

TITOLO I

NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 - VALIDITÀ DELLE NORME

Le presenti norme, integrative di quelle del Regolamento Edilizio, riguardano l'intero territorio comunale secondo la suddivisione in zone omogenee nelle quali lo stesso territorio è stato ripartito ai sensi e per gli effetti del decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983.

La suddivisione in zone omogenee è indicata nell'allegata planimetria in scala 1:2000 per il centro edificato e 1: 10000 per il territorio comunale.

ART. 2 – ATTUAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale consente, oltre che interventi edificatori diretti da parte di privati, da parte del Comune o altri Enti Pubblici:

a - l'attuazione da parte del Comune o Enti Pubblici di interventi urbanistici pubblici secondo le procedure previste dalle leggi e decreti vigenti;

b - l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte di privati secondo le prescrizioni di zona e di vincolo indicate nelle planimetrie allegate.

ART. 3 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è stato suddiviso, come è evidenziato nella cartografia allegata, nelle seguenti zone:

ZONA B - Completamento interno

- Sottozona B1 – Parte del “Centro Matrice” costituita da tessuto edilizio di prima formazione, che ha subito alterazioni morfologiche e introduzione di nuovi materiali costruttivi, che rendono scarsamente riconoscibili i tratti dell’architettura tradizionale, ma che può ancora essere parzialmente ricondotta ai vecchi canoni con l’introduzione di apposita normativa;
- Sottozona B2 - Parte del “Centro Matrice” dove sopravvivono rari elementi architettonici tradizionali (Archi e Portali), che vale la pena di tutelare assieme all’assetto stradale che è in gran parte ancora quello originario.
- Sottozona B3 – Parte esterna al “Centro Matrice”, che presenta tutte le caratteristiche delle zone di completamento urbano dei centri minori.

ZONA C – Nuova Espansione residenziale.

ZONA D – Insediamenti Artigianali, Commerciali, Piccole e Medie Industrie

ZONA E – Agricola

- Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Sottozona E3 - Aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario, localizzate in prossimità dell'abitato;
- Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola nelle quali è necessario mantenere la stabilità ambientale.

ZONA G – Aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici e privati di carattere generale.

- Sottozona G1 – Aree a destinazione generale non ancora definita;
- Sottozona G2 - Aree a destinazione già definita.

ZONA H – Zone di Salvaguardia.

- Sottozona H1 – Zona Archeologica;
- Sottozona H2 – Zona di rispetto Cimiteriale;
- Aree di rispetto:
 1. Archeologica;
 2. Rispetto Cimiteriale;

ZONE S - Servizi pubblici

ART. 4- DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI, DELLE ZONE RESIDENZIALI

A - La destinazione degli immobili nelle zone residenziali omogenee B, C, C 1 e C2 è consentita, oltre che per abitazioni, per:

1. locali commerciali e pubblici servizi
2. autorimesse private e pubbliche;
3. studi professionali e botteghe artigianali per lo svolgimento di attività non moleste o pericolose e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro sia dei fabbricati che delle aree circostanti e/o di pertinenza;
4. uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione o di spettacolo , strutture sanitarie;
5. servizi pubblici;

B - La destinazione degli immobili è invece esclusa per:

1. industrie di qualunque genere;
2. macelli;
3. ospedali;
4. stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere;
5. deposito all'aperto;
6. attività moleste o pericolose per l'igiene pubblica.

C - Nelle zone residenziali omogenee C come destinazione d'uso è consentita, esclusivamente nei volumi relativi ai Servizi Strettamente Connessi, anche quella di botteghe o laboratori artigianali legati alla lavorazione

finale, al confezionamento, alla pubblicizzazione, commercializzazione ecc, dei prodotti legati alla tradizione agricola quali fiori, piante, frutta, miele, ecc., ottenuti ad es. nelle aree agricole limitrofe.

E' possibile a tal fine proporzionare diversamente il rapporto tra i volumi destinati alla residenza rispetto a quelli destinati ai Servizi Strettamente Connessi, aumentando questi ultimi e diminuendo i primi, salvo naturalmente il 10 % destinato ai Servizi Pubblici. Tale possibilità è legata all'approvazione del Piano di Lottizzazione che dovrà essere corredato da apposito studio di Compatibilità Ambientale, nel quale dovranno essere dimostrate:

- la compatibilità dell'iniziativa nel contesto residenziale nel quale si inserisce;
- la pertinenza dell'iniziativa con una zona residenziale piuttosto che con una zona Agricola,

Direzionale o di Servizi.

TITOLO II

NORME DI ZONA

ART. 5- ZONA B- COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificato ed interessa il tessuto edilizio del vecchio centro urbano.

L'edificazione è subordinata al rilascio della prescritta concessione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO

Residenze e servizi oltre che le destinazioni dell'art. 4, punto A delle presenti norme e le limitazioni dello stesso art. 4, punto B.

DENSITÀ ABITATIVA

Per le zone B viene fissata una densità massima di 274 mc/ab.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ricostruzioni a seguito di demolizioni parziali o totali e le ristrutturazioni si prescrive l'indice massimo di 3,0 mc /mq

RAPPORTO DI COPERTURA

Si impone il rapporto di copertura massimo di 0,70 mq/mq elevabile a 0,80 con piano attuativo (piano particolareggiato).

ALTEZZA MASSIMA

Per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni e per gli ampliamenti, l'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici preesistenti e comunque non sarà superiore a m. 7,50.

DISTANZE DAI CONFINI E TRA PARETI PROSPICIENTI

La distanza dei fabbricati dai confini interni del lotto non può essere di norma inferiore a mt. 4,00, salva la possibilità di costruire in aderenza di un fabbricato esistente o sul confine.

E' sempre ammessa la costruzione lungo il confine con un lotto inedito, mentre la costruzione in distacco, alla distanza di almeno 4 ml, è possibile solo se il lotto inedito adiacente ha una larghezza non inferiore a 18 ml, misurati in senso ortogonale rispetto al confine medesimo.

In caso di larghezza inferiore a 18 ml, è obbligatoria la costruzione in appoggio al confine, con la possibilità di costruire anche in distacco alla distanza di almeno 8 ml dal confine medesimo.

Tale distanza può essere ridotta a 4 ml con l'impegno a non aprire finestre sulla parete prospiciente il confine.

In questi casi l'impegno al rispetto delle distanze dal confine va riportato come condizione ineludibile nella concessione edilizia.

Rispetto al confine stradale è consentito costruire a filo strada o in arretrato ma, nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e ove un piano Attuativo o il Nuovo Codice della Strada non prevedano nuovi allineamenti, il Comune, può consentire o prescrivere la conservazione dell'allineamento dei fabbricati esistenti.

Tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è prescritta la distanza minima di mt. 8,00; la distanza viene ridotta a mt. 4,00 qualora tutte e due le pareti siano cieche. Tale norma non si applica per le pareti della stessa unità immobiliare.

Per l'edificazione su un confine libero, nel caso di lotti contigui ineditati in cui la costruzione avvenga in tempi diversi, al fine di garantire gli stessi diritti sia a chi interviene prima che a chi interviene successivamente, il rispetto del distacco tra pareti finestate potrà essere garantito anche tramite apposita convenzione tra i proprietari con la quale sarà regolata la possibilità di ripartire i distacchi in modo disuguale rispetto ai confini; e' anche il caso in cui in un lotto già edificato a distanza dal confine superiore a mt. 4,00 si accetti di vincolare tale maggiore distanza per consentire la costruzione nel lotto contiguo rispettando il distacco tra pareti prospicienti, ma a distanza dal confine inferiore alla minima prevista.

In caso di pareti finestate non parallele, la distanza minima di mt. 8,00 deve essere verificata per ogni finestra prevista e la misura va computata in corrispondenza del punto della finestra considerata che è più vicino alla parete o alla finestra prospiciente.

Trattandosi di norme di carattere igienico- sanitario, i distacchi tra pareti prospicienti non sono derogabili con accordi fra le parti, alle quali è solo consentito di ripartirsi in modo disuguale rispetto al confine fra i lotti.

Il distacco minimo fra le pareti delle costruzioni deve essere applicato anche quando il terreno interposto fra queste non appartenga ai relativi proprietari, ma sia loro comune o di proprietà di terzi.

Nel caso in cui le due pareti formino, con un teorico prolungamento, un angolo compreso tra gli 80° e 90° esse vanno considerate comunque perpendicolari.

Le prescrizioni del presente articolo non si applicano quando gli edifici non sono almeno in parte contrapposti, intendendo che la contrapposizione deve interessare almeno 1/3 della superficie della parete minore fra le due contrapposte.

Per contrapposizioni di entità inferiore a quella su citata, è sufficiente che nelle porzioni contrapposte non esistano finestre.

Quando i prospetti che si fronteggiano sono composti da più pareti distinte fra loro, il distacco minimo deve essere verificato fra le pareti più vicine intendendo che, per individuare pareti distinte sullo stesso prospetto, è necessario che le pareti in questione risultino sfalsate tra loro di almeno 50 cm.

Nei lotti ineditati o risultanti liberi in seguito a demolizione o confinanti con un lotto avente dimensioni che lo rendono ineditabile, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20,00, nel caso sia impossibile costruire in aderenza e qualora il rispetto dei distacchi tra pareti finestate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Per inutilizzazione dell'area si intende l'impossibilità di edificare almeno un'unità immobiliare e non già l'impossibilità di sfruttare tutto il volume disponibile in base alla mera applicazione dell'Indice Fondiario.

Per Unità immobiliare si intende una costruzione che risponda ai requisiti minimi in base ai quali possa essere funzionalmente utilizzata in relazione alla destinazione d'uso per la quale è stata realizzata (abitazione, garage,

negozio etc.).

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

In tutti i casi in cui si concedono deroghe sui distacchi, le lolle vanno computate al fine della distanza dai confini.

