Nel caso si produca un cambio di destinazione da locale di servizio o annesso, in superficie utile abitabile, sono dovuti oneri di concessione come nuova edificazione per la parte in aumento nonché i relativi parcheggi. Tale accorpamento potrà essere attuato nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici.

L'accorpamento volumetrico dovuto al riordino dell'area può essere attuato anche superando la volumetria massima consentibile con l'aumento una tantum del 15% di cui sopra.

Per gli edifici produttivi inseriti nel tessuto edificato sono ammessi ampliamenti, una tantum, della superficie utile fino ad un massimo del 20% di quella esistente, nel rispetto di un rapporto di copertura del lotto del 60%, delle distanze dai confini e dagli edifici.

Sono ammessi interventi con cambio di destinazione da produttivo in residenziale o commerciale/residenziale.

Quando si prevede il cambio di destinazione da produttivo in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale, il progetto per ottenere la concessione deve prevedere gli spazi di parcheggio, anche sotterranei, indicati dalla L.122/1989 e quelli indicati nel precedente articolo 17, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968 e Decreto R.A.S. n°2266/U/1983, e Decreto R.A.S. n°1920/C/2000, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche. Il Comune potrà decidere di convertire le cessioni di cui sopra in oneri monetari da commisurare ai costi di realizzazione delle opere e ai costi di esproprio delle aree stesse solo nell'ipotesi in cui la cessione sia di difficile attuazione e previa approvazione delle relative tabelle.

Nel caso di lotti liberi ovvero di lotti parzialmente edificati sono consentiti interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti purché il lotto non sia stato già conteggiato precedentemente per determinare la volumetria esistente, con i seguenti parametri:

- IF: 3,0 mc/mq
- RC: 50%
- H max m 9,5
- tipologia degli insediamenti: case isolate o a schiera

**B2: Residenziale attuata o in corso di attuazione a seguito di piani di zona e piani di lottizzazione convenzionati.**

In queste zone sono confermati i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti nelle rispettive convenzioni. In cartografia sono individuati con asterisco i piani di lottizzazione convenzionati in corso di realizzazione, anche per i quali sono confermati i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti nelle rispettive convenzioni.

**Articolo 23**

***Aree di recupero e ristrutturazione,  
completamento e nuovo impianto (Zone C)***

Sono le parti di territorio destinate al recupero, alla ristrutturazione urbanistica, al completamento e alla nuova edificazione, alla formazione di infrastrutture e alla dotazione di spazi di servizio. Si attuano tramite piani attuativi, piani di recupero,

P.R.U. e sono individuate in cartografia con apposito perimetro e campitura e assimilate alle zone C del D.M.1444/1968 e del Decreto R.A.S. n°2266/U/1983.

Le destinazioni d'uso sono residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza. In relazione alle attività commerciali è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari.

Sono ricomprese in questa zona, con distinti obiettivi e parametri d'intervento specificati per ognuna, le seguenti sottozone:

C1/R : Comparti di recupero e completamento C 2/G:  
Area di espansione C 3/ST: Aree di consolidamento e recupero di Su Tremini

### **C1/R Comparti di recupero e completamento**

Sono consentiti, con piani attuativi e di recupero e piani di risanamento urbanistico, come definiti nei precedenti articoli 6 e 8, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione. Gli interventi devono rispettare gli obiettivi, le destinazioni, caratteristiche, quantità di standard e parametri specificati nei punti successivi. Nel caso di attuazione attraverso più piani attuativi le quantità di seguito prescritte per ciascun comparto dovranno essere verificate sull'insieme dei piani attuativi che procedano contemporaneamente, oppure rispettando le proporzioni complessive per ciascun piano attuativo nel caso di piani che non procedano contemporaneamente.

