



Comune di Muravera

Provincia di Cagliari

Servizio Tecnico

Ufficio del Piano

ADEGUAMENTO DEL PUC AL PPR

NORME DI ATTUAZIONE

UFFICIO DEL PIANO

Coordinatore: ing. Paolo Alterio

Collaboratori:

Assetto insediativo – ing. Gianluca Fontana

Assetto ambientale – geologia: dott. Dario Cinus

Assetto ambientale – uso del suolo: dott. Valerio Boi

Assetto storico culturale - archeologia: dott. ssa Valeria Paretta

Dicembre 2009



**TITOLO I
NORME GENERALI**

Art. 1

Legislazione

Il presente Piano Urbanistico Comunale è redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale approvato Delibera di Giunta Regionale n° 36/7 del 5 settembre 2006, in attuazione della Legge Regionale 25 novembre 2004 n° 8. Al suo interno vengono recepite inoltre il Decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica del 18 settembre 1983, n. 2266/U, "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna" - (Decreto Floris) e il Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le Zone Agricole".

I contenuti del PUC hanno validità giuridica a tempo indeterminato e possono essere soggetti a varianti in conformità alle procedure di legge.

Art. 2

Contenuti del PUC

Il PUC è costituito da

Elaborati Urbanistici:

- Relazione generale;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Regolamento Edilizio;
- Norme di tutela dei beni paesaggistici e dei beni identitari.

Carte della pianificazione Comunale, suddivise in diverso livello di dettaglio:

- Carta della zonizzazione Centro Urbano;
- Carta della zonizzazione costiera;
- Carta della zonizzazione Intero Territorio;
- Tavole della condizione giuridica;
- Carta delle Lottizzazioni;

Elaborati di progetto:

- Ambiti di Paesaggio;
- Schede degli Ambiti;
- Linee Progettuali.

Elaborati della conoscenza del territorio:

- Carta delle infrastrutture;
- Carta della pianificazione attuativa;
- Carta del sistema urbano;

Carte del riconoscimento dei tematismi del PPR alla scala di dettaglio Comunale.

Carte tematiche.

Art. 3

Struttura Normativa

La struttura normativa è così articolata:

- Norme generali (Titolo I);
- Zonizzazione (Titolo II);
- Norme specifiche e particolari (Titolo III);
- Norme per gli interventi nelle aree di pericolosità idraulica (Titolo IV);
- Norme geologico - tecniche (Titolo V);
- Disciplina viabilità e parcheggi (Titolo VI);
- Norme transitorie e finali (Titolo VII);
- Regolamento edilizio;
- Norme di tutela dei beni paesaggistici ed identitari

La suddetta normativa si appoggiano sulla cartografia di piano.

Le indicazioni del PUC possono avere, quanto al loro valore, natura previsionale o prescrittiva. Sono di natura previsionale tutte quelle disposizioni o norme che richiedono di essere specificate in ulteriori atti ai fini della loro applicazione. Sono di natura prescrittiva quelle disposizioni sufficientemente compiute che devono essere applicate senza rinvio e senza ulteriori atti.



Art. 4
Strumenti di attuazione

Il PUC si attua per mezzo di:

- *Concessione edilizia, DIA, Autorizzazione edilizia;*
- Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata:*
- Piani Particolareggiati (art. 13 L. 1150/1942);
- Piani di Lottizzazione Convenzionata (art. 28 L. 1150/1942);
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L. 167/1962);
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (art. 27 L. 865/1971);
- Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (artt. 27, 28 L. 457/1978);
- *Programmi Complessi* nazionali e regionali (L.R. 16/1994, L.R. 14/1996 ...).

Le previsioni del Piano urbanistico comunale si attuano con. Concessione Edilizia diretta nelle zone B ed E. Mediante la formazione ed approvazione di piani attuativi (piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati) nelle zone C, nelle zone D, nelle zone F, nelle zone G, corredati di tutti gli elaborati richiesti necessari. L'autorizzazione comunale in queste zone ai fini edificatori è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che prevede:

la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto indicato negli elaborati del Piano di lottizzazione;

2- realizzazione a carico del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e il pagamento degli oneri di urbanizzazione;

3- i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato al completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano attuativo.

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione. Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla lottizzazione d'ufficio.

ELABORATI RICHIESTI PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il progetto del piano di lottizzazione, sia esso di iniziativa pubblica che privata, deve essere redatto da un tecnico abilitato, regolarmente iscritto al rispettivo Albo professionale, ed è composto da tutti gli atti richiesti dalla Circolare dell'Assessore ai LL.PP. n. 6854 del 20.4.1970:

- estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione delle località;
- planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000, con indicazioni delle proprietà confinanti, rilievo altimetrico con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari, quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- stralcio del Piano urbanistico comunale, con la zonizzazione del Piano urbanistico e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento, nel rapporto almeno di 1:1000, indicante:
 - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;
 - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
 - planimetria in scala non inferiore a 1:1000, con l'inserimento delle volumetrie esistenti e di quelle in progetto;
 - tabella riassuntiva delle superfici e delle volumetrie previste e relativi indici urbanistici (superficie coperta, cubatura, altezza, superficie utile e caratteristiche degli alloggi);
 - tipi edilizi e sezioni stradali tipo in scala 1:200;
 - planimetria in scala non inferiore a 1:1000, con lo schema degli impianti tecnologici (rete elettrica di bassa tensione, illuminazione pubblica, rete telefonica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione;
 - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione;



Comune di Muravera

- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e alle opere di urbanizzazione;
- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna e alle coperture;
- le particolari norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, ecc.;
- studio di compatibilità paesistico-ambientale se previsto dall'art. 52 delle presenti norme.
- computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione previste e percentuali di incidenza per singole categorie di opere;
- quadro economico riassuntivo;
- schema di convenzione (per i piani di lottizzazione di iniziativa privata);
- relazione geologica e geotecnica.

Art. 5

Indici e parametri - Definizioni

Sono individuati e definiti i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria, e la superficie complessiva della zona stessa impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- b) Attrezzature e servizi: sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
- c) Destinazione d'uso: per ogni zona sono definite nel P.U.C. una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione.
- d) Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona a destinazione speciale e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento e alle attrezzature e servizi di cui al precedente numero b).
- e) Superficie minima del lotto: è la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità fondiaria di zona.
- f) Superficie coperta: per superficie coperta di un edificio si intende l'area risultante della proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, escluse le parti aggettanti come balconi pensiline, porticati, sporti di gronda, ecc. di profondità inferiore a m 2,00.
- g) Indice di copertura: è il rapporto in mq/mq tra la superficie coperta del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.
- h) Altezza dei fabbricati: l'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal P.U.C.; l'altezza massima delle costruzioni non può in ogni caso superare la misura di 18,00 m su ogni prospetto.
- i) Computo delle altezze e dei volumi: le altezze e i volumi edificabili saranno computati secondo il disposto del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 e della circolare Ass. EE.LL., Finanze, Urbanistica 20/3/78 n. 2A.
- l) Distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti. I distacchi fra gli edifici non si applicano alle pareti dei corpi di fabbrica di un medesimo complesso edilizio unitario.
- m) Distacco dal confine di lotto: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata come al precedente punto l), e la linea di confine del lotto. È variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici.
- n) Accessori: sono locali, per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare (salvo contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.
- o) Lunghezza massima dei prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- p) Cortili chiusi: sono le aree scoperte circondate da edifici per la lunghezza superiore a 3/4 del perimetro; sono classificati nei seguenti tipi:
 - 1) ampio cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima, libera davanti ad ogni finestra, è superiore alla misura stabilita dal D.A. n. 2266/U del 20/12/1983;



Comune di Muravera

- 2) patio: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 8,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 7,00;
 - 3) cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale a m 8,00 e la cui superficie è maggiore o uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano;
 - 4) chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a m 3,00; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.
- q) Indice di piantumazione: indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.
- r) Larghezza stradale: si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

Non rientrano nel computo dei volumi:

- 1) i volumi tecnici non abitabili (vuoti sanitari, abbaini, vani per ascensori e centrali termiche, canne fumarie, ecc.);
- 2) i volumi relativi a spazi coperti ma aperti per almeno due lati (porticati, pilotis, logge, tettoie, ecc.) non si computano nel volume edilizio;
- 3) i volumi tecnologici relativi a piani per impianti tecnici (climatizzazione, elettrici, antincendio, ecc.) di altezza netta interna non superiore a 2,10 m.