ACCESSORI

Sono consentite, all'interno del lotto, costruzioni ad un piano a servizio dell'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificazione fondiario massimo.

PRESCRIZIONI GENERALI

a) La costruzione degli edifici è libera nella composizione ma deve rispettare i seguenti punti:

1. non superare il volume prescritto nell'indice di fabbricabilità fondiario per la sottozona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori
2. inserirsi in modo coerente con il volume al contorno, esistente o in progetto, tenendo conto della viabilità esistente al fine di rendere più corretto il disegno urbano;

b) Le recinzioni prospicienti le vie pubbliche non potranno superare l'altezza di m 2,50 dal piano stradale o di marciapiede, se esistente, di cui mt. 0.90 cieche e mt. 1.60 a luce passante. Esse dovranno inserirsi in modo omogeneo con quelle preesistenti.

Le recinzioni verso i lotti limitrofi non potranno superare l'altezza massima di mt. 2,50, misurata dal piano di campagna più basso.

c) Le terrazze, porticati o poggiali al primo piano e successivi, se confinanti con altre proprietà dovranno essere delimitate con parapetti dell'altezza di m 2,00, misurati dal piano di calpestio e comunque nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile in materia.

d) Parcheggi.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sovrelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume, ai sensi del 2° comma dell'Art.2 L. 24/3/1989, n°122. In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" per ogni nuova unità immobiliare. Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una ulteriore dotazione di parcheggi per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività. In presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze (verificati in un raggio di mt. 50), può essere ridotta al 20%. Per tutte le destinazioni, qualora per motivazioni di carattere tecnico legate alla conformazione ed alla dimensione del lotto non sia possibile reperire lo standard minimo richiesto per i parcheggi all'interno del lotto stesso, è possibile sostituirlo in tutto o in parte con un corrispettivo monetario nella misura stabilita con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, col criterio di rendere possibile prioritariamente l'acquisizione a prezzi correnti e la sistemazione di pari area opportunamente localizzata ed accorpata ad aree analoghe destinate alla creazione di parcheggi pubblici

ART. 5.1 - NORME SPECIFICHE PER LE SOTTOZONE

ART. 5.1a - SOTTOZONA B1

Parte del "Centro Matrice" costituita da tessuto edilizio di prima formazione, che ha subito alterazioni morfologiche e introduzione di nuovi materiali costruttivi, che rendono scarsamente riconoscibili i tratti dell'architettura tradizionale, ma che può ancora essere parzialmente ricondotta ai vecchi canoni con l'introduzione di apposita normativa.

Tipologie di intervento:

1. MANUTENZIONE ORDINARIA (vedi T.U.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere necessarie a riparare, rinnovare e sostituire le finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (vedi T.U.)

Si definiscono opere di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

3. OPERE INTERNE (vedi T.U.)

Si intendono le opere e gli interventi da attuare secondo le modalità e ai sensi della L.47/85.

4. RISTRUTTURAZIONE (vedi T.U.)

Si intende per ristrutturazione edilizia un intervento atto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente.

Gli interventi di ristrutturazione sono finalizzati al rinnovamento ed alla trasformazione di un edificio anche in funzione di una diversa destinazione d'uso.

E' compresa la sostituzione dell'intero impianto edilizio attraverso la sua completa demolizione e ricostruzione.

Rientrano in questa fattispecie anche gli interventi che prevedono lo spostamento, nell'ambito dell'impianto edilizio esistente, di piccole parti di volume contenute entro il 10% del volume preesistente.

Nel caso che la volumetria esistente superi o uguagli la massima consentita, il solo intervento di ristrutturazione consente il mantenimento di tale volumetria.

E' sempre possibile la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Nel caso di intervento di ristrutturazione è obbligatorio prevedere l'eliminazione degli elementi atipici, morfologici e di finitura, almeno nei corpi di fabbrica su cui si interviene.

E' sempre possibile la demolizione parziale o totale dei corpi esistenti con eventuale nuova edificazione.

In ogni caso l'intervento di Ristrutturazione comporta obbligatoriamente la valutazione della necessità di operare anche per gli interventi 7 e 8 (Adeguamento Finiture, Adeguamento Tipologico).

5. NUOVA EDIFICAZIONE

Sono gli interventi su lotti non edificati o resi tale dalla integrale demolizione di corpi esistenti o in sostituzione di parte dei corpi esistenti o a saturazione dell'indice volumetrico.

Per gli interventi di nuova edificazione l'indice fondiario massimo è 3.0 mc/mq.

Per nuova edificazione si intendono anche gli interventi che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente creando un volume supplementare.

L'ampliamento può avvenire con addizione orizzontale oppure verticale od in entrambi i modi alle seguenti condizioni:

- il corpo aggiunto deve integrarsi con gli edifici esistenti inserendosi armoniosamente nel lotto;
- l'indice fondiario comprensivo del vecchio e nuovo corpo, non può in alcun caso superare l'indice massimo consentito.

Nel caso di intervento di nuova edificazione in arretrato dal filo strada è obbligatorio il distacco minimo dal medesimo di 4 ml, salvo possibilità di deroga nei casi di comprovata impossibilità.

Può inoltre essere frazionato in più corpi autonomi o essere utilizzato in tutto o in parte per ampliare corpi già esistenti a condizione che vengano comunque rispettate tutte le altre prescrizioni e le norme del P.U.C. sui distacchi fra le pareti degli edifici e sulle distanze dai confini.

6. TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Nel caso di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti, si farà per quanto possibile, riferimento agli schemi tipologici tradizionali della casa Campidanese a "Corte" e/o a "Palazzu".

In generale gli edifici devono per quanto possibile seguire l'allineamento a filo strada.

7. ADEGUAMENTO FINITURE

Sono gli interventi sugli edifici esistenti, finalizzati alla sostituzione e/o alla eliminazione degli elementi di finitura che contrastano con i caratteri dell'architettura tradizionale.

L'adeguamento delle finiture è implicitamente previsto nel caso di interventi di risanamento ed è obbligatorio per tutti gli altri tipi di intervento, almeno per quanto riguarda le parti di edificio sulle quali si opera.

8. ADEGUAMENTO TIPOLOGICO

Sono gli interventi espressamente previsti sugli edifici la cui tipologia, avulsa dal contesto urbanistico della zona "B1", non è riconducibile a tipologie anche recenti ma che comunque mantengano una logica architettonica identificabile, presentando elementi morfologici che contrastano marcatamente con i caratteri dell'architettura tradizionale.

L'adeguamento tipologico è finalizzato alla regolarizzazione dei prospetti mediante operazioni di eliminazione di aggetti, chiusura di riseghe e rientranze, sopraelevazioni ed aggiunta di nuove parti, anche con incrementi volumetrici.

L'adeguamento tipologico è da considerare come un intervento di ristrutturazione "guidato" per quanto

riguarda i prospetti mentre per il resto si fa riferimento alle indicazioni che riguardano le semplici ristrutturazioni.

Nel caso di intervento di adeguamento tipologico su lotti per i quali si è già saturato l'indice fondiario massimo, è consentito, se occorre, utilizzare una volumetria aggiuntiva pari a quella strettamente necessaria all'eliminazione degli elementi avulsi.

9. INTERVENTI SU ARCHI E PORTALI

Tutti gli archi e i Portali esistenti sono vincolati. I vincoli sugli archi comportano l'obbligo del restauro conservativo e il divieto assoluto della loro demolizione sempre che non sussistano immediate condizioni di pericolo per la pubblica incolumità e previo sopralluogo dei tecnici comunali e nulla osta del Sindaco.

In tal caso l'arco dovrà essere ricostruito con gli stessi elementi salvo necessità di sostituzione di alcuni di essi.

Gli archi potranno essere inseriti o meno nei corpi di fabbrica o nelle recinzioni perimetrali con l'obbligo di mantenere comunque la loro perfetta manutenzione.

Non è consentita la demolizione dell'arco e la ricostruzione in sito diverso da quello in cui si trova riutilizzandone le stesse parti strutturali.

L'intervento di restauro deve essere attuato con specifiche tecnologie atte a ricostituire, conservare il corpo originario nel pieno rispetto dei valori tipologici, formali, cromatici, decorativi e della qualità dei materiali preesistenti.

OPERE DI FINITURA MATERIALI E PRESCRIZIONI VARIE

RECINZIONI

Le recinzioni dei lotti sul fronte strada saranno del tipo cieco con muri intonacati o in conci di pietra a vista secondo la tradizione locale. E' sempre consentito l'inserimento del passo carrabile o pedonale o di entrambi con elementi di chiusura che dovranno inserirsi armoniosamente con il resto del manufatto, con il divieto di utilizzare chiusure metalliche tipo serrande.

E' altresì consentito l'uso di portoni basculanti in metallo rivestito in legno o verniciato.

E' consentita la copertura dei passi carrabili o pedonali con tettoie aperte, secondo i canoni dell'architettura tradizionale.

BALCONI E AGGETTI

Sui prospetti degli edifici prospicienti spazi pubblici o comunque visibili dagli spazi pubblici, sono consentiti balconi pensili aperti a condizione che lo sporto, misurato dal filo fabbricato, non superi 35 cm anche nel caso di piano di imposta superiore a 4ml dalla quota stradale e che la larghezza laterale non superi i lati dell'infisso di oltre 30 cm.

Gli sporti relativi a mantovane o fasce di coronamento delle coperture devono altresì essere contenute entro i 35 cm qualunque sia il fronte su cui si affacciano.

Sono vietati i balconi e le verande rientrati dal filo dell'edificio sui prospetti esposti su pubblica via o comunque visibili dalle pubbliche vie. I parapetti dei balconi devono avere un'altezza non inferiore ai 90 cm. dal piano di imposta ed essere eseguiti con materiali e tipologie che riprendano quelle dei vecchi edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento dei balconi anche se contrastano con la presente norma a

condizione che non costituiscano pericolo.