#### **R1**

-Obiettivi dell'intervento: Riquilibrare e completare l'edificato, strategico in quanto di accesso alla città, formando un'area a verde e migliorando la dotazione di parcheggi e viabilità. -Superficie territoriale: mq 48.035 -volume massimo: mc. 32.400 -H: m.7.50 -Rc della superficie fondiaria: 30% -destinazione d'uso e tipologia di intervento: residenziale con case isolate o a schiera -verde pubblico: mq 7.000

-parcheggi pubblici: mq 3.000

## **R2**

-Obiettivi dell'intervento: Riquilibrare urbanisticamente e architettonicamente l'edificato spontaneo e realizzare uno spazio pubblico di connessione con i quartieri esistenti -Superficie territoriale: mq 18.000 -volume massimo edificabile: mc. 16.200 -H: m.7.50 -Rc della superficie fondiaria: 30% - destinazione d'uso e tipologia di intervento: residenziale con case isolate o a schiera -verde e piazza pubblici: mq 4.000 -parcheggi pubblici: mq 1000

## **R3**

-Obiettivi dell'intervento: Riquilibrare urbanisticamente e architettonicamente l'edificato, completando la dotazione di spazi pubblici a verde e parcheggi, riordinando la viabilità, in modo da ricucire il rapporto con la scuola e le residenze esistenti. -Superficie territoriale: mq 22.000 -volume massimo edificabile: mc. 33.000 -H: m.7.50 -Rc della superficie fondiaria: 30% - destinazione d'uso e tipologia di intervento: residenziale con case isolate o a schiera -verde pubblico: mq 5.000 -parcheggi pubblici: mq 1.500

## **R4**

-Obiettivi dell'intervento: Riquilibrare l'abitato migliorando la qualità ambientale ed architettonica degli insediamenti, completando il sistema del verde pubblico -Superficie territoriale: mq 24.840 -volume massimo edificabile: mc. 14.400 -H: m.7.50 -Rc della superficie fondiaria: 30% -destinazione d'uso e tipologia di intervento: residenziale con case isolate, a schiera o in linea -verde pubblico: mq 3.500 -parcheggi pubblici: mq 1.000

**R5**

-Obiettivi dell'intervento: Riquilibrare l'abitato migliorando la qualità ambientale ed architettonica degli insediamenti, rinnovare la dotazione di attrezzature direzionali e commerciali, completando il sistema del verde pubblico e dei parcheggi e della viabilità di scorrimento. -Superficie territoriale: mq 20.000 -volume massimo edificabile: mc.18.000 -H: m.7.50 -Rc della superficie fondiaria: 40% -destinazione d'uso e tipologia di intervento: residenziale con case isolate, a schiera o in linea -verde pubblico: mq 4.500 -parcheggi pubblici: mq 1.000 -attuazione: piano di recupero, piano di lottizzazione

**R6**

-Obiettivi dell'intervento: Riquilibrare due insediamenti spontanei migliorando la qualità ambientale ed architettonica e la cura degli spazi aperti recuperando elementi di degrado, dotandoli di infrastrutture e spazi pubblici da connettere con il sistema ambientale circostante. -Superficie territoriale: mq 55.000, -volume massimo edificabile: mc 49.500 -H: m.7.50 -Rc della superficie fondiaria: 30% -destinazione d'uso e tipologia di intervento: residenziale con case isolate o a schiera -verde pubblico: mq 15.500 -parcheggi pubblici: mq 3.000 -attuazione: piano di recupero, piano di lottizzazione

**R7**

-Obiettivi dell'intervento: Riquilibrare insediamenti spontanei, migliorando la qualità ambientale ed architettonica e la cura degli spazi aperti recuperando elementi di degrado e realizzando un complesso con destinazione mista, dotato di infrastrutture e spazi pubblici, da connettere con l'università -Superficie territoriale: mq 77.000 -volume massimo edificabile: mc. 69.300 -H: m. 7.50 -Rc della superficie fondiaria: 30%, 45% per le attività produttive

-destinazione d'uso e tipologia di intervento: destinazione mista residenziale, produttiva, commerciale -verde pubblico: mq 24.000 -parcheggi pubblici: mq 5.000 -attuazione: piano di recupero, piano di lottizzazione