Le verande coperte rientrano nel computo dei volumi. Ne è però consentita la detrazione fino ad un massimo di 25 mq per ogni unità abitativa, fermo restando il computo per la quota eccedente tale valore.

Art. 6

Poteri di Deroga

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga, ai sensi dell'art. 16 della L. 765/67, sulle norme del P.U.C. e/o su quelle del Regolamento Edilizio limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre nell'ambito del disposto dell'art. 3 della legge n.1357 del 21/12/1955, e delle altre eventuali disposizioni sovraordinate al P.U.C.

Art. 7

Regolamento edilizio

Il P.U.C. emana il nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle more dell'approvazione del P.U.C. non si applicano le norme del Regolamento Edilizio vigente che siano in contrasto con quelle del Regolamento allegato al P.U.C.



TITOLO II ZONIZZAZIONE

Art. 8

Zonizzazione del territorio

La localizzazione e la perimetrazione delle zone omogenee sono definite di norma con riferimento a limiti fisici naturali (corsi d'acqua) o manufatti (viabilità, muri di sostegno, recinzioni, ecc.), in coincidenza, ove è possibile, con le dividenti catastali; in caso di perimetrazione di ambiti non significativamente evidenti dal punto di vista fisico o modestamente difformi dalle delimitazioni dei confini catastali, fanno fede questi ultimi.

Per quanto non espressamente indicato negli articoli che seguono, le norme relative alle zone suddette sono integrate dalle disposizioni di cui al D.A. 20/12/83 n. 2266/U.

Per la stesura della zonizzazione si è fatto riferimento all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983, integrate con le categorie ed i tematismi del PPR.

Al fine di rendere più agevole l'integrazione normativa dettata dalle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, si sono distinte pertanto le seguenti zone:

Zona A

Centro storico artistico di particolare pregio ambientale

Rappresenta le parti dell'abitato interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale o da porzioni di esse comprese le aree circostanti che possono considerarsi loro parti integranti suddivisa in :

A1 -tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico.

A2 -edifici storici non appartenenti al centro di prima formazione

Zona B

Completamento residenziale

Rappresentano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A e sono suddivise nelle seguenti sottozone:

B1 -espansione compiute sino agli anni cinquanta

B2 -espansioni da completare e/o riqualificare

Zona C:

Residenziale di espansione

Rappresenta le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali e si articola nelle "sottozone" C1, C2, C3, in base agli standard urbanistici che ne regolano gli interventi edilizi e alla dotazione di servizi; si distinguono gli ambiti in via di sviluppo o in fase di realizzazione e quelli ancora da pianificare secondo la seguente definizione:

C1 -espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)

C2 -edificato spontaneo

C3 -espansioni in programma

Zona D:

Produttiva industriale, artigianale e commerciale

Rappresenta le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Le nuove zone produttive da sviluppare con pianificazione attuativa e si articolano nelle "sottozone" D1, D2, D3, D4 e D5 secondo la seguente definizione:

D1 -grandi aree industriali

D2 -insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali

D3 -grandi centri commerciali

D4 -Aree estrattive di prima categoria

D5 -Aree estrattive di seconda categoria

Nel PUC in adeguamento al PPR, sulla base dell'analisi della domanda, delle caratteristiche del territorio delle attività produttive già insediate si è ritenuto di prevedere esclusivamente le sottozone **D2**.

Zona E

Attività agricole

Le parti del territorio riservate alle attività agricole e agli impianti e attrezzature connesse (abitazione del conduttore, stalle, serre, silos, ecc.), ed è suddivisa nelle "sottozone" E1, E2, E3, E4 e E5 in base alle classificazioni previste dall'art. 8 del D.P.G.R. 3/8/94 n. 228. in:

E1 -Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata

E2 -Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva



Comune di Muravera

E3 -Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario

E4 -Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative

E5 -Aree marginali per attività agricola

Zona F

Zone turistiche

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale e si articola nelle “sottozone” F1, F2, F3, F4 e F5

F1 - Insediamenti turistici pianificati

F2 - Insediamenti turistici spontanei

F3 - Campeggi

F4 - Nuove aree turistiche

Zona G

Zone per servizi generali

Le parti del territorio destinate ad attrezzature d'interesse generale quali le strutture per l'istruzione superiore (scuola secondaria superiore) per la ricerca e la sanità (laboratori ospedali cliniche) per la cultura (musei, padiglioni per mostre) direzionali (credito, comunicazioni, uffici), si articola nelle “sottozone” G1, G2, G3, G4, in base ai diversi tipi di attrezzature e servizi d'interesse comunale e sovracomunale e ai relativi indici volumetrici di edificabilità.

G1 -Attrezzature di servizio

G2 -Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero

G3 -Aree militari

G4 -Infrastrutture tecnologiche ed ecologiche

Aree S

Spazi pubblici e/o di uso pubblico

Concerne le aree relative alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e attività collettive a livello comunale; si suddivide nelle “sottozone” S1, S2, S3 e S4 ai sensi dell'art. 6 del D.A. 20/12/83 n. 2266/U.

Zona H

Aree di salvaguardia

Le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico o di rilevante importanza per la collettività; si suddivide nelle “sottozone” H1, H2, H3, secondo la seguente definizione:

H1 -Zona archeologica

H2 -Zona di pregio paesaggistico

H3 -Zona di salvaguardia ambientale

Con le relative fasce di rispetto.

Art. 9

Zone residenziali

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

In tal senso, si considerano di servizio le seguenti attività artigianali:

- la cura della persona;
- la cura della casa (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, tecnico radio-TV, ecc.);
- la cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, gommista, elettrauto, con esclusione di carrozzerie e impianti per la verniciatura d'automezzi).
- In ambito residenziale è vietata la realizzazione di attività incompatibili con l'insediamento urbano di cui al R.D. n. 1265/'34, nonché in contrasto con le leggi sanitarie di cui al T.U. D.M. 12/2/71; sono altresì vietate le aziende di cui all'elenco delle industrie insalubri della L. n. 319/76 (inquinamento idrico).

Nell'ambito delle aree residenziali sono sempre realizzabili strutture per attività ricreative e sportive (tennis, volley, basket, ecc.).

Art. 10



ZONA A
Centro storico

Individuazione

La zona A individua le parti più antiche del centro urbano, caratterizzate dall'omogeneità in diversi ambiti dell'organizzazione viaria e degli spazi e degli aspetti formali delle tipologie edilizie.

Si differenzia in:

- A1-tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico
- A2-edifici storici non ricadenti nel centro di prima formazione

Obiettivi

Vi si persegue la tutela del patrimonio artistico, storico, tipologico ed ambientale, attraverso la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse urbanistico e architettonico.

Modalità d'intervento

L'edificazione nella zona A è disciplinata dalle previsioni e indicazioni del piano particolareggiato approvato con deliberazione del commissario ad acta n. 2 del 13/10/99.

Le relative modalità di attuazione vengono recepite dal P.U.C.

Per gli edifici ricadenti nel centro matrice si rispettano inoltre le seguenti prescrizioni:

Possono essere ammesse sia destinazioni d'uso residenziali sia attività connesse alla funzione abitativa quali esercizi commerciali al minuto, attività turistiche, artigianato, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose compatibili e atte a migliorare la vitalità economica e sociale.

Per gli edifici in contrasto con il contesto potranno essere ammessi interventi di demolizione, sia totale sia parziale con ricostruzione, purché sempre coerenti con il Piano particolareggiato, purché essi siano finalizzati alla conservazione della preesistente valenza costruttiva storica.

Per le ristrutturazioni edilizie in cui è previsto l'aumento di volume, oltre all'eliminazione degli elementi atipici dovrà prevedersi il rispetto delle tipologie edilizie tradizionali.

Art. 11
ZONA A

Interventi ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico

Disciplina per le zone A ricadente nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2), (Hi3),

1. Sono consentiti esclusivamente, salvo poi quanto espressamente permesso ai commi successivi:
 - 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;
 - 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.
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



Comune di Muravera

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 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 scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, salvo quanto poi espresso di seguito, 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. 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 a pericolosità idraulica e molto elevata ed elevata 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 con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;

c. cambiamenti capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;

d. 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";

e. 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., 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 delle N.T.A. del PAI;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle N.T.A. del PAI.

6. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata in materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:



Comune di Muravera

- 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 al 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 ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
7. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata in deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 4, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.
8. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata, media e moderata, 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.
9. Nelle aree a pericolosità idraulica media sono 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 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 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";
- f. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- g. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di edifici produttivi, commerciali e di servizi compatibili con le prescrizioni edilizie;
- h. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
10. 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".
11. Nelle aree di pericolosità idraulica moderata gli interventi ammissibili devono essere compatibili con le prescrizioni del presente piano e della Pianificazione Attuativa vigente, sono realizzabili in ogni caso con l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.
12. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 26 delle NTA del PAI:
- 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., d., e., h., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i.;



Comune di Muravera

- e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 6, lettere a., b., c., d.;
- f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8;
- g. è richiesto per gli interventi di cui al comma 9 lettere a.,c., d., e., f., g., h..

Art. 12 ZONA A

Interveni ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico

Disciplina per le zone A ricadente nelle aree a pericolosità fra molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2), moderata(Hg1),

1 Sono consentiti esclusivamente, salvo poi quanto espressamente esplicitato successivamente nel presente articolo:

- 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 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 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 scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

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;



Comune di Muravera

- 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 e non de localizzabili, 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 ed elevata da frana resta comunque e sempre vietato realizzare:
- a 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;
 - b. 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., 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 delle N.T.A. del PAI;
 - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a del PAI .
6. In materia di patrimonio edilizio, ad esclusione delle aree a pericolosità molto elevata di frana, 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 al comma 1 del presente articolo, 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.
7. In materia di patrimonio edilizio nelle aree di pericolosità media da frana 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. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
 - g. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di edifici produttivi, commerciali e di servizi.



Comune di Muravera

8. Nelle aree di pericolosità media da frana 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;

9. 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".

10. nelle aree di pericolosità moderata da frana gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni del Piano e dei Piani Attuativi vigenti, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

11. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 26 delle NTA del PAI:

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 b., 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 6, lettere a., b., c., d.

e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 7, lettere a., b., c., d., e., f., g.;

f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8.

Art. 13

ZONA B – Residenziale consolidata e/o di completamento

Individuazione

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

Si individuano le due sottozone:

- B1-espansione compiute sino agli anni cinquanta
- B2-espansioni posteriori agli anni cinquanta

Obiettivi

La zona B individua le parti del centro urbano con caratteristiche di completamento come individuate e definite dal previgente strumento urbanistico comunale.

Il P.U.C. ne conferma la situazione di fatto e ne persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale.

Modalità d'intervento

Nella zona B gli interventi si attuano con singole concessioni edilizie in base ai seguenti parametri:

- | | |
|--|------------|
| - indice fondiario massimo | 3,00 mc/mq |
| - altezza massima | 10,50 m |
| - distanza minima dai confini | 5,00 m |
| - distanza minima da edifici | 10,00 m |
| - sezione minima stradale, nelle aree in cui la maglia viaria non sia compiutamente definita | 8,00 m |

È altresì prevista la predisposizione di piani attuativi, estesi ad almeno un isolato, così come indicato nella cartografia.

In tale situazione (di piano attuativo) l'indice fondiario massimo è elevato a 5,00 mc/mq.

Vigono inoltre le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- è consentita l'edificazione in aderenza sul confine, nei limiti previsti dal Codice Civile;



Comune di Muravera

- sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria, così come definiti dalla L. n. 457/78, degli edifici esistenti;
- le costruzioni dovranno sorgere, di norma, a filo stradale;
- sono ammissibili soluzioni svincolate dal filo stradale esclusivamente per congruità con la situazione al contorno;
- l'eventuale distacco dai confini non potrà comunque comportare una distanza tra edifici inferiore a 10,00 m;
- previo accordo tra i proprietari potranno essere variate le reciproche distanze dai confini di cui sopra, ferma restando sempre la distanza minima di 10,00 m tra le costruzioni;
- nei lotti ineditati risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, la concessione edilizia può essere rilasciata con la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- al fine di migliorare le condizioni igieniche di fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette o il loro ampliamento in caso di insufficiente dimensionamento nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile;
- entro limiti previsti al proposito dal Codice Civile, sono ammessi interventi di nuove costruzioni o di ampliamento degli edifici esistenti, ad una distanza dal confine non inferiore a quella intercorrente tra l'edificio (o gli edifici) eventualmente insistenti su lotti attigui e il confine medesimo;
- sono consentite le sopraelevazioni (ove volumetricamente ammissibili) nel rispetto degli allineamenti preesistenti, indipendentemente dalle distanze dei confini di lotto e dagli edifici contigui;
- i fabbricati esistenti, indipendentemente dai parametri edilizi utilizzati per la loro realizzazione, sono integralmente o parzialmente ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie, con la sola limitazione dell'altezza massima di 10,50 m;
- è vietata qualunque costruzione, anche precaria, nelle zone libere all'interno dei lotti;
- conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti alla data del 6/8/67 o che riflettano una situazione di fatto preesistente alla stessa data;
- in ambito di concessione edilizia potranno essere prescritte, particolari disposizioni atte ad assicurare la conservazione di caratteristiche formali e architettoniche singolari o comunque di rilevante interesse storico di singoli edifici, anche non assoggettati in tal senso ai vincoli di cui al Dlgs 22 gennaio 2004 n°42.
- ove esistano fondate perplessità in merito alla viabilità di accesso ai lotti si impone, ai sensi dell'articolo 31 della legge urbanistica, l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione, da disciplinarsi con apposita convenzione del Comune.

Per gli edifici ricadenti nel centro matrice, il cui tessuto insediativo ha mantenuto la struttura di primo impianto, si rendono necessarie le seguenti misure di conservazione e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche:

Gli interventi dovranno essere orientati alla conservazione tipologica ed ambientale ed alla tutela del patrimonio artistico, storico, tipologico ed ambientale senza modifica del sistema di primo impianto.

Possono essere ammesse sia destinazioni d'uso residenziali sia attività connesse alla funzione abitativa quali esercizi commerciali al minuto, attività turistiche, artigianato, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose compatibili e atte a migliorare la vitalità economica e sociale.

Devono essere privilegiati gli interventi sulle pertinenze esterne volti al miglioramento e/o ripristino delle condizioni originarie, del rapporto tra edifici e spazio pubblico; così come deve essere favorito il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti, con particolare attenzione alle coerenze cromatiche, agli elementi costruttivi e decorativi, quali serramenti, parapetti, coronamenti, etc.;

In presenza di cessioni volontarie a titolo gratuito, per aree destinate a viabilità pubblica, è ammessa, ai fini del calcolo della volumetria complessiva insediabile nel lotto, l'applicazione



Comune di Muravera

dell'indice fondiario, alla somma della superficie del lotto e dell'area oggetto di cessione, non potranno comunque essere superati i seguenti parametri massimi:

indice fondiario massimo 4 mc/mq.

Indice di copertura massimo 4/5.

Art. 14 ZONA B

Interveni ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico

Disciplina per le zone B ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2), (Hi3),

1. Sono consentiti esclusivamente, salvo poi quanto espressamente permesso ai commi successivi:
 - 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;
 - 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.
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 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 scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, salvo quanto poi espresso di seguito, 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;



Comune di Muravera

- 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. 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 a pericolosità idraulica e molto elevata ed elevata 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 con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
 - c. cambiamenti capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
 - d. 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";
 - e. 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., 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 delle N.T.A. del PAI;
 - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle N.T.A. del PAI.
6. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata 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 al 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 ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
 - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
7. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata in deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 4, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.



Comune di Muravera

8. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata, media e moderata, 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.

9. Nelle aree a pericolosità idraulica media sono 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 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 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";
- f. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- g. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di edifici produttivi, commerciali e di servizi compatibili con le prescrizioni edilizie;
- h. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

10. 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".

11. Nelle aree di pericolosità idraulica moderata gli interventi ammissibili devono essere compatibili con le prescrizioni del presente piano e della Pianificazione Attuativa vigente, sono realizzabili in ogni caso con l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

12. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 26 delle NTA del PAI:

- 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., d., e., h., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i.;
- e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 6, lettere a., b., c., d.;
- f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8;
- g. è richiesto per gli interventi di cui al comma 9 lettere a.,c., d., e., f., g., h..