INFERRIATE DI PROTEZIONE

Sono consentite inferriate a protezione dei vani di finestre e porte sui fronti degli edifici prospicienti la pubblica via.

Ferme restando le limitazioni sugli sporti, le inferriate potranno essere ancorate al filo interno, e quindi trovarsi in linea con l'edificio, o al filo esterno del vano da proteggere.

Le inferriate andranno eseguite in ferro lavorato secondo i canoni tradizionali e con una trama di ferri che permetta la vista dell'infisso retrostante.

E' vietato l'uso di saracinesche o serrande metalliche cieche qualunque sia la destinazione del fabbricato.

INFISSI E SERRAMENTI

E' vietata l'apertura di vani per infissi sia al livello di piano scantinato che a livello di eventuale piano sottotetto, sui fronti prospicienti o comunque visibili dalle pubbliche vie anche quando l'edificio sia costruito in arretrato.

I materiali da usare per l'esecuzione degli infissi vanno scelti tra i seguenti:

- 1) Legno verniciato.
- 2) Materiali metallici o di altro tipo purchè verniciati con l'esclusione assoluta dell'alluminio naturale o anodizzato.
- 3) PVC colorato.

Gli infissi saranno di tipo semplice di forma rettangolare o con piattabanda, preferibilmente con ante a battente e con l'esclusione di tipologie estranee alla tradizione locale (es. partizioni all'inglese).

Relativamente ai sistemi di oscuramento possono essere di tipo interno od esterno con esclusione degli avvolgibili di qualsiasi tipo.

Sono quindi ammessi gli scuri interni e le persiane, con colori che, qualunque sia il tipo adottato devono essere preventivamente concordati con l'Ufficio tecnico Comunale ed in armonia cromatica con la finitura dei prospetti.

DAVANZALI E SOGLIE

Sono ammessi i seguenti materiali:

- a) Elementi lapidei in genere, lisci o lavorati di produzione locale.
- b) Elementi in cotto.

INTONACI ,TINTEGGIATURE ED ELEMENTI DI FINITURA

Tutti i muri di fabbrica, esclusi quelli in pietra naturale, devono essere intonacati al civile ed opportunamente tinteggiati con colori e modalità di finiture da concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque da scegliere fra quelli tradizionali.

I muri di edifici esistenti, ad esclusione di quelli in pietra naturale, che risultino in cattive condizioni di conservazione dovranno essere intonacati ed adeguarsi alle prescrizioni di cui sopra.

I fronti di edifici, anche se suddivisi tra più proprietari, ma formanti in complesso un unico corpo di fabbrica, devono essere trattati nelle tinteggiature e nelle opere di finitura con un'unica soluzione.

Non è consentito eseguire sui prospetti degli edifici prospicienti la pubblica via o sui fronti interni qualunque genere di dipinto o di raffigurazioni pittoriche tipo "murales" se non previa presentazione dei relativi disegni e dopo l'ottenimento del susseguente nulla osta da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.

GRONDE E PLUVIALI

Ogni corpo di fabbrica deve avere la gronda di copertura sia su fronti pubblici che privati in grado di convogliare le acque piovane ai tubi pluviali e da questi alle vie di sfogo con il divieto di convogliare acque nere provenienti dai servizi.

I pluviali possono essere esterni al filo del fabbricato e collocati in posizione tale che, compatibilmente con l'esigenza di smaltimento delle acque piovane, si integrino con i prospetti dell'edificio e sfocino in appositi cunicoli in modo da evitare lo smaltimento delle acque al suolo.

Sono ammessi tutti i materiali esistenti in commercio e nelle diverse forme tonde o quadre a condizione che siano opportunamente tinteggiati a meno che non si tratti di materiali tradizionali tipo rame o ghisa.

CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE

Le canne fumarie e di esalazione in genere, che restano in vista sui prospetti, devono essere rivestite con forati di laterizio o in blocchi o in tavole di laterizio opportunamente intonacati e tinteggiati e forniti inoltre di cappello rompifumo o comunque di elementi di copertura.

Sono pure ammessi rivestimenti con pietra naturale a conci stilati sempre nel rispetto della tradizione locale.

COPERTURE

Le coperture devono essere di tipo a tetto a falde inclinate.

Per i tetti a falde inclinate si prescrivono tetti semplici a due falde tipo capanna o padiglione, con linea di colmo parallela o perpendicolare al fronte su pubblica via, finito con manto di copertura in coppi di laterizio.

E' vietato l'uso di materiali tipo "Eternit" o lastre ondulate leggere di diverso tipo o elementi di copertura in plastica.

Sono vietate le coperture a falde che presentino interruzione di continuità o con linee di colmo o di displuvio separate, ed ogni altro tipo di soluzione architettonica che dia luogo ad una copertura frammentata in più parti con diverse pendenze.

Sono vietati gli inserimenti di elementi che interrompono la continuità del manto di copertura, quali abbaini, finestre a mansarda, lucernai e simili, ecc. ad esclusione dei vani di passaggio delle canne di esalazione.

E' consentita la realizzazione di fasce di coronamento delle coperture a falde.

E' consentito l'inserimento di lucernai solo sulle falde non in vista dagli spazi pubblici, quando siano indispensabili per l'areazione e l'illuminamento dei vani.

VETRINE - INSEGNE

Le facciate degli edifici non destinati alla residenza, interamente o parzialmente al solo piano terreno, possono presentare vetrine prospicienti la pubblica via.

I materiali da utilizzare dovranno essere del tipo uniformato con i serramenti di tutto l'edificio. E' consentita la chiusura delle vetrine con serrande metalliche purché a "giorno" di pregevole fattura e opportunamente verniciate, sempre che non sia possibile realizzare cancellate retrattili.

Sono vietate le insegne in carta o in tela e comunque quelle sporgenti oltre 30 cm. dal filo esterno del fabbricato in assenza di marciapiede.

Sono consentite le insegne dipinte sui muri o su appositi supporti, o realizzate mediante infissioni di lettere nella muratura preferibilmente sulle architravi di vani di ingresso, secondo modalità che andranno concordate, al pari dei materiali da utilizzare, con l'Ufficio Tecnico Comunale.

PARCHEGGI

E' norma prevedere un posto macchina privato effettivo e di superficie non inferiore ai 15 mq. per ogni nuova unità abitativa fermo restando il rispetto dell'art.2, comma 2, della L.N. 122/89.

Nella zona "B1" nel caso di attività commerciale con superficie di vendita maggiore di 100 mq è richiesta una disponibilità di aree per parcheggi pari ad almeno il 40% della superficie di vendita con accesso nelle immediate vicinanze dell'edificio non oltre i 30 ml.

Tali aree possono essere pubbliche o private purché di utilizzo pubblico durante l'attività commerciale.

SPAZI INEDIFICATI ALL'INTERNO DEI LOTTI

Gli spazi per i quali non si prevede l'edificazione devono essere sistemati e mantenuti a giardino o a impianto di alberi da frutta e similari secondo le tradizioni del luogo.

IMPIANTI

Gli impianti andranno eseguiti secondo i criteri e le prescrizioni degli enti erogatori il pubblico servizio, con le reti interraste e/o sottotraccia. Le parti in vista devono essere realizzate con tipologie e materiali tali da consentire un decoroso inserimento nel contesto architettonico e ambientale del "vecchio centro".

COLORI

La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere uniforme salvo colore diverso in parti di limitate dimensioni (cornici, riquadri, infissi, etc.). La tinteggiatura andrà scelta facendo riferimento ai colori tradizionali degli edifici esistenti.

Gli infissi verniciati avranno gradazioni cromatiche che si accostino ai colori scelti per i prospetti ed in funzione del tipo di serramento da porre in opera. Qualora sui fronti degli edifici siano previsti elementi con funzioni decorative, i colori di finitura andranno scelti in modo da armonizzarsi e tali da non creare contrasti o dissonanze cromatiche tra loro.

In ogni caso le tinte e la finitura degli elementi costituenti l'edificio andranno indicati, al pari dei materiali, nella documentazione da allegare per l'approvazione dei progetti.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Poiché l'impianto di illuminazione pubblica sarà in parte realizzato con corpi illuminanti su mensole a sbraccio dagli edifici sul fronte strada, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere che gli interventi di nuova edificazione prevedano la realizzazione sul prospetto di cavidotti sotto traccia, da realizzare a cura dei concessionari, che consentano il cablaggio dei corpi illuminanti nei punti e con le modalità indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 5.1b - SOTTOZONA B2

Parte del “Centro Matrice” dove sopravvivono rari elementi architettonici tradizionali (Archi e Portali), che vale la pena di tutelare assieme all’assetto stradale che è in gran parte ancora quello originario.

Per queste zone vige la generale regolamentazione per le zone “B” di completamento salvo per tutti i prospetti degli edifici prospicienti la sottozona B1, in cui si applicano le stesse normative della zona B1. Le stesse norme sono valide specificatamente per Archi e Portali, Assetto stradale e Arredo Urbano.

ART. 5.1c - SOTTOZONA B3

Parte esterna al “Centro Matrice”, che presenta tutte le caratteristiche delle zone di completamento urbano dei centri minori. Per queste zone vige la generale regolamentazione per le zone “B” di completamento salvo per tutti i prospetti degli edifici prospicienti la sottozona B1 e gli Edifici da Conservare, in cui si applicano le stesse normative della zona B1. Le stesse norme sono valide specificatamente per Archi e Portali.

Esclusivamente per le sottozone B3 sono ammessi gli scambi di volumetria fra i lotti.

All'interno dello stesso comparto, infatti, è possibile procedere a cessioni di volumetria anche fra lotti non contigui mediante regolare atto fra le parti, registrato e trascritto, di cui deve essere data comunicazione ufficiale al Responsabile del Servizio Tecnico, che provvederà ad annotarlo in un apposito registro.