### **R8**

-Obiettivi dell'intervento: Riqualificare insediamenti spontanei, migliorando la qualità ambientale ed architettonica e la cura degli spazi aperti con la dotazione di viabilità e spazi pubblici tali da costituire anche una cerniera fra l'area di Su Tremini e le espansioni di Monserrato Nord. -Superficie territoriale: mq 54.000 - volume massimo edificabile: mc. 48.600 -H: m 7.50 -Rc della superficie fondiaria: 30% -destinazione d'uso e tipologia di intervento: destinazione mista residenziale, produttiva, commerciale -verde pubblico: mq 15.000 -parcheggi pubblici: mq 3.000 -attuazione: piano di recupero, piano di lottizzazione

Per i comparti R7 e R8 gli accessi carrabili ai singoli lotti edificabili, quale che sia la modalità attuativa seguita, potranno essere aperti solo su strade e spazi pubblici interni con esclusione delle strade Provinciali confinanti e della strada Statale 554.

### **C 2/G Area di espansione**

È la parte di territorio, individuata in cartografia con apposito perimetro e campitura, destinata alla nuova edificazione tramite un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata purchè progettato come ambito urbanistico unitario.

Le destinazioni d'uso sono residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza nel rispetto delle percentuali di cui al Decreto R.A.S. n°2266/U/1983.

Nell'ambito del Piano attuativo l'amministrazione comunale potrà individuare le aree da destinare ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare, convenzionata o agevolata, nella misura massima del 40% della volumetria

complessiva realizzabile secondo la L. 167/1962, 865/1971 e la L. R.A.S. 45/1989 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi devono rispettare le destinazioni, caratteristiche, quantità di standard e parametri, eventuali schemi grafici di indirizzo, come di seguito specificato:

- Obiettivi generali dell'intervento: Realizzare un nuovo insediamento urbano integrato volto a riconnettere la città esistente con la zona dell'Università e del Policlinico e ad offrire opportunità localizzative per attività terziarie, culturali e ricreative di scala metropolitana.
- Superficie territoriale: circa mq 480.000, di cui al massimo mq 408.000 con destinazione C e almeno mq 72.000 con destinazione G.
- Volume massimo edificabile: 440.000 mc residenziale. Ulteriori 80.000 mc per edifici specialistici non residenziali da collocare in aree considerate come zona G; il piano attuativo provvederà ad individuare, coerentemente con il disegno d'insieme, la localizzazione di questi edifici e delle relative aree di pertinenza che dovranno occupare quindi una superficie non inferiore al 15% dell'intera area assoggettata al piano attuativo medesimo.
- H: 7 metri per le parti destinate a tipologie residenziali individuali a corte, a schiera o isolate; 10 metri per le parti destinate ad edifici residenziali in linea per appartamenti; 14 metri per edifici a destinazione mista residenziale-commerciale o per altri usi terziari.
- Rc della superficie fondiaria: 35%
- destinazione d'uso e tipologia di intervento: destinazione residenziale con case a corte, a schiera, in linea o isolate; destinazione residenziale con attività commerciali, con case a schiera o in linea disposte lungo la viabilità centrale, anche a formare corti interne comuni; destinazione direzionale, commerciale con insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari e di una grande struttura di vendita alle condizioni previste al punto 5.3.1.1 degli Indirizzi e criteri di programmazione commerciale pubblicati sul B.U.R.A.S 5/2001; attrezzature con edifici specialistici o a blocco;
- scuole S1: mq 20.000 -attrezzature S2: mq 20.000, -verde pubblico S3: mq 60.000 -verde sportivo (articolo 24): mq 40.000 in aggiunta alle superfici

identificate come zona G di cui sopra. -parcheggi pubblici S4: mq 23.000 -modalità di attuazione: pubblica o privata nel rispetto del progetto

urbanistico unitario. Relativamente alle zone G il piano attuativo è

subordinato all'approvazione preliminare da parte del Consiglio Comunale della destinazione specifica e delle caratteristiche ed indici urbanistici della singola opera, che dovrà risultare correttamente inserita nel contesto urbano e non pregiudicare la soluzione urbanistica complessiva della zona.