Art. 15 ZONA B

Interventi ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico

Disciplina per le zone B ricadente nelle aree a pericolosità fra molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2), moderata(Hg1),

1 Sono consentiti esclusivamente, salvo poi quanto espressamente esplicitato successivamente nel presente articolo:

- 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;



Comune di Muravera

- 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 sono consentiti esclusivamente:
- gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
 - la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
 - le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
 - gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
 - i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
 - la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;
 - la realizzazione e l'integrazione di 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;
 - le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
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:
- gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
 - gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
 - allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
 - le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;
 - nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
 - 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 e non de localizzabili, a condizione che non esistano alternativa 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 ed elevata da frana resta comunque e sempre vietato realizzare:
- 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;
 - 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., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
 - la manutenzione ordinaria o straordinaria;



Comune di Muravera

- 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 delle N.T.A. del PAI;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a del PAI .
6. In materia di patrimonio edilizio, ad esclusione delle aree a pericolosità molto elevata di frana, 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 al comma 1 del presente articolo, 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.
7. In materia di patrimonio edilizio nelle aree di pericolosità media da frana 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. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- g. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di edifici produttivi, commerciali e di servizi.
8. Nelle aree di pericolosità media da frana 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;
9. 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".
10. nelle aree di pericolosità moderata da frana gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni del Piano e dei Piani Attuativi vigenti, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.
11. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 26 delle NTA del PAI:
- 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 b., e., f., g., h., i., lo studio è richiesto per gli



Comune di Muravera

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 6, lettere a., b., c., d.

e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 7, lettere a., b., c., d., e., f., g.;

f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8.

Art. 16

ZONA C – Espansione residenziale

Individuazione

La zona C individua gli ambiti interessati da piani attuativi convenzionati o approvati e le aree da destinare a nuovi insediamenti, ad uso prevalentemente residenziale, limitrofe al “centro edificato”, La zona è suddivisa nelle sottozone C1, C2 e C3, così definite:

- C1-espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione). Tali zone coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati o di iniziativa pubblica. E' suddivisa nei comparti dal C1/1 e C1/20, che ricomprende inoltre i P.E.E.P. ex art. 51 della legge n. 167/62
- C2-edificato spontaneo (interventi ante “legge ponte” – insediamenti abusivi). Comprendono le aree oggetto di edificazione in assenza di preventiva pianificazione;
- C3- espansioni in programma. Individuano le espansioni in programma e non ancora realizzate; Comprendono le sottozone e C3/1, C3/2 e C3/3.

Obiettivi

Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89. Sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza, organizzate a formare nuclei centrali.

Le zone C2, sono comprese e contigue al sistema urbano, non necessitano pertanto di opere di urbanizzazione e di programmi per la loro riqualificazione.

Modalità d'intervento

L'edificazione si attua previa approvazione di un piano attuativo, esteso all'intero ambito d'intervento individuato nella cartografia di piano.

In assenza di piano attuativo sono ammesse:

- con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85;
- con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi), senza ampliamento, di edifici esistenti “conformi” alla destinazione di zona e realizzati legittimamente o regolarizzati ai sensi della Legge n. 47/85 (gli edifici “non conformi” potranno essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione).

Sottozone C1

Per le sottozone C1 valgono i piani attuativi vigenti o in fase di convenzionamento alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri edilizi e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti, in coerenza con le norme del pre vigente P.R.G. che li ha di fatto generati.

Eventuali varianti ai suddetti piani attuativi, da approvarsi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89, sono ammesse in base ai seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a $it = 1,50 mc/mq$;
- le cessioni minime delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di $18 mq/ab$, oltre alla viabilità;
- l'altezza massima, pari a $10,50 m$;
- la distanza dai confini, in aderenza o in distacco non inferiore a $5,00 m$;
- la facoltà di costruire in aderenza;
- la distanza tra pareti finestrate, non inferiore a $10,00 m$.

Sottozone C3/1 – C3/2- C3/3- C3/4

Per la predisposizione dei piani attuativi sono stabiliti i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a $it = 1,00 mc/mq$;



Comune di Muravera

- le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 18 mq/ab, oltre alla viabilità;
- l'altezza massima, pari a 10,50 m;
- la distanza dai confini, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;
- la distanza tra edifici, non inferiore a 10,00 m;
- la distanza dalle strade (di qualsiasi tipo) non inferiore a 3,00 m;
- gli obblighi urbanizzativi;
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.

Norme generali

In tutte le sottozone caratterizzate da insediamenti di tipo commerciale e direzionale è prescritta la dotazione di 20 mq di spazi pubblici o di uso pubblico (di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.)

Le aree pubbliche in cessione, saranno così ripartite:

- | | |
|---|-----|
| - aree per l'istruzione (S1) | 25% |
| - aree per attrezzature di interesse comune | 11% |
| - aree per spazi pubblici attrezzati a parco, | |
| - tempo libero, gioco, sport (S3) | 50% |
| - aree per parcheggi pubblici (S4) | 14% |

Le aree per parcheggi (S4) sono in aggiunta allo standard prescritto nella misura di 1 mq ogni 10 mc dall'art. 9 della legge 24/3/89 n. 122.

Lo studio del piano attuativo delle zone C attigue alle zone per servizi pubblici (zone S) non ancora di proprietà pubblica, potrà essere esteso anche a queste ultime, per porzioni di superficie non inferiori (ove possibile) al 30%, e comunque non superiore al 50% di quella della sottozona C considerata, in modo da costituire un unico comparto.

Tale zona "S" conferirà al piano attuativo una volumetria, riferita alla propria superficie, corrispondente all'applicazione dello stesso indice di edificabilità territoriale della sottozona C in studio, a condizione che la stessa (zona S) venga ceduta gratuitamente in fase di convenzionamento in aggiunta agli standard previsti per la sottozona C; tali standard dovranno inoltre essere incrementati della quota parte pari a 18 mq per abitante insediabile (o per ogni 100 mc realizzabili) conseguenti all'incremento di volumetria territoriale afferito al piano attuativo dalla medesima zona S di cui trattasi.

Il dispositivo di cui sopra potrà essere applicato anche alle zone S non contigue con le zone C in studio, in funzione di una volumetria afferita dall'applicazione (alla superficie di zona S considerata) dell'indice di edificabilità territoriale di 0,75 mc/mq.

In caso di utilizzo delle zone S con la procedura suddetta, il piano attuativo potrà prevedere che le altezze massime dei fabbricati siano incrementate di 3,00 m rispetto a quanto previsto ai punti d), e) ed f) del presente articolo.

Norme particolari

Nel caso di piani di lottizzazione confinanti, le aree di cessione destinate a verde pubblico dovranno essere obbligatoriamente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'amministrazione comunale.

Le soluzioni individuate vengono raccomandate come proposte di massima, fermo restando che in fase di studio più puntuale dei vari piani attuativi potranno essere prospettate ipotesi alternative, purchè compiutamente e adeguatamente motivate.

Art. 17 ZONA C

Interventi ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico

Disciplina per le zone C ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2), (Hi3),

1. Sono consentiti esclusivamente, salvo poi quanto espressamente permesso ai commi successivi:

- 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;



Comune di Muravera

- 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;
 - 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.
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 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 scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, salvo quanto poi espresso di seguito, 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. 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.



Comune di Muravera

4. Nelle aree a pericolosità idraulica e molto elevata ed elevata sempre vietato realizzare:
- strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
 - protezioni con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
 - cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
 - nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
 - nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
 - la manutenzione ordinaria o straordinaria;
 - l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle N.T.A. del PAI;
 - gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a. del PAI.
6. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata in materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
- demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
 - la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
7. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata in deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 4, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.
8. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata 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.
9. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata, media e moderata, 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.
10. Nelle aree a pericolosità idraulica media sono consentiti esclusivamente:
- le nuove costruzioni nei centri edificati;
 - i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
 - i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione



Comune di Muravera

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 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";

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

g. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di edifici produttivi, commerciali e di servizi compatibili con le prescrizioni edilizie;

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

11. 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".

12. Nelle aree di pericolosità idraulica moderata gli interventi ammissibili devono essere compatibili con le prescrizioni del presente piano e della Pianificazione Attuativa vigente, sono realizzabili in ogni caso con l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

13. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 26 delle NTA del PAI:

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., d., e., h., i., l.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i.;

e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 6, lettere a., b., c., d.;

f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8;

g. è richiesto per gli interventi di cui al comma 9;

h. è richiesto per gli interventi di cui al comma 10 lettere a.,c., d., e., f., g., h..