ART. 5.1d - EDIFICI DA CONSERVARE

All'interno del “Centro Matrice” (sottozone B1 e B2), a seguito di sopralluogo effettuato con i tecnici della RAS, sono stati individuati alcuni edifici da conservare.

Per questi edifici, opportunamente evidenziati in rosso nella Tav. 2 del PUC, dovrà essere assicurato il rispetto delle seguenti misure finalizzate alla conservazione delle caratteristiche specifiche:

1. RISANAMENTO

Gli interventi di risanamento si attuano su quegli edifici o parti di edifici o elementi architettonici, opportunamente evidenziati nelle tavole del P.U.C., a cui si riconosce un particolare pregio artistico, storico - ambientale o documentario e sono finalizzati al loro recupero igienico e funzionale con operazioni di consolidamento e integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelli originarie, purché congruenti con i caratteri dell'architettura tradizionale.

In particolare sono incluse in questa categoria le seguenti opere:

Finiture Esterne: ripristino e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio (modanature, fregi, elementi decorativi, coperture a tetto).

Eventuale sostituzione degli infissi esterni con nuovi infissi di caratteristiche conformi alle presenti norme anche se diverse da quelle originarie.

Elementi Strutturali: ripristino e consolidamento statico e, qualora ciò non sia possibile a causa delle

condizioni di degrado, sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario.

Demolizione e ricostruzione di solai interni anche con modifica del piano di imposta.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle strettamente indispensabili alla installazione degli impianti.

Murature Perimetrali: ripristino e valorizzazione dei prospetti anche mediante il rifacimento delle parti degradate o crollate, nel rispetto del posizionamento e dei caratteri originari.

Inserimento nei prospetti di nuove aperture funzionali a nuove destinazioni d'uso, compatibili con i caratteri dell'edificio. Ripristino e restauro di archi, portali e murature di recinzione.

Eliminazione di elementi estranei e superfetazioni del manufatto originario.

Tramezzi e Aperture Interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni anche mediante modificazione dell'assetto planimetrico, della distribuzione dei vari livelli di piano e della aggregazione delle unità immobiliari, che possono anche essere variate di numero.

Finiture Interne: ripristino ed eventuale rinnovo e sostituzione delle parti degradate con l'obiettivo della valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle scale, androni, portici, logge, etc.

Impianti ed Apparecchi Igienico – Sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi.

Impianti Tecnologici e relative Strutture e Volumi Tecnici: realizzazione di tutti quegli impianti, con relative strutture e volumi tecnici, che possono consentire una migliore condizione di vivibilità interna, senza stravolgere i caratteri architettonici dell'edificio.

L'intervento di risanamento deve sostanzialmente mirare a conservare le caratteristiche architettoniche esterne dell'edificio pur consentendone una riorganizzazione degli spazi interni finalizzata anche a destinazioni diverse da quella residenziale, purché con essa compatibili.

2. CONSOLIDAMENTO DEGLI EDIFICI IN MURATURA

Per gli edifici in muratura vanno tenute presenti le Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento. Il Decreto Ministeriale, al Titolo II - Norme tecniche per il consolidamento degli edifici in muratura - definisce l'ambito di applicazione della norma:

E' fatto obbligo di procedere al consolidamento a chiunque intenda:

- sopraelevare o ampliare l'edificio;
- apportare variazioni di destinazione che comportino incrementi dei carichi originari superiori al 20%;
- effettuare interventi strutturali rivolti a trasformare l'edificio in un organismo edilizio diverso dal precedente;
- effettuare interventi strutturali rivolti ad eseguire opere e modifiche per rinnovare e sostituire parti strutturali dell'edificio, allorché detti interventi implicino sostanziali alterazioni del comportamento globale dell'edificio stesso;
- effettuare interventi strutturali rivolti a reintegrare l'organismo edilizio esistente nella sua funzionalità strutturale mediante un insieme sistematico di opere.

In particolare per quanto concerne le tecnologie costruttive e le tecniche di esecuzione l'intervento di recupero deve assicurare:

- 1) la conservazione delle murature esterne ed interne portanti nonché delle principali tramezzature caratterizzanti la distribuzione interna della tipologia storica;
- 2) il rifacimento, solo quando strettamente necessario, purché eseguito con materiali e tecniche compatibili con la preesistenza (es. metodo del "cuci e scuci");
- 3) la messa in evidenza di particolari strutturali e architettonici significativi;
- 4) la conservazione degli intonaci originali esistenti;
- 5) la conservazione delle aperture originarie esterne, secondo la loro forma e posizione;
- 6) il mantenimento della giacitura dei solai sia nella quota che nella tessitura dell'orditura principale e secondaria, compreso il tavolato di ripartizione dei carichi orizzontali, nelle apposite sedi di appoggio nella murature; le sostituzioni, necessarie solo per ridotta resistenza del materiale, devono avvenire con impiego di materiale analogo per le parti in vista (intradosso) e con rinforzi commisurati al tipo di struttura esistente;
- 7) la conservazione dei controsoffitti, anche voltati, nel rispetto della spazialità originaria;
- 8) la conservazione dei collegamenti verticali e delle coperture a tetto con gli stessi materiali, rifiniture, pendenze e arredi, nonché con la stessa giacitura in cui oggi si trovano, qualora non costituiscano rifacimento di epoca contemporanea.

Nell'eventualità che all'interno dei lotti dove sono localizzati edifici da conservare, ci sia una volumetria residua, che può essere anche dovuta alla demolizione di edifici o parti di edifici non vincolati, saranno possibili interventi di nuova edificazione secondo le disposizioni previste per le sottozone B1.

ART. 6 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE SOTTOPOSTA A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Sono le parti del territorio urbano interessate da edificazione recente in attuazione di piani di lottizzazione o destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali, su aree prive di tessuto urbanistico e non edificate.

PRESCRIZIONI GENERALI

a) Le aree relative alla viabilità di previsione del P.U.C., interne alla delimitazione delle zone "C" dovranno essere urbanizzate dalla ditta lottizzante e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale; in compenso esse saranno computate ai fini della determinazione della volumetria totale.

b) Sono consentite all'interno dei lotti costruzioni ad un piano al servizio dell'edificio principale nel rispetto dell'indice fondiario massimo previsto dal piano di lottizzazione.

c) Le recinzioni che si affacciano su strade pubbliche non dovranno superare l'altezza di m 2,50, misurata dal piano del marciapiede, di cui almeno mt. 1,60 dovrà essere del tipo a giorno mt. 0,90 in muratura cieca.

E' possibile avere recinzioni a parete piena, in tal caso la soluzione architettonica deve essere unitaria e

continua;

d) La dotazione minima da prevedere per spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle zone destinate alle sedi viarie, da cedere al Comune, deve essere pari a 12 mq ad abitante insediabile.

I Piani Attuativi dovranno per quanto possibile prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti effettivamente utilizzabili, e quindi di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche, localizzati secondo le indicazioni dell' Ufficio Tecnico Comunale .

Il Piano Attuativo dovrà di norma interessare almeno una superficie di 1,00 Ha o l'intero comparto se la parte che rimane esclusa risulta inferiore a 0,50 Ha.

E' altresì consentito presentare piani attuativi di dimensione inferiore a quella minima richiesta quando si tratta di interi comparti.

e) Nel caso di insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento dell'edificio previsto deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggio;

RAPPORTO DI COPERTURA

Si impone il rapporto di copertura massimo di 0,50 mq/mq.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima non potrà superare i mt 7,50 misurati tra il piano di campagna a monte e l'intradosso dell'ultimo solaio.

DISTANZE DAI CONFINI E TRA PARETI PROSPICIENTI

- a. Distacco minimo dai confini di lotto mt 4,00 salvo la costruzione in aderenza di un fabbricato esistente
- b. Fra pareti prospicienti è prescritta la distanza minima di mt 8,00;
- c. Le costruzioni non potranno sorgere sul confine del lotto prospiciente la strada ma distare da esso almeno mt 4,00.
- d. L'edificazione differita nel tempo di lotti contigui sarà regolata da apposito convenzionamento tra i proprietari onde consentire la congruità del rispetto del distacco tra confini e tra pareti finestrate. In assenza di tale accordo l'edificazione su un confine libero sarà possibile quando le dimensioni dei lotti interessati consentano di costruire i fabbricati con un distacco di mt. 8,00.

DENSITÀ EDILIZIA

Si impone l'indice territoriale massimo di 1,00 mc/mq.

DENSITÀ ABITATIVA

Si impone l'indice massimo di 100 mc/ab dei quali:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria

- di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10 mc per servizi pubblici.

LARGHEZZA STRADALE

a) La viabilità principale dovrà avere una sezione trasversale larga non meno di mt 9,00, di cui almeno mt 1,50 per ogni marciapiede.

b) La viabilità secondaria, intesa come quella strada che permette l'accesso a non più di 14 lotti residenziali, deve avere una sezione trasversale larga non meno di mt 8,00, di cui almeno mt 1,50 per ogni marciapiede.

ART. 7 - ZONA D- AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - COMMERCIALI PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE

Nelle zone del territorio comunale classificate "D" è possibile localizzare interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario.

Per l'edificazione, nella zona D, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi.

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi valgono le disposizioni analoghe per le zone "C".

Ai sensi dell'art.8, comma 1), del D.A. n.2266/u, il Piano Attuativo dovrà prevedere aree pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive e verde pubblico, con esclusione delle sedi viarie. La dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle medie strutture di vendita (M.S.V.), non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla specifica disciplina di settore.

Inoltre, l'edificazione dei lotti dovrà rispettare la distanza minima di 4 ml dalle strade e dai confini dei lotti, salvo accordi fra i confinanti per la costruzione in aderenza.

I fabbricati non potranno superare l'altezza massima di mt. 10,00 e due piani fuori terra.

Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature scoperti che per loro caratteristiche tecniche e normative non possono trovare collocazione all'interno al fabbricato (vedasi ad esempio silos di stoccaggio, carri ponte e simili).