### **C 3/ST Aree di consolidamento e recupero di Su Tremini**

Sono le aree caratterizzate da realizzazioni spontanee per le quali sono necessari interventi di recupero, ristrutturazione urbanistica, il completamento, la formazione di infrastrutture e la dotazione di spazi pubblici.

Sono consentiti, con piani attuativi come definiti nei precedenti articoli 6 e 8 o con piani di risanamento urbanistico (L.R.23/1985, articolo 32), gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione.

Nel caso di intervento con uno o più piani attuativi o di risanamento gli interventi devono rispettare le destinazioni, le caratteristiche, le quantità di standard e i parametri specificati nei punti successivi. Nel caso di attuazione attraverso uno o più piani attuativi che procedano contemporaneamente, le quantità di seguito previste per le aree di servizio eccedenti gli standard minimi di legge potranno essere distribuite in modo non uniforme prevedendo opportune misure perequative fra i diversi comparti. Nel caso invece di attuazione attraverso più piani attuativi che non procedano contemporaneamente, all'interno di ogni comparto dovranno essere previste quote del totale delle aree di servizio di seguito prescritte (quindi le relative cessioni) in misure proporzionali alle diverse superfici dei comparti stessi.

-Obiettivi generali dell'intervento: Recuperare un'area di degrado diffuso con interventi che qualifichino l'edificato e che consentano la dotazione di spazi pubblici a verde, parcheggi, attrezzature e infrastrutture tali da costruire una parte organica di città.

-Superficie territoriale: mq 237.000, (ST1: 38.600; ST2: 51.200; ST3: 25.500; ST4: 58.900; ST5: 37.700; ST6: 25.100) -volume residenziale edificabile: it 0,9 per un massimo complessivo di mc 213300 -H: m 7, salvo particolari volumi tecnici -Rc della superficie fondiaria: 30% -destinazione d'uso e tipologia di intervento: destinazione residenziale,

commerciale con esercizi di vicinato alimentari e non alimentari, servizi e attrezzature con case a schiera, in linea o isolate

-scuole S1: mq 12.000 -attrezzature S2: mq 5.000, -verde pubblico S3: mq 50.000

-parcheggi pubblici S4: mq 15.000

Gli accessi carrabili ai singoli lotti edificabili, potranno essere aperti solo su strade e spazi pubblici interni con esclusione della strada statale 387 e della strada Statale 554.

Le cessioni a servizi pubblici andranno a sommarsi alle cessioni a strada pubblica risultante da piano attuativo.

#### **Articolo 24** ***Insedimenti produttivi (Zona D)***

Sono le parti di territorio edificate o con lotti liberi riservate ad insediamenti produttivi; sono assimilate alle zone D del D.M.1444/1968 e del Decreto R.A.S. n°2266/U/1983.

La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive. In relazione alle attività commerciali è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato non alimentari e di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari.

È sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq 120, nell'ambito del volume consentito.

Per gli edifici esistenti (D1) nelle zone produttive, individuati con apposito perimetro e campitura, sono consentite, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica a parità di volume esistente, demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione. L'ampliamento consiste nell'aumento volumetrico una tantum, raggiunta la preesistente volumetria ammissibile, fino ad un massimo del 20% dell'esistente legittimamente costruito.

Per le aree di nuova edificazione (D2), individuate con apposito perimetro e campitura, attuabili con piano particolareggiato/lottizzazione nell'ambito dei quali il Consiglio Comunale può destinare parti riservate alla formazione di P.I.P. o, lungo la strada statale 554, riservate alle medie strutture di vendita, valgono i seguenti parametri:

-rapporto di copertura: 40% -altezza massima: m 8, salvo particolari esigenze tecniche delle attività insediate e, in questo caso, m 9.5. -distanza dai confini: m.7

- distanza dalle strade: m 12

Dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi, aree in quantità non minore del 10% della superficie interessata dall'intervento.