Art. 18 ZONA C

Interventi ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico

Disciplina per le zone C ricadenti nelle aree a pericolosità fra molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2), moderata(Hg1),

1 Sono consentiti esclusivamente, salvo poi quanto espressamente esplicitato successivamente nel presente articolo:

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 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;



Comune di Muravera

- 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 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 scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
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 e non de localizzabili, a condizione che non esistano alternativa 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 ed elevata da frana resta comunque e sempre vietato realizzare:
- a. 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;
 - b. 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., 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 delle N.T.A. del PAI;
 - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a del PAI .
6. In materia di patrimonio edilizio, ad esclusione delle aree a pericolosità molto elevata di frana, sono inoltre consentiti esclusivamente:



Comune di Muravera

- 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 al comma 1 del presente articolo, 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.
7. In materia di patrimonio edilizio nelle aree di pericolosità media da frana 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. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- g. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di edifici produttivi, commerciali e di servizi.
8. Nelle aree di pericolosità media da frana 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;
9. 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".
10. nelle aree di pericolosità moderata da frana gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni del Piano e dei Piani Attuativi vigenti, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.
11. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 26 delle NTA del PAI:
- 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 b., 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 6, lettere a., b., c., d.
- e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 7, lettere a., b., c., d., e., f., g.;
- f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8.

Art. 19



Comune di Muravera

ZONA D – Insedimenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali

Individuazione

La zona D riguarda le aree destinate alla realizzazione di interventi industriali, artigianali e commerciali di beni di consumo (finali od intermedi), nonché ad attività terziarie ed amministrative ad essi collegate.

Si individuano le seguenti zone :

- D2-insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali. La zona è suddivisa nelle sottozone da D2/1 a D2/9; La Sottozona D2/1 individua le aree previste dal P.U.C. per i nuovi insediamenti artigianali industriali e commerciali in loc. Bacu Arrodas; le sottozone da D2/2 a D2/6 individuano gli ambiti pianificati con lottizzazioni convenzionate; La sottozona D2/7: individua le aree dove insediare le attività produttive del settore agro alimentare, stante la presenza di alcune attività già operanti da tempo nell'area nel campo della trasformazione dei prodotti dell'agricoltura per le quali si rende necessario consentire un ulteriore sviluppo.

Obiettivi

Sono ammessi – con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive – gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi. Gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano “integrativi” della funzione produttiva preminente, sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Sono anche ammesse le abitazioni, nella misura massima di una unità immobiliare per ogni intervento, dei soggetti (proprietario, custode) che, per esigenze organizzative e funzionali, debbono risiedere nell'ambito dell'azienda.

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

Modalità d'intervento

L'edificazione si attua con piano attuativo, esteso a uno o più ambiti d'intervento individuati nella cartografia e coincidenti con l'intera sub-zona o porzione di essa della superficie minima di 5 ha (comparto) comunque delimitata da viabilità e/o da altre zone con differente destinazione urbanistica.

Nel caso di piani di lottizzazione confinanti, le aree di cessione destinate a verde pubblico dovranno essere obbligatoriamente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'amministrazione comunale.

In assenza di piano attuativo sono ammesse:

- con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85;
- con concessione diretta, per le attività industriali, artigianali e commerciali, connesse con le utilizzazioni agricole e/o zootecniche, legittimamente realizzate in data antecedente all'approvazione del P.U.C., disperse nell'abitato od in zona rurale, sono eseguibili, salvo l'obbligo di eliminare eventuali cause di inquinamento o di disturbo, gli interventi di consolidamento, di adeguamento igienico e tecnologico e di ristrutturazione.

Sottozona D2/1

In questa sottozona sono ammissibili i seguenti usi:

- Servizi per le attività produttive, comprendenti uffici e spazi per le funzioni di servizio con possibilità di realizzazione di servizi quali bar, ristoranti, sedi di rappresentanza, sale riunioni, archivi.
- Attività artigianali e produttive compatibili con i contesti residenziale.
- Attività artigianali e produttive incompatibili con i contesti residenziale, queste ultime non devono essere ubicate in continuità con il centro urbano ma situate nelle zone marginali. Tra tali zone e le aree residenziali il Piano attuativo dovrà prevedere apposite fasce di rispetto.
- Per attività artigianali compatibili con i contesti residenziali si intendono:
- le attività artigianali connesse ai contesti residenziali, che non producono:
- reflui per i quali si rendano necessari particolari processi depurativi;
- inquinamento sonoro ed emissioni atmosferiche nocive.



Comune di Muravera

- Per attività artigianale incompatibile con i contesti residenziali si intende i processi produttivi con produzione di inquinanti che necessitano di particolari trattamenti (inquinamento liquido, solidi, gassoso e sonoro).
- Uso commerciale sia per attività commerciali al dettaglio che pubblici esercizi.
- Per la predisposizione dei piani attuativi sono stabiliti i seguenti parametri:
- edificabilità globale: ammessa nella misura massima del 60% della superficie fondiaria;
- superficie minima del lotto: non inferiore a 1.000 mq;
- distacco dai confini: non inferiore a 8,00 m;
- distacco dalle strade (di qualsiasi tipo): non inferiore a 10,00 m;
- altezza massima: non superiore a 9,00 m (esclusi camini, antenne, strutture tecniche, ecc.);
- cessioni di aree pubbliche in misura non inferiore al 10% della superficie di intervento, oltre alla viabilità, con destinazione, ove possibile, e sistemazione a parcheggio.
- I progetti edilizi dovranno inoltre:
- precisare la tipologia funzionale e/o morfologica delle attività da ammettere nella zona, in relazione alla loro compatibilità con l'ambiente, con le esigenze sociali e con la disponibilità di adeguate opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presenti in zona o previste;
- definire le possibilità d'intervento sulle aree riservate a servizi dell'industria, specificando eventualmente le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, i vincoli e gli obblighi.

Sottozona da D2/2 a D2/5 e D2/6

Per tali sottozone valgono i piani attuativi vigenti alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri edilizi e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti, in coerenza con le norme del previgente P.R.G. che li ha generati.

Sottozona D2/7

In questa sottozona sono ammissibili i seguenti usi:

- Attività artigianali.
- Attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agroalimentari.

Le attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agroalimentari.

Per la predisposizione del piano attuativo sono stabiliti i seguenti parametri:

- indice di edificabilità territoriale: non superiore a 1,00 mc/mq;
- edificabilità globale: ammessa nella misura massima del 40% della superficie fondiaria;
- altezza massima: non superiore a 8,00 m;
- distacco dai confini: non inferiore a 8,00 m;
- distacco dalle strade (di qualsiasi tipo): non inferiore a 10,00 m;
- cessioni di aree pubbliche in misura non inferiore al 10% della superficie di intervento, oltre alla viabilità, con destinazione, ove possibile, e sistemazione a parcheggio.
- Sono ammessi tutti i fabbricati accessori per la svolgimento dell'attività produttiva.
- La distanza reciproca tra i fabbricati non potrà essere inferiore a m 10,00 mentre la distanza dai confini e dalla viabilità sarà determinata dal planovolumetrico del piano attuativo che fisserà altresì le ulteriori norme per il controllo dell'attività.
- In assenza di piano attuativo sono consentiti oltre a quanto indicato alla precedente lettera c), incrementi di volumetria fino al 20% di quella preesistente.

Norme generali

Nel caso di insediamenti caratterizzati da interventi di tipo commerciale è prescritta la dotazione di 80 mq di spazi pubblici o di uso pubblico (di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

All'interno dei lotti dovranno essere garantite le aree di sosta e manovra, commisurate alla massima attività di regime dell'azienda, per gli automezzi pesanti, gli spazi per le operazioni di carico e scarico delle merci, nonché i parcheggi dimensionati per tutto il personale addetto e le utenze in transito.

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

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

Art. 20 ZONA D



Comune di Muravera

Interveni ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico

Disciplina per le zone D ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2), (Hi3),

1. Sono consentiti esclusivamente, salvo poi quanto espressamente consentito dal presente articolo:
 - a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
 - b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
 - c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
 - d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
 - e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
 - f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 delle n.t.a. del PAI, sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica
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 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.
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;



Comune di Muravera

- 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. 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 a pericolosità idraulica e molto elevata ed elevata 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 delle n.t.a del PAI;
 - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a. del PAI.
6. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata 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 ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
 - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
7. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata in deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 4, 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



Comune di Muravera

di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

8. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata 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.

9. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata, media e moderata, 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.

10. Nelle aree a pericolosità idraulica media sono consentiti esclusivamente:

a. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, 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;

b. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera a., 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;

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

d. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti;

e. 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";

f. l'ampliamento degli immobili destinati a somministrazione di pasti e bevande;

g. 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.

11. 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".

12. Nelle aree di pericolosità idraulica moderata gli interventi ammissibili devono essere compatibili con le prescrizioni del presente piano e della Pianificazione Attuativa vigente, sono realizzabili in ogni caso con l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 26 delle NTA:

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.;

e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 6, lettere a., b., c., d.;

f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8.;

g. è richiesto per gli interventi di cui al comma 9.;

h. è richiesto per gli interventi di cui al comma 10..