L'indice di copertura massima non dovrà superare 0,50 mq/mq, salvo il caso di fabbricati con mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, per i quali il predetto rapporto di copertura non potrà superare 0,60 mq/mq.

Le residenze saranno ammesse solo per servizio di eventuale personale di custodia nella misura di 1 (uno) alloggio aziendale fino a 20 addetti e 2 (due) alloggi nel caso di un numero di addetti superiore a 20.

All'interno del lotto devono essere lasciate libere aree per parcheggio commisurate all'estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi del complesso artigianale- industriale nonché per il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. Dovranno essere previste inoltre aree per parcheggi privati per gli automezzi riservati al personale addetto e per la clientela nella misura minima di 1 mq ogni 5 mq di pavimento utilizzato per le lavorazioni.

Per quanto riguarda invece le dotazioni per parcheggi e spazi ad uso pubblico, nei nuovi insediamenti commerciali e nelle parti commerciali e direzionali degli insediamenti produttivi, dovranno prevedersi spazi pubblici o

ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno metà destinata a parcheggi, mentre per la sola parte residenziale le aree di sosta per parcheggi privati saranno pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, da localizzare all'interno o negli spazi di stretta pertinenza dei singoli lotti, con l'individuazione di un posto macchina effettivo per ogni unità immobiliare.

L'accoglimento della presente normativa, per i piani di lottizzazione già esistente, è condizionata dalla predisposizione di nuovi piani in sostituzione di quelli attuali.

ART. 8 - ZONA E - AGRICOLA

Le parti del territorio comunale classificate zone "E" sono destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

E' altresì possibile localizzare nella zona "E" tutte quelle attività particolari che, per le loro caratteristiche specifiche, non sono compatibili con nessuna delle altre zone omogenee del P.U.C..

Ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n°228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), in base alle indagini tecnico-agronomiche, le zone "E" del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti sottozone:

E2 – aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3 – aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario, localizzate in prossimità dell'abitato;

E5 – aree marginali per l'attività agricola nelle quali è necessario mantenere la stabilità ambientale.

Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere supportato da una relazione sottoscritta da un tecnico abilitato che ne dimostri la compatibilità con le caratteristiche della sottozona interessata, in generale in tutte le sottozone sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

- a) fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei Fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei fondi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, con deliberazione del Consiglio Comunale;
- f) fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del Consiglio Comunale;
- g) fabbricati ed impianti destinati alla preparazione ed alla vendita di terra per giardinaggio ed uso agricolo;
- h) fabbricati ed impianti destinati allo stoccaggio, al taglio ed alla vendita di legna da ardere, anche quando la materia prima non proviene da produzione propria dell'azienda.

Gli indici volumetrici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti:

0,20 mc /mq per i fabbricati di cui alla lettere a;

0,03 " per i fabbricati residenziali e per le parti destinate all'accoglienza, ristorazione e pernottamento

dell'agriturismo;

0,03 " per i fabbricati di cui alle lettere c, g, h;

0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera d;

0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera e;

1,00 " per i fabbricati di cui alla lettera f.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, per i fabbricati di cui alla lettera a, l'indice può essere elevato sino a 0,50 mc /mq in presenza di particolari esigenze aziendali e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee "B", "C" non inferiore a ml 500.

Per interventi superiori, o comunque con volumi superiori a 3000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 20 (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a parere del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato agli Enti Locali, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini dell'edificazione è consentito l'utilizzo del volume risultante da lotti anche non contigui utilizzati dalla stessa azienda.

In tal caso sugli elaborati del progetto devono essere rappresentati tutti i mappali interessati, che l'Ufficio Tecnico Comunale deve provvedere a registrare in apposito elenco da consultare ai fini di un controllo per garantire il non riutilizzo dello stesso lotto per operazioni analoghe.

Non sono fissate limitazioni per le altezze dei fabbricati non residenziali, fermo restando che le altezze degli edifici devono sempre trovare giustificazione nell'utilizzo cui sono destinati o nelle particolari esigenze legate al funzionamento tecnico degli impianti di lavorazione.

Per quanto attiene le sole residenze si dovranno osservare le seguenti limitazioni:

Altezza massima pari a 6,50 ml.

Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6,00 ml, e 10 ml dalle strade vicinali e di penetrazione agraria.

Per i soli edifici residenziali, previo accordo fra proprietari confinanti, è possibile derogare dal limite dei 6 ml nel rispetto del Codice Civile, nei casi documentati di particolari necessità.

Per le sole serre il distacco minimo dai confini privati è fissato in 4 ml.

In caso di distacco fra un fabbricato residenziale e gli altri fabbricati, residenziali o non residenziali anche se dello stesso lotto, si dovrà garantire un distacco di almeno 4 ml fra pareti non finestrate e 8 ml fra pareti di cui una almeno finestrata, intendendosi come finestrate le sole pareti dei fabbricati residenziali.

Ai fini edificatori, per le sottozone E2 e E3, la superficie minima del lotto su cui si può intervenire è stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50, ad esclusione della attività di cui alle lettere g e h del presente articolo per le quali non è previsto alcuna limitazione..

Nella sottozona E5 la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 3.0.

Indipendentemente dalle dimensioni del lotto, in tutte le sottozone, ivi comprese le parti all'interno del vincolo idrogeologico e degli ambiti costieri del P.P.R., ai fini di favorire comunque l'attività agricola, è possibile realizzare almeno un "vano appoggio" per le attrezzature, delle dimensioni massime di 30 mq di superficie utile per 3,50 ml di altezza, sempreché si disponga della volumetria necessaria.

E' altresì sempre possibile la realizzazione di piccoli vani a protezione di impianti tecnologici (pompe idriche, caldaie per il riscaldamento delle serre e similari) purché se ne dimostri la necessità e a condizione che le loro dimensioni non eccedano quelle strettamente indispensabili alla funzione per la quale devono essere costruiti e la loro

distanza dai confini del lotto non sia inferiore a 4 ml.

I vani in questione, che sono da considerare a tutti gli effetti volumi tecnici, non entrano nel conteggio dei volumi massimi realizzabili.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 ml dai confini di proprietà e, rispetto al limite delle zone omogenee B, C, G, almeno 500 ml se si tratta di allevamento suini, 300 ml se avicunicoli, 100 ml se bovini, ovocaprini ed equini.

I medesimi fabbricati devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra nonchè gli impianti di acquacultura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari al 50% del lotto urbanistico su cui insistono, senza limiti di volumetria.

Nelle zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi per essa tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 mc che sono da considerare aggiuntivi rispetto ai volumi massimi per residenza ammissibili nella medesima azienda.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha.

Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie non inferiore a 3 Ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Nelle zone "E" sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario massimo pari a 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere almeno di Ha 3.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende altre attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

Tutti i tipi di edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di funzionalità e di idoneità statica secondo le disposizioni contenute nel R.E. e vigenti in materia.

Al fine di tutelare la cultura architettonica dell'ambiente rurale, sia negli interventi di recupero che di nuova edificazione delle parti con destinazione residenziale e recettiva, devono essere utilizzate tipologie di intervento ispirate alla semplicità dell'architettura rurale tradizionale.

Le costruzioni dovranno proporre volumi semplici con coperture piane o a falde continue a "capanna" o a "padiglione" rivestite con manto di tegole.

Nei casi di recupero è opportuno il riutilizzo degli elementi tradizionali esistenti.

Le finiture esterne dovranno prevedere l'uso della pietra a vista o di intonaci in pasta o tinteggiati con l'esclusione assoluta di rivestimenti ceramici di qualsivoglia dimensione e tipo.

E' consentita la realizzazione di tettoie e porticati la cui struttura, nella dimensione e nella localizzazione, sia finalizzata a riprodurre lo schema tipologico della casa rurale campidanese, a condizione che la loro superficie lorda non superi il 30% della superficie coperta dell'edificio e la profondità non ecceda 2,50 ml.

Per i fondi compresi in zona agricola, allo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a "campi aperti", è possibile autorizzare solo recinzioni di tipo "precario" (paletti e rete) con altezza massima non superiore a 2,50 mt.,

salvo che non si tratti di recinzioni limitate alla sola parte residenziale dell'impianto edilizio, per le quali è consentita la realizzazione di strutture stabili in muratura.

Le recinzioni dovranno comunque essere realizzate nel rispetto dei distacchi fissati nel nuovo Codice della Strada.

Per tutti i movimenti terra (scavi e riporti), anche se finalizzati alla bonifica dei terreni, deve essere richiesta un'apposita autorizzazione presentando un piano di sistemazione che tenga conto di tutta la situazione al contorno.

ART. 8.1 -VINCOLO IDROGEOLOGICO

Ricomprende quelle aree, sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art 866 del Codice civile e del R.D. N° 3267 del 30-12-1923, che non possono subire denudazioni, o avere turbato il regime delle acque con trasformazioni sia del suolo che per attività edilizie.

Sono pertanto consentiti interventi di limitata entità per i quali è obbligatorio acquisire preventivamente il parere del Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale dell'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente.

Gli indici volumetrici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti:

0,10 mc /mq per i fabbricati di cui alla lettera a;

0,01 " per i fabbricati residenziali e per le parti destinate all'accoglienza, ristorazione e pernottamento dell'agriturismo;

0,01 " per i fabbricati di cui alle lettere c, g, h;

0,05 " per i fabbricati di cui alla lettera d;

0,05 " per i fabbricati di cui alla lettera e;

0,50 " per i fabbricati di cui alla lettera f.

Gli indici di cui sopra sono derogabili ai sensi dell'art. 16 della legge 6-8-67 N° 765 limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

ART. 8.2 -VINCOLO P.P.R.