I piani di lottizzazione convenzionati dovranno interessare per intero la superficie delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti, ovvero una superficie non inferiore a 1,5 Ha. Le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano provinciali e statali non possono essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto tramite apposite strade di servizio da inquadrarsi attraverso i predetti piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata. L'edificazione può essere assentita mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di apposita strada pubblica urbanizzata di servizio già esistente, ovvero quando si tratti di area non superiore ad 0,5 ettari (0,5 Ha), interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti, e/o strade pubbliche esistenti, anche se servite da strade comunali di collegamento urbano o strade di collegamento extraurbane provinciali o statali.

### **Articolo 25** ***Aree agricole (Zone E)***

Sono le parti di territorio destinate all'esercizio di attività agricole, con funzioni anche di presidio del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico, dei beni storici. Sono **favoriti**, con particolari regimi fiscali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari:

- gli interventi volti alla manutenzione della struttura agraria tradizionale, con il rispetto della trama della viabilità podereale, e delle connesse sistemazioni idrauliche;
- la promozione di attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo, e di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, in connessione con il piano particolareggiato della zona di espansione di Monserrato nord, la zona universitaria-ospedaliera e con il riutilizzo dell'area dell'ex Polveriera da sviluppare in accordo con il comune

di Selargius. In questo caso è ammessa la realizzazione di strutture ricettive e di servizio coerentemente con le previsioni del Decreto R.A.S. 2266/U/1983.

-gli interventi coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo.

È ammessa, per svolgere attività agricole, per la conduzione di orti singoli, l'installazione di manufatti oggettivamente precari della dimensione massima di mq 9 monolocale e di altezza massima di ml 2,60, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino opere di fondazione e alcuna modifica dello stato dei luoghi. Dovranno essere rispettate, comunque, le distanze dal confine e da altri corpi di fabbrica, di cui al Codice Civile. L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano:

-le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto; -Il periodo di mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, rinnovabile; -l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richiedesse.

- il titolo per posizionare il manufatto precario.

Per gli edifici **esistenti**, legittimamente realizzati, valgono le seguenti indicazioni di intervento:

**a) Edifici residenziali:**

Gli interventi ammessi, sono di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento.

Sono ammessi interventi di: -demolizione e ricostruzione a parità di volume; -demolizione e accorpamento di volumi presenti nel resede; -ampliamento motivato con rialzamento degli edifici ad un piano nel limite

di un'altezza di m. 6 previa demolizione di eventuali volumi precari presenti nel resede; -ampliamento motivato per gli altri edifici una tantum fino ad un massimo del 10% del volume preesistente.

**b) Rustici e capannoni agricoli:** sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole

Gli interventi ammessi sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di volumi presenti nel resede ed ampliamento fino ad un massimo del 50% adeguatamente motivato da esigenze produttive.

**c) Edifici produttivi:** sono gli insediamenti sparsi produttivi di recente realizzazione non utilizzati per l'agricoltura.

Gli interventi ammessi, sono di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica. I progetti di ristrutturazione devono sempre prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento di depositi e altro presente nel lotto, un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti. Gli spazi destinati a depositi di varia natura piazzali e parcheggi devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Nel caso di aree destinate a piazzali per depositi di vario genere sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica dei manufatti preesistenti, se assentiti, con l'obiettivo, specificato negli elaborati tecnici, del riordino del lotto, l'accorpamento e demolizione di manufatti precari, la cura degli spazi aperti. Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare, con l'aiuto di siepi uno schermo visivo. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

Per quanto non specificato nei punti b) e c), trova applicazione il D.P.G. R.A.S. n.228 del 03/08/1994 e successive modifiche ed integrazioni,

#### **Articolo 26** ***Aree per servizi generali (zona G)***

Comprendono le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili, equiparate a zona G dal Decreto R.A.S. n°2266/U/1983).

Per le strutture tecnologiche l'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, pur con riguardo dei valori

ambientali presenti. Ulteriori precisazioni ed eventuali modifiche possono essere decise dal Dirigente dell'ufficio tecnico, in sede di approvazione dei progetti.