Art. 21 ZONA D

Interventi ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico

Disciplina per le zone D ricadenti nelle aree a pericolosità fra molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2), moderata(Hg1),

1 Sono consentiti esclusivamente, salvo quanto esplicitato nel presente articolo:

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;



Comune di Muravera

- 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 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 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 scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
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 con altrimenti localizzabili o non de localizzabili, 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 ed elevata da frana resta comunque e sempre vietato realizzare:
- a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;



Comune di Muravera

- 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 delle n.t.a del PAI;
 - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a del PAI .
6. In materia di patrimonio edilizio, ad esclusione delle aree a pericolosità di frana molto elevata, 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 al comma 2 del presente articolo, 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.
7. In materia di patrimonio edilizio nelle aree di pericolosità media da frana 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 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. con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica sono ammessi 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. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
 - h. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.
- 8 Nelle aree di pericolosità media da frana 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;
9. 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



Comune di Muravera

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”.

10. nelle aree di pericolosità moderata da frana gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni del Piano e dei Piani Attuativi vigenti, salvo in ogni caso l’impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

11. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all’articolo 26 delle NTA del PAI:

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 6, lettere a., b., c., d.

e. è richiesto per gli interventi di cui al comma , lettere a., b., c., e., g., h.;

f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8..

Art. 22

ZONA E – Attività agricole

a- Individuazione

Con riferimento anche al D.P.G.R. 3/8/94 n. 228, la zona E definisce le aree agricole come le parti di territorio destinate 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.

La zona E è suddivisa nelle seguenti cinque sottozone:

- Sottozona E1-aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- Sottozona E2-aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all’estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni;
- Sottozona E3-aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- Sottozona E4-aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l’organizzazione di centri rurali, con la previsione di attività economiche e servizi connessi alla residenza, anche stagionale, disciplinate al successivo art. 16;
- Sottozona E5-aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

b- Utilizzazioni ammesse e modalità d’intervento

Nella zona E sono ammessi i seguenti interventi:

1. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all’itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
2. fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente;
3. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
4. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e del disagio sociale;
5. punti di ristoro, così come normati successivamente.

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.

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

È consentita con semplice autorizzazione comunale la realizzazione di serre.

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

c- Parametri edilizi

Per le sottozone E1 – E2 – E3 – E5 sono prescritti i seguenti indici massimi:



Comune di Muravera

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 1 del comma b;
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 3 del comma b;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui al punto 4 del comma b.

È prescritta la distanza minima da tutti i confini (compresi quelli che definiscono la viabilità pubblica o di uso pubblico) di 10 m.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in 1,00 ha, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in 0,50 ha.

Per gli edifici ad uso abitativo strettamente connessi all'attività agricola il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a 3,00 ha per gli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo.

Per tutti i rimanenti casi è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq, per fondi da 3,00 fino ai 10,00 ha, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori ai 10,00 ha, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc.

La superficie minima di intervento è stabilita in 1,00 ha.

Le superfici minime d'intervento come sopra definite non possono essere costituite dalla somma di corpi aziendali separati e diversi.

Non è consentita l'edificazione su alture colline e promontori.

Non sono consentiti interventi che comportino sbancamenti, scavi a larga sezione e livellamenti che alterino i profili geologici naturali.

Per i volumi residenziali è consentita un'altezza fuori terra, da verificarsi su tutti i prospetti, comunque non superiore a 6,00 m. È altresì stabilito in due il numero massimo dei piani, compreso l'interrato o il seminterrato.

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

I parametri edilizi per la sottozona E4 sono riportati al successivo art. 16.

d- Restauro e ampliamento

Per le costruzioni pre-esistenti nella zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici di cui al 1° comma della precedente lettera c), nonché la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere mutata, nel rispetto degli indici di cui al 1° comma della precedente lettera c) e secondo quanto prescritto dall'art.83 comma 5 delle N.T.A del PPR.

L'ampliamento del volume residenziale dovrà essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

e- Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi in cui sia previsto un peso vivo pari o superiore a 40 q.li/ha dovranno essere localizzati ad almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati dovranno altresì distare dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G:

- 500 m, se trattasi di allevamenti per suini;
- 300 m, se trattasi di allevamenti per avicuniculi;
- 100 m, se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non potrà superare il 50 per cento dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.



Comune di Muravera

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, potrà essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/06/1937 n. 1497.

f- Edificazione in fregio alle strade

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1/4/68 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457;
2. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
3. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi relativi agli edifici esistenti saranno autorizzati purché non comportino avanzamento di corpi di fabbrica verso il fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti di cui al 1° comma della lettera d, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima della lettera c.

g- Smaltimento dei reflui

Fermo restando le prescrizioni di cui al D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii e ad ogni altra normativa vigente in proposito, le abitazioni che non siano allacciate a fognature comunali dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro un anno dall'entrata in vigore del P.U.C., eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

Nelle zone classificate di bonifica dovranno altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

h- Agriturismo

Al di fuori della fascia costiera, è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ogni ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto è ammessa una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non dovrà essere inferiore a 3 ha.

Il concessionario dovrà impegnarsi con atto d'obbligo a vincolare al fondo le strutture edilizie per un periodo non inferiore a 10 anni, a non frazionare una superficie inferiore a 3,00 individuata nell'intervento e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

L'intervento edilizio dovrà prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

I Punti di ristoro

Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati non dovrà essere inferiore di 3 ha.

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

L'Amministrazione dovrà accertare in fase di esame dei progetti la rispondenza dei dati dimensionali sopra riportati e verificarne il rispetto in fase di esercizio mediante apposita procedura da definire in accordo con i competenti uffici comunali.

È consentita la trasformazione e l'uso di volumetrie residenziali a fini ricettivi, fermo restando comunque il valore massimo del volume edificabile per ogni singolo comparto come innanzi determinato.

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.



Comune di Muravera

Per pareti prospettanti su corti interne o spazi comunque non direttamente esposti o visibili dall'esterno, l'altezza massima può essere incrementata del 20%.

Sono comunque consentite altezze superiori, qualora, dalle risultanze del progetto esecutivo, scaturisca l'esigenza di prevedere, in episodiche e ben determinate posizioni, delle forme e dei volumi architettonici volti a rompere la monotonia di ritmi prospettici eccessivamente lineari e/o appiattiti nel contesto paesaggistico circostante.

In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero possono essere realizzati impianti sportivi in dotazione ai soli complessi alberghieri.

Eventuali edifici di supporto e servizi, così come definiti dall'art. 44 della Legge n. 865/71, per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati per iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo) dei complessi edilizi, (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento alla rete pubblica), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

I- Culture specializzate

Per le colture specializzate quali le risaie, che richiedono l'utilizzo di ingenti quantità d'acqua per l'irrigazione, si prescrive la presentazione di uno studio idrogeologico dell'area d'intervento finalizzato a valutarne la compatibilità con le risorse idriche disponibili.

Art. 23

Sottozona E4 – Centri rurali

Individuazione

Ai sensi dell'art. 8 del D.P.G.R. 3/8/94 n. 228 vengono delimitate, all'interno delle zone E4 le aree interessate all'organizzazione di centri rurali, definendo una specifica zonizzazione di tipo urbano che prevede una adeguata dotazione dei servizi connessi alla residenza e la promozione delle attività economiche necessarie per lo sviluppo dell'insediamento abitativo.

L'edificazione è ammessa nei limiti della utilizzazione urbanistica per l'indice di fabbricabilità fondiario prescritto.

Modalità di realizzazione

È previsto il completamento edificatorio con concessione edilizia diretta secondo le norme di seguito elencate e previa cessione gratuita di spazi per servizi pubblici pari al 30% del lotto fondiario interessato all'edificazione.

Detta cessione dovrà essere nella generalità individuata su un fronte strada del lotto oggetto dell'intervento, creando un arretramento delle proprietà dalla stessa strada per realizzare spazi pubblici destinati alla ristrutturazione della viabilità esistente a verde pubblico e/o parcheggio.

La destinazione di questa zona è residenziale.

L'indice di edificabilità fondiario massimo è fissato in 0,30 mc/mq.

Il rapporto di copertura massimo, riferito al lotto urbanistico al netto delle cessioni è fissato in 0,30 mq/mq.

L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare 6,00 m dal piano di campagna.

L'edificazione di norma dovrà essere arretrata di almeno 5,00 m dal fronte strada.