Per quanto riguarda le aree all'interno del P.P.R. sono consentiti interventi di limitata entità per i quali è obbligatorio acquisire preventivamente l'Autorizzazione Paesaggistica dalla RAS. L'edificazione viene regolamentata secondo la seguente normativa:

- per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle direttive di cui al D.P.G.R. 3 Agosto 1994, n. 228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a 3 Ha per gli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo; per l'esercizio di attività a carattere estensivo il lotto minimo è pari a 5 Ha;
- Il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del Fondo interessato dal Piano aziendale, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per

raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli ideologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno;

- I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.
- Sono da considerarsi aree a forte acclività quelle aventi pendenza naturale superiore o uguale al 40%. In tali zone, qualora non contigue ai centri abitati, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.
- Per quanto riguarda gli indici volumetrici massimi, in queste zone si devono applicare gli indici previsti nelle zone a vincolo idrogeologico.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme valgono le Direttive per le Zone Agricole approvate dal Consiglio Regionale in data 13/04/94, che si intendono integralmente recepite.

In ogni caso qualsiasi intervento in zona agricola deve essere compatibile con le indicazioni e considerazioni contenute negli studi agronomici e pedologici effettuati all'atto della redazione del P.U.C., e sintetizzati nelle tavole tematiche allegate al P.U.C..

ART 8.3 - CASI NON CONTEMPLATI

Per quanto non previsto esplicitamente dalle presenti norme valgono quelle del D.A. 2266U/83 nonché quelle della L.R. 45/89.

ART. 9 - ZONA G - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI E PRIVATI DI CARATTERE GENERALE.

Sono le parti del territorio destinate a edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati, i parchi, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e simili, secondo il disposto dell'art.3 del Decr. R.A.S. 1983 n. 2266/U, nonché gli alberghi e gli esercizi commerciali di medie strutture di vendita, come disciplinati dal D.Lgs. 114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e applicazione.

All'interno della zona G sono individuate le seguenti sottozone:

- Sottozona G1 – Aree a destinazione generale non ancora definita;
- Sottozona G2 - Aree a destinazione già definita
 - G21 – Rifornitore carburante con punto di ristoro;
 - G22 – Centro AIAS;
 - G23 – Convento delle Suore;

- G24 – Depuratore Comunale;
- G25 – Rivendita Aurovetture.

Qualunque intervento è comunque subordinato alle indicazioni contenute in apposito Piano Attuativo, ai sensi dell'art.3 della L.R. 1.07.1991 n.20, fermo restando che non è necessario il Piano in questione per gli ampliamenti di impianti e strutture già esistenti.

I Piani Attuativi dovranno prevedere:

- un indice territoriale massimo pari a 0,01 mc/mq, per interventi di iniziativa privata, incrementabile per Piani Attuativi di iniziativa a di interesse pubblico nonché per gli alberghi e gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita (MSV) e per altri interventi di iniziativa privata aventi interesse pubblico. Per le sole sottozone G2 l'incremento dell'indice territoriale applicabile ai suddetti Piani Attuativi non potrà comunque essere superiore a 2.00 mc/mq.
- una dotazione di parcheggi per la clientela e di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci a servizio delle M.S.V., in misura non inferiore a quella dalla specifica disciplina di settore.
- una dotazione minima di aree da destinare a servizi pubblici e da cedere all'Amministrazione Comunale, localizzate secondo le indicazioni dell'Amministrazione stessa, pari al 10% della superficie totale dell'intervento, esclusa la viabilità.
- un'altezza degli edifici non superiore a mt.12,00.
- la costruzione dei fabbricati in aderenza al confine o ad una distanza di almeno 4,00 mt. ovvero ad H./2 (altezza degli edifici/2) dallo stesso. In ogni caso le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari alla misura dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto pari a mt.8,00.

Le residenze saranno ammesse solo per l'eventuale personale di custodia in numero strettamente necessario in relazione alle dimensioni dell'intervento.

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi valgono le disposizioni analoghe delle zone "C" e "D".

ART. 10 - ZONE H - ZONE DI SALVAGUARDIA

Le zone del territorio comunale denominate "H" sono quelle che rivestono un particolare interesse per la collettività e che pertanto sono sottoposte a salvaguardia e tutela rigorosa. Si distinguono le seguenti Sottozone:

- Sottozona H1 – Zona Archeologica;
- Sottozona H2 – Zona di rispetto cimiteriale;
- Aree di rispetto:
 1. Archeologica;
 2. Rispetto Cimiteriale;

ART. 10.1 - SOTTOZONA H 1 – ZONA ARCHEOLOGICA

Comprende quelle aree, sottoposte a vincolo archeologico, indicate nelle note N° 2790 del 5-7-83 e N° 2665 del 16-6-84 dalla Soprintendenza Archeologica per le Province di Cagliari e Oristano.

L'indice territoriale massimo ammissibile è di 0,001 mc./mq. con possibilità di deroga ai sensi dell'art. 16 della

legge 6-8-67 N° 765 limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici. In tali aree viene applicata la seguente normativa:

Norma di tutela integrale

Sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, e sono ammessi tali interventi solo se volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale integrato nella risorsa paesistico-ambientale considerata, o se ne esaltino le potenzialità e le peculiarità presenti. E' altresì ammesso ogni intervento di ricerca stratigrafica rivolto all'individuazione del bene archeologico interrato, e a tal fine è concessa la facoltà di operare modifiche superficiali del terreno rivolte alla costruzione di capanni e strutture mobili accessorie alle attività di ricerca.

ART. 10.2 – AREA DI RISPETTO - ARCHEOLOGICA

Sono le aree limitrofe alle Sottozone H1. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica e sottoposti alla seguente normativa:

Norma di tutela condizionata

E' riconosciuta l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto. Tali interventi devono essere orientati alla riqualificazione di elementi di degrado, all'eliminazione di superfetazioni, al miglioramento dell'accessibilità pedonale al bene e della fruizione dello stesso con elementi a basso impatto percettivo e strutturale evitando la localizzazione di strutture per i servizi legati alla fruizione sia all'interno dell'area di rispetto paesaggistico sia nelle aree contigue. L'eventuale segnalazione del bene deve avvenire con elementi di ridotte dimensioni localizzati in modo da rendere percepibile il bene ed il suo contesto paesaggistico senza l'intrusione ottica di cartelli e pannelli esplicativi.

ART. 10.3- SOTTOZONA H 2- RISPETTO CIMITERIALE

In tale zona è precluso qualsiasi tipo di intervento edilizio, salvo che non si tratti di opere pubbliche o di interesse pubblico (quali fabbricati per Enel, telefonia, teletrasmissioni e simili) che non comportano realizzazione di volumi, o di opere legati all'ampliamento dello stesso Cimitero. In tali aree viene applicata la seguente normativa:

Norma di tutela integrale

Sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, e sono ammessi tali interventi solo se volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale integrato nella risorsa paesistico-ambientale considerata, o se ne esaltino le potenzialità e le peculiarità presenti.

ART. 10.4 – AREA DI RISPETTO - CIMITERIALE

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. In tale zona potranno comunque essere realizzati parcheggi pubblici a servizio del cimitero.

ART. 11 – FASCE DI ARRETRAMENTO

Per tutte le zone omogenee, ai fini dell'edificazione, è obbligatorio il rispetto delle distanze minime dalle strade previste dal D.L. 30/04/92 n° 285, modificato e corretto dal D.L. 10/10/93 n°360 , e relativo Regolamento di Attuazione (NUOVO CODICE DELLA STRADA).

ART. 12 – FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Per tutte le zone omogenee, è vietata l'edificazione entro i 10 ml dall'alveo di magra di tutti i fiumi e i corsi d'acqua segnalati nell'elenco dei Fiumi dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Artistici e Storici, che vengono denominati specificatamente da Valle verso monte come:

- Riu Perdu Loci o Riu Berlingheri;
- Riu Linus o Riu Cannas o Riu Matta;
- Cora Manna;
- Riu Pau o Canale Gutturu Mannu;

Per gli stessi Fiumi è comunque richiesto il nulla osta dal G.C. per qualsiasi intervento per una fascia di 150 ml dagli argini.

Per qualsiasi intervento entro una fascia di 150 ml dagli argini dei corsi d'acqua inseriti nell'elenco allegato alla Delibera G.R. n. 35/11 del 24.05.2008 e qui di seguito elencati, dovrà essere richiesta anche l'Autorizzazione Paesaggistica:

- Rio Pau – Riu Matta (tranne l'asta fluviale compresa tra metri 250 a valle della Via Roma e metri 350 a monte della stessa Via)
- Rio Gora Manna – Riu Matta (tranne l'asta fluviale compresa tra lo sbocco sul Rio Cannas – Linus e la strada comunale Is Congiaus)
- Rio Cannas Linus – Flumini Mannu (tranne il tratto compreso tra la confluenza col Rio Gora Manna Fino a 300 ml a valle del ponte sulla S.S. 293).

I tratti esclusi verranno debitamente evidenziati nella Tav. 1 del PUC.

ART. 13 - ZONE S - SERVIZI PUBBLICI DI CARATTERE COMUNALE

Sono le aree destinate alle dotazioni per spazi pubblici, riservate alle attività collettive a servizio delle zone "A" e "B" (istruzione, attrezzature di interesse comune, verde pubblico, sport, parcheggi, etc.).

Nelle zone "S" sono consentiti solamente interventi pubblici, salvo il caso che l'Amministrazione Comunale ritenga utile, con apposita e preliminare convenzione, delegare ad operatori privati la realizzazione e la gestione del servizio previsto.

In tal caso le strutture realizzate dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune allo scadere di un periodo di tempo da fissare nella convenzione.