È ammessa la realizzazione e la gestione delle attrezzature da parte di Enti o privati dopo stipula di convenzione approvata dal Comune.

Sono ricomprese in questa zona, con distinti obiettivi e parametri d'intervento specificati per ognuna, le seguenti sottozone:

- G 1: Aree per impianti sportivi di interesse generale
- G 2: Parchi territoriali
- G 3: Le aree dell'Università e per le attrezzature di interesse metropolitano
- G 4: Aree per attrezzature di interesse metropolitano

### **G1 Aree per impianti sportivi di interesse generale**

Sono comprese le aree pubbliche o di uso pubblico per le attività sportive, a carattere generale quali campi sportivi, piscine, palestre, tennis e sono regolate da progetti attuativi unitari.

Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 20% dell'area totale per sistemazioni a verde con alberature e parcheggio e gli edifici di servizio potranno coprire non più del 30% dell'area residua con un indice territoriale (It) di 1 mc./mq.

Gli impianti sportivi sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da Enti o privati previa convenzione con il Comune. La durata della concessione è determinata dal Comune caso per caso, in relazione al tipo degli impianti, tenendo conto del programma economico del concessionario e dell'ammortamento anche finanziario.

Il concessionario, ferma l'osservanza della L.10/1977, costruisce gli impianti a proprie spese, in base a progetto redatto in conformità con le indicazioni del comune; assume la gestione del servizio e, rispettando i fini sociali, la esercita per il periodo stabilito dalla convenzione che prevederà il controllo pubblico del servizio.

Per gli edifici e gli impianti pubblici esistenti sono ammessi ampliamenti con intervento diretto fino ad un massimo del 20% del volume preesistente.

## **G2 Parchi territoriali**

Sono parti di territorio rilevanti da un punto di vista ambientale o con funzioni strategiche di riequilibrio territoriale da attrezzare per lo sport, per lo svago e il tempo libero, per la fruizione naturalistica e culturale. Essi sono:

- a) il parco dello Stagno di Pauli ex aeroporto
- b) riqualificazione e attrezzature di Terr'e Teula
- c) il parco dell'ex Polveriera

Negli edifici esistenti sono ammessi, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica a parità di volume esistente, demolizione e ricostruzione, ampliamento. L'ampliamento consiste nell'aumento della volumetria, una tantum, fino ad un massimo del 10% dell'esistente legittimamente costruito.

### **a) Parco dello Stagno di Pauli ex aeroporto**

-Obiettivi dell'intervento: valorizzare l'area con sistemazioni di tipo naturalistico, caratterizzate da interventi di ripristino ambientale, come indicate con valore di indirizzo in cartografia, e operazioni di riassetto idraulico che portino alla formazione di un'area umida attrezzata per attività di tempo libero e scientifico-didattiche, connessa con la limitrofa zona umida di Molentargius. -Caratteri dell'intervento: l'intervento è subordinato all'approvazione di uno specifico progetto attuativo di iniziativa pubblica con il quale si dovranno stabilire, privilegiando metodi naturalistici e di bioingegneria, caratteristiche tecniche, modalità priorità e fasi di intervento, aspetti economici e finanziari. Il progetto dovrà in particolare individuare:

- le aree e gli elementi da restaurare (vegetazione tipica, assetto idraulico, caratteri morfologici) e quelli da ripristinare, per favorire la rinaturalizzazione dei luoghi e la loro valorizzazione, individuati anche sulla base di documentazione storica;
- gli interventi necessari per organizzare la fruizione pubblica del parco inteso come luogo di documentazione dei valori naturalistici e delle zone umide e per lo svago e il tempo libero, con l'eventuale localizzazione di attrezzature pubbliche, museali, ricettive, con un indice territoriale di 0,01 mc/mq
- il sistema dei percorsi interno con la precisazione dei diversi modi di locomozione, delle aree di sosta da collegare con la viabilità principale.