Minore distanza dal confine predetto potrà essere ammessa per comprovate esigenze derivanti dalla opportunità di mantenere gli allineamenti della preesistente edificazione al contorno o dalla inidoneità dell'arretramento in relazione della edificabilità del lotto con soluzioni tecniche accettabili che consentono la completa utilizzazione della sua potenzialità edificatoria.

La distanza minima dei fabbricati dai confini con altre proprietà dovrà essere pari a 5,00 m.

Tutti i fabbricati dovranno essere dotati di spazi (chiusi o aperti) da destinarsi a parcheggio privato nella misura pari ad 1 mq ogni 10 metri cubi di costruzione.

È prescritta la compiutezza architettonica dei fabbricati, non essendo assentibile la esecuzione degli stessi per successivi interventi edificatori non definiti nella consistenza volumetrica complessiva.

La finitura esterna dei fabbricati deve prevedere la loro integrazione ai valori ambientali della più vasta unità di paesaggio.

Le recinzioni sul fronte strada dovranno essere ad aria passante per almeno il 40% del loro sviluppo prospettico; sugli altri confini potranno essere a parete piena con un'altezza massima pari a m 1,80.



**Art. 24
ZONA E**

**Interventi ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico
Disciplina per le zone E ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4),
elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata(Hi1),**

1. Sono consentiti esclusivamente, salvo poi quanto espressamente permesso ai commi successivi:
 - 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;
 - e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
 - f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 delle n.t.a. del PAI, sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica.
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 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.



Comune di Muravera

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, salvo quanto poi espresso di seguito, 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. 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 a pericolosità idraulica e molto elevata ed elevata 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 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 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";
- e. 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., 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 delle N.T.A. del PAI;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a. del PAI.

6. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata 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 ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

7. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con



Comune di Muravera

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 fondiarie previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m.1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.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.

8. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata, 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.

9. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata, media e moderata, 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.

10. Nelle aree a pericolosità idraulica media sono 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;

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

h. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di edifici produttivi, commerciali e di servizi compatibili con le prescrizioni edilizie;

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

11. 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".

12. Nelle aree di pericolosità idraulica moderata gli interventi ammissibili devono essere compatibili con le prescrizioni del presente piano e della Pianificazione Attuativa vigente, sono realizzabili in ogni caso con l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

13. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 26 delle NTA del PAI:

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., d., e., h., i., l.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i.;

e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 6, lettere a., b., c., d.;

f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 7:

g. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8:

h. è richiesto per gli interventi di cui al comma 9;

i. è richiesto per gli interventi di cui al comma 10 lettere a.,c., d., e., f., g., h..

Art. 25 ZONA E

Interventi ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico



Comune di Muravera

Disciplina per le zone E ricadenti nelle aree a pericolosità fra molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2), moderata (Hg1),

1 Sono consentiti esclusivamente, salvo poi quanto espressamente esplicitato successivamente nel presente articolo:

- 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 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 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;



Comune di Muravera

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 e non de localizzabili, a condizione che non esistano alternativa 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 ed elevata da frana resta comunque e sempre vietato realizzare:

a 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;

b. 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., 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 delle N.T.A. del PAI;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a del PAI .

6. In materia di patrimonio edilizio, ad esclusione delle aree a pericolosità molto elevata di frana, 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 al comma 1 del presente articolo, 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.

7. In materia di patrimonio edilizio nelle aree di pericolosità media da frana 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. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

g. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di edifici produttivi, commerciali e di servizi.

h. 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;

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



Comune di Muravera

8. Nelle aree di pericolosità media da frana 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;

9. 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".

10. nelle aree di pericolosità moderata da frana gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni del Piano e dei Piani Attuativi vigenti, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

11. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 26 delle NTA del PAI:

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 b., 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 6, lettere a., b., c., d.

e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 7, lettere a., b., c., d., e., f., g., i.;

f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8.

Art. 26

ZONA F – Insediamenti turistici

Individuazione

La zona F individua le parti di territorio di interesse turistico da destinare a insediamenti di tipo ricettivo alberghiero.

La zona è suddivisa nelle sottozone F1–F2–F3–F4, così identificate:

All'interno delle zone F si individuano le seguenti sottozone:

- Sottozona F1-insediamenti turistici pianificati. Sono insediamenti realizzati mediante pianificazione attuativa. E' suddivisa nei comparti F1/1, F1/2, F1/3, F1/4, F1/5, F1/6, F1/7, F1/8, F1/9, F1/10 e F1/11, che individuano lottizzazioni convenzionate.
- Sottozona F2-insediamenti turistici spontanei. Sono insediamenti sorti ante "legge ponte" e insediamenti abusivi. E' suddivisa nei comparti F2/1, F2/2, F2/3, F2/4 caratterizzata da episodi edificatori legati alle borgate a vocazione agricola di Feraxi, che hanno ormai perso le caratteristiche originarie.
- Sottozona F3-campeggi;
- Sottozona F4-nuove aree turistiche. Aree destinate agli insediamenti turistici, che sorgono in continuità a preesistenze. Questa sottozona è suddivisa nei comparti F4/1, F4/2, F4/3, F4/4, F4/5, F4/6 e F4/7 Sottozona suddivisa nei comparti F3/1, F3/2, F3/3, F3/4.

Obiettivi

Nella zona di espansione turistica è perseguito lo sviluppo di insediamenti stagionali, a carattere esclusivamente ricettivo alberghiero, attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89.

Il piano attuativo potrà essere esteso anche alle zone G1 e G2 purchè contigue alla zona F.

Modalità d'intervento

L'edificazione si attua di norma attraverso l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona considerata.

Nel caso di piani di lottizzazione confinanti, le aree di cessione destinate a verde pubblico dovranno essere obbligatoriamente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'Amministrazione.



Comune di Muravera

In assenza di piano attuativo sono ammesse:

- con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85;
- con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi), senza ampliamento, di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona e realizzati legittimamente o regolarizzati ai sensi della Legge n. 47/85 (gli edifici "non conformi" potranno essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria o di demolizione).

Sottozona F1

Per la sottozona F1 valgono in linea generale i piani attuativi vigenti e con convenzione efficace secondo quanto previsto dalla L.R. 8/2004 e dal PPR, nel rispetto dei parametri urbanistici e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti, in coerenza con le norme del previgente P.R.G. che li ha generati.

Per tali ambiti si rende prioritaria, la riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti esistenti in base alle seguenti prescrizioni:

1) predisposizione di un piano di riqualificazione, esteso all'intero comparto, di iniziativa pubblica o privata che preveda:

2) adeguamento dei servizi

3) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;

4) E' ammessa la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive con incremento delle volumetrie fino al 25% dell'autorizzato, limitatamente alle zone interamente servite dalle opere di urbanizzazione primaria, ed a condizione che gli interventi siano di elevata qualità architettonica con:

- riduzione degli impatti preesistenti;
- accorpamento dei volumi;
- incremento delle dotazioni del verde e degli spazi liberi;

Dovranno essere sostituite le recinzioni non conformi per dimensioni e tipologia ai contesti naturali e tradizionali.

Il piano di riqualificazione Dovrà inoltre prevedere il riassetto della viabilità con ottimizzazione delle maglie viarie sia pedonali che carrabili.

5) Per i preesistenti insediamenti ricettivo – alberghieri , sono consentite, non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 m dal mare, attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali a tali attività, purchè attigue alle preesistenze, compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, nella misura non superiore al 25 per cento delle volumetrie dagli stessi già realizzate.

Norme specifiche sottozona F1/1

Il piano di lottizzazione in esame è stato dichiarato decaduto con le delibere del C.C. n°27 e 40/98, le aree che risultano ancora inedificate sono ubicate ai margini della lottizzazione, in aree elevate, non servite da tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Tali zone non edificate sono di particolare pregio paesaggistico, caratterizzate da pendenze elevate, presenza diffusa di emergenze rocciose, macchia mediterranea, e di diversi beni paesaggistici. L'insieme delle componenti sopra elencate, unite al carico urbanistico presente nell'area e gravante sulle reti tecnologiche esistenti, rendono necessaria l'adozione di norme orientate alla tutela delle porzioni residue di territorio, limitando gli interventi esclusivamente alla riqualificazione dell'edificato esistente, alla dotazione dei servizi mancanti ed all'adeguamento delle opere di urbanizzazione presenti da prevedere in un apposito piano di riqualificazione.