ART. 14 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA AMBIENTALE - (ART. 19, i) L.R. 45/89)

I progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, sia di iniziativa pubblica che privata ricadenti in qualsiasi

zona omogenea individuata dal P.U.C., siano essi insediamenti residenziali o produttivi, realizzazioni di infrastrutture di rete o di trasporto e comunque interventi sulla morfologia del sito che modifichino, sia direttamente che indirettamente, in modo rilevante lo stato naturale dei luoghi quali ad es.:

- lavori che comportino movimenti di terra superiori a 20.000 mc.;
- impianti per la produzione e/o il trasporto o di energia elettrica in alta tensione;
- impianti per il trattamento o lo stoccaggio dei rifiuti;
- impianti zootecnici per cubature superiori ai 5.000 mc.,
- punti di ristoro;
- invasi con capacità superiore ai 10.000 mc.;
- viabilità di interesse sovracomunale;

dovranno essere sottoposti alla procedura di valutazione di compatibilità ambientale e perciò dovranno essere corredata:

1) Di uno studio geotecnico redatto a norma del D.M. 11/03/88-(Circ. Min. LL.PP. N30483 del 24/09/88)-" Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità (dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione". Nello studio allegato al progetto od al piano attuativo, oltre a quanto previsto dal " Paragrafo C.-Opere di Fondazione- Punto C.3- Prescrizioni per le Indagini- 4° Comma" dello stesso D.M., si dovrà in particolare tenere conto delle caratteristiche del terreno individuate nella "Carta Geotecnica di Base" e dei suggerimenti contenuti nella Relazione dello Studio Geologico allegato al presente P.U.C.

2) Di uno studio di compatibilità che illustri la verifica che è stata effettuata per ridurre od eliminare completamente gli impatti negativi sull'ambiente che la realizzazione dell'opera potrebbe provocare.

Tale studio, allegato al progetto od al piano attuativo, dovrà comprendere almeno i seguenti elaborati illustrativi o d'indagine:

a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria, con determinazione della classe delle caratteristiche geotecniche (medio- buone o medio- scarse) indicata nello Studio Geologico allegato al P.U.C.

b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto della trasformazione proposta, tenendo conto in particolare dei parametri naturalistici, dei beni storici e culturali, degli aspetti percettivi, della morfologia dei suoli ed il relativo rischio idrogeologico

c) caratteristiche progettuali dell'opera proposta. In particolare, per le sole Zone omogenee E), H), G) e S) dovrà essere fatta una verifica sulla scelta della localizzazione attraverso l'illustrazione di possibili soluzioni alternative.

d) indagine sui provvedimenti concretamente attuabili per eliminare quando possibile o mitigare gli impatti negativi Sull'ambiente.

In particolare, comunque, per tutti gli interventi ammissibili, in riferimento alle specifiche Zone di intervento, si dovranno evidenziare le valutazioni effettuate con particolare riguardo a:

Zona C (espansione residenziale)

- valutazione dell' interferenza della soluzione planivolumetrica proposta con elementi caratterizzanti quali corsi o

passaggi d'acqua, emergenze rocciose e simili e con la precisazione della situazione esistente di permeabilità dei suoli;

Zona D (insediamenti industriali)

- valutazione del tipo e della quantità di eventuali inquinamenti residui liquidi, Gassosi e solidi, con descrizione delle eventuali modificazioni in riferimento all'acqua, all'aria, al suolo ed al sottosuolo;
- valutazione dell'eventuale inquinamento acustico;
- valutazione di modificazioni irreversibili e delle misure atte a compensare gli effetti sfavorevoli sull'ambiente.

Zona E (aziende agro-zootecniche)

- valutazione del tipo e della quantità di eventuali inquinamenti residui liquidi, solidi, gassosi e degli odori risultanti dall'attività dell'opera proposta;
- valutazione delle misure previste per evitare gli effetti negativi delle trasformazioni reversibili, nonché di quelle permanenti o temporanee dell'ambiente agro-forestale;

Zona H

- valutazione dei costi e benefici connessi alle varie fasi di realizzazione dell'opera proposta,
- valutazione dell'unità minima di visitatori compatibili con la situazione ambientale dopo la trasformazione;
- valutazione del limite di inquinamento acustico sopportabile con definizione delle procedure per il conseguimento dei livelli di compatibilità con la presenza dell'avifauna nei vari ambiti stagionali;
- valutazione delle modificazioni del sistema idraulico, delle trasformazioni irreversibili e del grado di inquinamento a seguito dell'opera proposta;
- valutazione delle conseguenze della riduzione dell'eventuale presenza di specie botaniche costituenti elemento paesistico distintivo, e analisi degli interventi considerati possibili.

Zona G

- valutazione dell'interferenza della soluzione planivolumetrica proposta con elementi caratterizzanti quali corsi o passaggi d'acqua, emergenze rocciose e simili e con la precisazione della situazione esistente di permeabilità dei suoli,
- valutazione del limite di inquinamento acustico sopportabile con definizione delle procedure per il conseguimento dei livelli di compatibilità con l'ambiente circostante,
- valutazione delle possibilità di accesso e di fruizione;

Lo studio di compatibilità non è necessario per tutti quegli interventi, indipendentemente dall'uso e dal grado di tutela del luogo in esame, relativi alla manutenzione delle strutture murarie, impianti, e rifacimenti dei prospetti di edifici preesistenti che non riguardino modifiche di destinazione d'uso né comportino maggiorazioni delle superfici utili residenziali, salve le cubature necessarie, nei limiti ed in conformità allo strumento urbanistico, per la realizzazione di essenziali dotazioni di servizio o l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.

L'approvazione dello studio di compatibilità segue l'iter procedurale di un qualunque progetto o piano.

Per tutti gli interventi precisati all'Art. 1 del D.P.C.M. n° 377/1989, è obbligatorio il preventivo Studio di Impatto Ambientale e la formulazione del Giudizio di Compatibilità di cui all'Art. 6 della L. 8 luglio 1986 n° 349, redatti ai sensi

delle norme del D.P.C M. 27.12.88.

E' fatto obbligo di provvedere alla sistemazione degli spazi esterni con opportuni arredi a verde specie nelle parti in vista dalle pubbliche vie.

ART. 15 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Le aree per l'installazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione e per il potenziamento o la ristrutturazione di quelli già esistenti alla data di entrata in vigore del D.L. n°32/98, possono essere localizzate in qualsiasi zona omogenea del P.U.C. ad eccezione della zona "B1", della zona "H1" e della zona "H2".

Le aree interessate da nuove installazioni dovranno avere una superficie di almeno 1000 mq.

L'indice volumetrico è fissato in 0,5 mc/mq, l'altezza massima degli edifici e degli accessori non può superare 5,00 ml.

Le pensiline non partecipano al computo delle volumetrie.

La distanza minima dei fabbricati dai confini è fissata in 4,00 ml, mentre dagli altri fabbricati è obbligatorio un distacco pari almeno a 8,00 ml.

La superficie coperta, comprensiva anche delle pensiline, non deve eccedere il 25% della superficie dell'area interessata dall'intervento.

Nel caso di potenziamento o ristrutturazione di impianti esistenti la superficie del lotto non può essere inferiore a 500 mq e l'indice di copertura non può superare il 40% della superficie d'intervento.

Per le distanze dalle strade e dai crocevia si applicano le disposizioni del Nuovo Codice della strada, in ogni caso la distanza dalla carreggiata stradale non potrà essere inferiore a 5,0 ml.

E' consentito utilizzare sino ad un massimo di 1/5 del volume disponibile per la realizzazione di un alloggio per il custode dell'impianto, inoltre sono consentite le seguenti attività collaterali:

- impianto di lavaggio;
- officine meccaniche e da gommista;
- locali per il ristoro e la recettività;
- cabine telefoniche;
- locali per la vendita di prodotti tipici, giornali, tabacchi;
- locali per il pronto soccorso e la pulizia stradale;
- servizi igienici collettivi;
- locali per attività comunque attinenti all'impianto di distribuzione carburanti.

Per tutto quanto non previsto si fa riferimento alle "Linee guida Programmatiche di Razionalizzazione della Rete distributiva carburanti" Deliberazione n. 45/7 del 05.12.2003 della RAS.

ART. 18 ART. 16 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto sopra non previsto si fa riferimento al Regolamento Edilizio, alle norme e alle disposizioni speciali vigenti.

ART. 17 – RIFERIMENTO AL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO E AL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .

Tutto il territorio comunale compreso è soggetto alle normative del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.) della Regione Sardegna (Legge 18 maggio 1989, n° 183, art. 17, comma 6 ter, e successive modifiche ed integrazioni). A tal proposito si riporta l'art. 8 delle Norme di attuazione, che riguarda le prescrizioni generali per quanto riguarda la prevenzione dei pericoli e dei rischi idrogeologici nel bacino idrografico regionale, e il Titolo III delle stesse norme per il controllo del Rischio nelle aree di pericolosità idrogeologica.

ARTICOLO 8 Indirizzi per la pianificazione urbanistica e per l'uso di aree di costa

1. Conformemente a quanto disposto nell'articolo 6, comma 2, nel quadro di una attività continua di verifica, già all'avvio degli studi o delle istruttorie preliminari devono essere resi compatibili con il PAI, con le sue varianti adottate e con le sue norme di attuazione tutti gli atti di pianificazione, di concessione, autorizzazione, nulla osta ed equivalenti di competenza di Province, Comuni, Comunità montane ed altre pubbliche amministrazioni dell'ordinamento regionale della Sardegna relativi ad aree perimetrate con pericolosità idrogeologica.

2. Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal PAI, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti i Comuni - tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico - assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione. Le conseguenti valutazioni comunali, poste a corredo degli atti di piano costituiscono oggetto delle verifiche di coerenza di cui all'articolo 32 commi 3, 5, della legge regionale 22.4.2002, n. 7 (legge finanziaria 2002). Il presente comma trova applicazione anche nel caso di variazioni agli strumenti urbanistici conseguenti all'approvazione di progetti ai sensi del DPR 18.4.1994, n. 383, "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale".

3. Gli studi di cui al comma 2 analizzano le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso del territorio, con particolare riguardo ai progetti di insediamenti residenziali, produttivi, di servizi, di infrastrutture.

4. Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie a corredo degli atti di pianificazione di cui al comma 2:

- a. contengono norme ed interventi per adeguarsi alle disposizioni delineate nel presente Titolo II;*
- b. dettano prescrizioni in ordine alla sicurezza idrogeologica delle attività e degli insediamenti programmati applicando, specificando ed adattando le disposizioni del PAI secondo le situazioni di pericolo esistenti nel rispettivo territorio;*
- c. garantiscono il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli esistente adottando eventuali misure ed interventi compensativi;*
- d. prevedono che le aree prive di insediamenti siano gradualmente dotate di adeguati sistemi di drenaggio lento delle acque meteoriche.*

5. In applicazione dell'articolo 26, comma 3, delle presenti norme negli atti di adeguamento dei piani urbanistici comunali al PAI sono delimitate puntualmente alla scala 1: 2.000 le aree a significativa pericolosità idraulica o geomorfologica non direttamente perimetrate dal PAI.

6. In sede di adozione di piani di settore e di piani territoriali diversi da quelli di cui al comma 2, o di loro varianti, per quanto di rispettiva competenza sono stabiliti interventi, azioni e prescrizioni allo scopo di:

a. rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, sistemare e riqualificare le reti di drenaggio artificiali e naturali, mantenere il regime idraulico e la qualità ambientale delle spiagge, degli stagni e delle aree lagunari, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente o artificialmente inondabili anche attraverso intese e misure compensative rivolte a soggetti titolari di attività economiche o proprietari e utenti di aree;

b. ridurre i fenomeni di erosione, di arretramento e di crollo delle pareti rocciose che costituiscono la linea di costa attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle aree pericolose, attraverso il consolidamento delle pareti pericolanti e il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

7. In particolare i piani urbanistici provinciali approvano norme di relazione e di compatibilità tra le aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI, le scelte generali di assetto del territorio e le condizioni di vulnerabilità valutate con riferimento agli elementi insediativi, territoriali, ambientali e culturali, alle infrastrutture, agli impianti tecnologici, energetici e produttivi esistenti o programmati al fine di:

a. incrementare i livelli di prevenzione stabiliti dal PAI;

b. specificare localmente a scala di dettaglio le presenti norme.

8. Nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe gli strumenti di pianificazione di cui ai commi 2 e 6 regolano e istituiscono, ciascuno secondo la propria competenza, fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;

b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;

c. lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.

9. Nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi del precedente comma sono vietati.

a. nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;

b. tutte le nuove edificazioni;

c. ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;

d. tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione

idraulica; e. ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

10. Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dei precedenti commi 8 e 9 integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

11. In applicazione dell'articolo 41 del decreto legislativo 11.5.1999, n. 152, "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole" le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali hanno anche la finalità di:

- a. conservare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua interessati;
- b. mantenere la vegetazione spontanea con particolare riferimento a quella capace di rinsaldare gli argini e stabilizzare i terreni limitrofi, fatte salve le esigenze della manutenzione idraulica;
- c. favorire la creazione di fasce tampone;
- d. mantenere libero l'accesso ai corsi d'acqua per il migliore svolgimento dei servizi di polizia idraulica, di piena e di protezione civile.

12. Nelle aree perimetrare dal PAI come aree di pericolosità da frana di qualunque classe gli strumenti di pianificazione di cui ai commi 2 e 6 possono istituire fasce speciali di tutela regolandone l'uso in funzione delle rispettive competenze.

13. Nelle aree di pericolosità idrogeologica che includono le falesie costiere, e limitatamente agli ambiti costieri, sono primari gli interessi di salvaguardia e valorizzazione degli arenili, delle aree umide, di tutela dei tratti interessati da fenomeni erosivi. In tali ambiti la realizzazione di nuovi complessi ricettivi turistici all'aperto, di costruzioni temporanee o precarie per la permanenza o la sosta di persone, di attrezzature leggere amovibili e di servizi anche stagionali a supporto della balneazione, di percorsi pedonali e di aree destinate al tempo libero e alle attività sportive è subordinata alle conclusioni positive di uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto ai sensi dell'articolo 25. I Comuni, d'intesa con la competente autorità marittima, vigilano sulla sicurezza dei siti e dei rispettivi accessi da terra e da mare.

TITOLO III - IL CONTROLLO DEL RISCHIO NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

CAPO I- NORME COMUNI PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

Art. 23 Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

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

2. Le disposizioni del presente Titolo valgono solo nelle aree perimetrare 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 perimetrare e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.

3. Le disposizioni del presente Titolo 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 perimetrare 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:

a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;

b. manutenzione straordinaria;

c. restauro e risanamento conservativo;

d. ristrutturazione edilizia;

e. 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.

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

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

b. 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.

7. 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.

8. 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:

a. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;

b. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;

c. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;

d. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;

e. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;

f. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;

g. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;

h. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;

i. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;

l. 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;

m. 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;

n. 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; o garantire coerenza con i piani di protezione civile.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

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 nei seguenti commi.

2. 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:

a. è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;

b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;

c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;

d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;

e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

4. 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 piena alla formazione di studi equivalenti agli studi di compatibilità idraulica 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..

5. Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle presenti norme.

6. 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.

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

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:

a. è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;

b. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;

c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;

d. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;

e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

4. 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.

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

6. I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità da frana e di rischio geomorfologico 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.

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

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:

- a. reticolo minore gravante sui centri edificati;*
- b. foci fluviali;*
- c. aree lagunari e stagni.*

2. Possiedono significativa pericolosità geomorfologica le seguenti tipologie di aree di versante appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna :

- a. aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla scala del PAI;*
- b. aree costiere a falesia;*
- c. aree interessate da fenomeni di subsidenza.*

3. 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 nel commi 1 e 2 interventi di sistemazione e manutenzione della rete idrografica, dei versanti e di regimazione del deflusso idrico superficiale.

4. 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.

CAPO II - AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

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:

a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;

b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;

c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;

d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;

e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.

f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica.

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

a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;

b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;

c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

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

e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili

per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

m. 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.

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

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

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

e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;

f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;

g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;

h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

l. 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 sempre vietato realizzare:

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

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:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

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

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c ed e.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i., l.
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5bis

7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

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:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 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;

c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, 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 e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, 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 e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

6. 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.

7. 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.

8. 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 4, 5, 6 e 7.

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:

a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;

d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;

e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;

g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;

h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";

i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;

m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

3. 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.

4. 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".

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.

CAPO III - AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

ARTICOLO 31 Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;

b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;

c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;

d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;

e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;

f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

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

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;
- l. 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 residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- n. 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.

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

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;

g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

4. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

c. 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;

d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;

e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.

5bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera f.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l. m.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h, i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura.

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5bis e del comma 8

7. Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

8. Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, e in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli stessi interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Comitato istituzionale su proposta dell'autorità idraulica dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.

ARTICOLO 32 Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;

c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle; e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

ARTICOLO 33 Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;

b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;

c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;

d. 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;

e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, 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 media da frana;

f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi 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;

g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;

c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:

a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., b, c, e., g., h., i.; per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e

geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

6. 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 media da frana, 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".

ARTICOLO 34 Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana 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.

Inoltre tutto il territorio Comunale è soggetto alle normative del Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale, adottato dal Consiglio Comunale di Vallermosa. Pertanto, oltre che alle Norme di Attuazione ed al Regolamento Edilizio del P.U.C., tutti gli interventi devono essere conformi alle Normative dei su citati Piani.

INDICE

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITOLO I NORME DI CARATTERE GENERALE..... | 1 |
| ART. 1 - VALIDITÀ DELLE NORME | 1 |
| ART. 2 – ATTUAZIONE | 1 |
| ART. 3 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE | 1 |
| ART. 4- DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI, DELLE ZONE RESIDENZIALI | 2 |
| TITOLO II..... | 4 |
| NORME DI ZONA..... | 4 |
| ART. 5- ZONA B- COMPLETAMENTO | 4 |
| ART. 5.1 - NORME SPECIFICHE PER LE SOTTOZONE..... | 7 |
| ART. 5.1a - SOTTOZONA B1..... | 7 |
| ART. 5.1b - SOTTOZONA B2 | 13 |
| ART. 5.1c - SOTTOZONA B3..... | 13 |
| ART. 5.1d - EDIFICI DA CONSERVARE..... | 13 |
| ART. 6 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE SOTTOPOSTA A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.... | 15 |
| ART. 7 - ZONA D- AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - COMMERCIALI PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE | 17 |
| ART. 8 - ZONA E - AGRICOLA..... | 18 |
| ART. 8.1 -VINCOLO IDROGEOLOGICO | 21 |
| ART. 8.2 -VINCOLO P.P.R. | 21 |
| ART 8.3 - CASI NON CONTEMPLATI | 22 |
| ART. 9 - ZONA G - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI E PRIVATI DI CARATTERE GENERALE. | 22 |
| ART. 10 - ZONE H - ZONE DI SALVAGUARDIA | 23 |
| ART. 10.1 - SOTTOZONA H 1 – ZONA ARCHEOLOGICA | 23 |
| ART. 10.2 – AREA DI RISPETTO - ARCHEOLOGICA | 24 |
| ART. 10. 3- SOTTOZONA H 2- RISPETTO CIMITERIALE | 24 |
| ART. 10.4 – AREA DI RISPETTO - CIMITERIALE | 24 |
| ART. 11 – FASCE DI ARRETRAMENTO | 25 |
| ART. 12 – FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D’ACQUA..... | 25 |
| ART. 13 - ZONE S - SERVIZI PUBBLICI DI CARATTERE COMUNALE | 25 |
| ART. 14 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA AMBIENTALE - (ART. 19, i) L.R. 45/89)..... | 25 |
| ART. 15 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE | 28 |
| ART. 18 ART. 16 - DISPOSIZIONI FINALI..... | 28 |
| ART. 17 – RIFERIMENTO AL PIANO PER L’ASSETTO IDROGEOLOGICO E AL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA | 29 |