## **b) Riqualificazione e attrezzature di Terr'e Teula**

-Obiettivi dell'intervento: Qualificare la fascia compresa fra la statale 554 e l'abitato, organizzando un sistema di verde attrezzato con percorsi pedonali e ciclabili, attività di svago e sportive, aree di interesse culturale, in connessione con quelle di recupero insediativo individuate nel piano.

-Modalità e caratteri di intervento: l'intervento è subordinato all'approvazione di uno specifico progetto di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica. Il progetto dovrà in particolare individuare:

- le aree nelle quali conservare o incrementare l'attività agricola, quelle da sottoporre a sistemazione naturalistica, quelle di interesse archeologico, le parti da destinare ad attrezzature sportive e per il tempo libero, gli elementi di pregio da valorizzare, individuati anche sulla base di documentazione storica;
- gli interventi necessari per organizzare la fruizione pubblica del parco con l'eventuale localizzazione di attrezzature pubbliche, ricettive e di ristoro con un indice territoriale massimo di 0,04 mc/mq.
- il sistema dei percorsi interno con la precisazione dei diversi modi di locomozione, delle aree di sosta da collegare con la viabilità principale.
- Nelle aree già utilizzate è consentita la continuazione delle attività legittimamente in essere. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica dei manufatti preesistenti anche al fine del miglioramento della situazione ambientale da ottenere con la piantumazione di filari di alberi e di siepi in modo da formare uno schermo visivo. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso, se non previsto esplicitamente nel progetto di iniziativa pubblica.

## **c) Parco dell'ex Polveriera**

-Obiettivi dell'intervento: Valorizzare l'area, in accordo con il comune di Selargius, con la riconversione dei volumi un tempo di uso militare, organizzando un sistema di verde attrezzato con percorsi pedonali e ciclabili, attività di svago e sportive, aree di interesse culturale, in connessione con il contesto agricolo circostante

-Modalità di intervento: l'intervento è subordinato all'approvazione di uno specifico piano attuativo di iniziativa pubblica.

### **G3 Le aree dell'Università e per le attrezzature di interesse metropolitano**

Sono le aree destinate al completamento delle strutture universitario-ospedaliere esistenti, delle scuole superiori o attrezzature di interesse metropolitano e dei relativi servizi secondo piani attuativi da concordare con il Comune nel quadro di una programmazione di settore e di scala metropolitana. In assenza dei suddetti piani attuativi è consentita l'edificazione fino ad un massimo di 0,01 mc/mq calcolato sull'intera superficie dell'area specificamente destinata dal piano, come da Decreto R.A.S. n°2266/U/1983, articolo 4.

### **G4 Le aree per le attrezzature di interesse metropolitano**

Sono le aree con destinazione : edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, attività commerciali e direzionali, attività ricettive. Gli interventi in queste aree sono subordinati alla presentazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata e al rispetto degli standard e parametri di seguito specificati : lo studio urbanistico dovrà essere esteso all'intero comparto; la superficie territoriale minima convenzionabile dovrà essere almeno il 50% dell'area complessiva; It : 0,3 mc/mq; Hmax : 12,00 ml; Cessioni : min. 20% della superficie territoriale a Servizio Pubblico S1 (istruzione) e S2 (interesse comune); min. 27% della superficie territoriale a S3 (verde pubblico) e S4 (parcheggi e strade).

**ALLEGATO PRESCRIZIONI PER LE AREE DI  
PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA IN  
ADEGUAMENTO AL PIANO PER L'ASSETTO  
IDROGEOLOGICO (PAI-RAS)**

*Norma PAI ARTICOLO 23 Prescrizioni  
generali per gli interventi ammessi nelle aree di  
pericolosità Idrogeologica*

1. Nel presente Titolo III 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.
2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.
3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.
4. 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 dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:
  - . manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti normesono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;
  - . manutenzione straordinaria;
  - . restauro e risanamento conservativo;
  - . ristrutturazione edilizia;
  - . ristrutturazione urbanistica.
5. 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, 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 concessione, 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.

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

- . se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;

- . subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, 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. 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.

1. 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.

2. 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 da 27 a 34 e 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. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo. 9 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 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;

- . 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;

- . non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
  - . non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;
  - . limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
  - . favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;
  - . salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
  - . non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
  - . adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;
  - . 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;
  - . 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;
  - . 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.
1. I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 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.
2. 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.
  3. 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.
  4. 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.

1. 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.
2. 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 presenti norme 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.

#### ***Norma PAI ARTICOLO 24*** ***Studi di compatibilità idraulica***

1. In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., 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 di seguito. 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.

3. Lo studio di compatibilità idraulica è firmato da un ingegnere iscritto all'albo professionale senior esperto nel settore idraulico;

- . valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
- . 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;
- . verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
- . prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

1. 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..
2. Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle presenti norme.
3. 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, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

***Norma PAI ARTICOLO 25 Studi di  
compatibilità geologica e geotecnica***

1. In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., 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.
2. 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.
3. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:
  - . è firmato da un laureato in materie geologiche e geotecniche esperto iscritto all'albo professionale senior;
  - . valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
  - . 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;
  - . verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
  - . prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

1. 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.
2. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato F alle presenti norme.
3. 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, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.

***Norme PAI ARTICOLO 26 Aree pericolose non perimetrate  
nella cartografia di piano***

1. Possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna:
    - . reticolo minore gravante sui centri edificati;
    - . foci fluviali;
  2. Possiedono significativa pericolosità geomorfologica le seguenti tipologie di aree di versante appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna:
    - . aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla scala del PAI;
    - . aree costiere a falesia;
    - . aree interessate da fenomeni di subsidenza.
1. Per le tipologie di aree indicate nei commi 1 e 2 le prescrizioni applicabili valgono all'interno di porzioni di territorio delimitate dalla pianificazione comunale di adeguamento al PAI, ai sensi dell'articolo 8, comma 5. Il programma triennale di attuazione stabilisce per tutte le aree indicate nei commi 1 e 2 interventi di sistemazione e manutenzione della rete idrografica, dei versanti e di regimazione del deflusso idrico superficiale.
  2. Alle aree elencate nei precedenti commi 1 e 2, dopo la delimitazione da parte della pianificazione comunale di adeguamento al PAI, si applicano le prescrizioni individuate dalla stessa pianificazione comunale di adeguamento al PAI tra quelle per le aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media.

**Norme PAI ARTICOLO 27 Disciplina delle aree di pericolosità  
idraulica molto elevata (Hi4)**

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali -individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- . le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- . gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- . 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;
- . le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da enondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- . 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.

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

- . 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;
- . 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;
- . le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- . le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- . 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;

- . 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;

- . 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;

- . 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;

- . 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 la concessione o l'autorizzazione;

- . 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;

- . 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.

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

- . gli interventi di manutenzione ordinaria;
- . gli interventi di manutenzione straordinaria;
- . gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

- . gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

- . 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;

- . 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;

- . le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
  - . allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
  - . i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
  - . 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.
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque è sempre vietato realizzare:
- . 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;
  - . protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
  - . cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
  - . nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
  - . nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
  - . 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";
  - . 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.
5. 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:
- . l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
  - . la manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - . 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 22;
  - . gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24:

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

***Norma PAI ARTICOLO 28 Disciplina delle aree di  
pericolosità idraulica elevata (Hi3)***

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, 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 nell'articolo 27.
2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.
3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - . 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;
  - . ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione 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;
  - . 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;
  - . nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
4. 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.

1. 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 fondiariae 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.
2. 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.
3. 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.
4. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 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.

***Norma PAI ARTICOLO 29 Disciplina delle aree di  
pericolosità idraulica media (Hi2)***

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, 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 negli articoli 27 e 28.
2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - . le nuove costruzioni nei centri edificati;
  - . 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;
  - . 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;

- . gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- . la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- . le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- . gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- . 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";
- . l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- . gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- . la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

1. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.
2. 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".

***Norma PAI ARTICOLO 30 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)***

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare 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, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.