In assenza del piano di riqualificazione sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico, igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o per i quali sia stata ottenuta una concessione edilizia in sanatoria;

Sottozona F2/1 (Hotel Torre Salinas)

L'edificazione nella sottozona F2/1 gli interventi ammissibili devono essere finalizzati alla riqualificazione e adeguamento alle norme dell'insediamento esistente con la dotazione dei servizi necessari, la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, l'integrazione dei volumi tecnici necessari per la riconversione in struttura ricettivo alberghiera.

Sottozona F2/2 (Hotel Colostrai)

Per l'edificazione nella sottozona F2/2, gli interventi ammissibili devono essere finalizzati alla riqualificazione e adeguamento alle norme dell'insediamento esistente con la dotazione dei servizi



Comune di Muravera

necessari, la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, l'integrazione dei volumi tecnici necessari

Sottozona F2/3(Feraxi)

Per l'edificazione nella sottozona F2/3, gli interventi ammissibili devono essere finalizzati alla riqualificazione e adeguamento alle norme dell'insediamento esistente con la dotazione dei servizi necessari, la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, l'integrazione dei volumi tecnici necessari

Sottozona F2/4 (Costa Rei)

L'edificazione nella sottozona F2/4, gli interventi ammissibili sono finalizzati alla riqualificazione e adeguamento alle norme dell'insediamento esistente con la dotazione dei servizi necessari, la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, l'integrazione dei volumi tecnici necessari per la riconversione in struttura ricettivo alberghiera.

Sottozona F3/1-F3/2-F3/3-F3/4-F3/5-F3/6

Le sottozone F3 individuano le aree interessate dalle preesistenti strutture campeggistiche in prossimità del mare.

In tali ambiti (comparti) sono consentiti unicamente gli incrementi di volumetria già autorizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 8/2004. e gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e ristrutturazione del patrimonio edilizio preesistente finalizzati alla razionalizzazione delle strutture ricettive. Vengono confermate le previsioni urbanistiche e le destinazioni d'uso assentite con le convenzioni in base alle quali sono sorte le strutture.

Si applicano inoltre le norme di attuazione previste nei piani attuativi che disciplinano gli interventi e quelle dello strumento urbanistico generale vigente all'epoca del convenzionamento.

L'Amministrazione dovrà accertare in fase di esame dei progetti la rispondenza dei dati dimensionali sopra riportati e verificarne il rispetto in fase di esercizio mediante apposita procedura da definire in accordo con i competenti uffici comunali.

È consentita la trasformazione e l'uso di volumetrie residenziali a fini ricettivi, fermo restando comunque il valore massimo del volume edificabile per ogni singolo comparto come innanzi determinato.

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.

Per pareti prospettanti su corti interne o spazi comunque non direttamente esposti o visibili dall'esterno, l'altezza massima può essere incrementata del 20%.

Sono comunque consentite altezze superiori, qualora, dalle risultanze del progetto esecutivo, scaturisca l'esigenza di prevedere, in episodiche e ben determinate posizioni, delle forme e dei volumi architettonici volti a rompere la monotonia di ritmi prospettici eccessivamente lineari e/o appiattiti nel contesto paesaggistico circostante.

In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero possono essere realizzati impianti sportivi in dotazione ai soli complessi alberghieri.

Eventuali edifici di supporto e servizi, così come definiti dall'art. 44 della Legge n. 865/71, per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati per iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo) dei complessi edilizi, (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento alla rete pubblica), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

Norme specifiche sottozona F3/6

La sottozona F3/6 ubicata in continuità con la sottozona F3/5, sono ammissibili i seguenti interventi:

- attrezzature sportive e ricreative;
- attrezzature a supporto della balneazione;
- opere di sistemazione del verde e arredo;

Non sono ammesse nuove volumetrie.

L'edificazione nella sottozona è subordinata alla predisposizione di un piano attuativo disciplinati dai seguenti parametri di carattere generale:

- | | |
|---|-----|
| - aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico | 30% |
| - aree attrezzate a verde privato, svago e sport | 20% |



Comune di Muravera

- distacco dai confini non inferiore a 10,00 m
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m
- gli obblighi urbanizzativi
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali

Sottozona F4/1

L'edificazione nella sottozona F4/1 è subordinata alla predisposizione di piani attuativi disciplinati dai seguenti parametri di carattere generale:

- indice di edificabilità fondiario massimo 0,55 mc/mq
- aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico 30%
- aree attrezzate a verde privato, svago e sport 20%
- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero massimo piani 3
- distacco dai confini non inferiore a 10,00 m
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m
- distanza tra edifici non inferiore a 12,00 m
- gli obblighi urbanizzativi
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali
- superficie territoriale 395.950,12 mq
- volumetria realizzabile 108.886,28 mc
- di cui: 1/6 di uso pubblico
- 5/6 per interventi ricettivi
- indice di edificabilità territoriale 0,275 mc/mq
- superficie minima d'intervento 10 ha

Le opere di urbanizzazione primaria, dovranno obbligatoriamente essere completate e collaudate prima della realizzazione delle volumetrie alberghiere.

Il termine massimo prorogabile per il completamento di tutte le opere di urbanizzazione è stabilito in anni cinque dalla data di esecutività della relativa convenzione urbanistica.

L'altezza massima alla gronda va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.

Nel caso di prospetti che insistano su strade in pendenza o su piani di campagna comunque inclinati, per altezza massima si intende quella media del prospetto rilevata su fronti non superiori a 12 m di larghezza.

In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero possono essere realizzati all'interno dell'ambito edificabile impianti sportivi in dotazione ai soli complessi alberghieri ivi ubicati.

Eventuali edifici di supporto e servizi (così come definiti dall'art. 44 della legge n. 865/71) per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati in virtù di interventi di iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo) dei complessi edilizi, (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento al depuratore), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica), della viabilità e dell'illuminazione pubblica.

I rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

Sottozona F4/2

L'edificazione nella sottozona F4/2 è subordinata alla predisposizione di un piano attuativo disciplinato dai seguenti parametri di carattere generale:

- indice di edificabilità fondiario massimo 0,27 mc/mq
- aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico 30%
- aree attrezzate a verde privato, svago e sport 20%
- altezza massima alla gronda 8,50 m



Comune di Muravera

- numero complessivo piani (compresi gli interrati) 3
- distacco dai confini non inferiore a 10,00 m
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m
- distanza tra edifici non inferiore a 12,00 m
- gli obblighi urbanizzativi
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali

Con riferimento ai comparti è inoltre prescritto:
per il comparto F4/2

- superficie territoriale 351.253,62 mq
- volumetria realizzabile 47.419,24 mc
- di cui: 1/6 di uso pubblico
- 5/6 per interventi ricettivi
- indice di edificabilità territoriale 0,135 mc/mq
- superficie minima d'intervento intero comparto

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.

Nel caso di prospetti che insistano su strade in pendenza o su piani di campagna comunque inclinati, per altezza massima si intende quella media del prospetto.

In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero possono essere realizzati all'interno dell'ambito edificabile impianti sportivi in dotazione ai soli complessi (alberghieri o residenziali) ivi ubicati.

Eventuali edifici di supporto e servizi (così come definiti dall'art. 44 della legge n. 865/71) per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati in virtù di interventi di iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo o di massima) dei complessi edilizi, (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento al depuratore), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

Sottozona F4/3

L'edificazione nella sottozona F4/3 è subordinata alla predisposizione di piani attuativi disciplinati dai seguenti parametri di carattere generale:

- indice di edificabilità fondiario massimo 0,20 mc/mq
- aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico 30%
- aree attrezzate a verde privato, svago e sport 20%
- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani (compresi gli interrati) 2
- distacco dai confini non inferiore a 10,00 m
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m
- distanza tra edifici non inferiore a 12,00 m
- gli obblighi urbanizzativi
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali

Con riferimento ai comparti è inoltre prescritto:
per il comparto F4/3

- superficie territoriale 210.175,24 mq
- volumetria realizzabile 21.017,52 mc
- di cui: 1/6 di uso pubblico
- 5/6 per interventi ricettivi
- indice di edificabilità territoriale 0,10 mc/mq
- superficie minima d'intervento intero comparto

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.



Comune di Muravera

Nel caso di prospetti che insistano su strade in pendenza o su piani di campagna comunque inclinati, per altezza massima si intende quella media del prospetto rilevata su fronti non superiori a 12 m di larghezza.

In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero possono essere realizzati all'interno dell'ambito edificabile impianti sportivi in dotazione ai soli complessi (alberghieri o residenziali) ivi ubicati.

Eventuali edifici di supporto e servizi (così come definiti dall'art. 44 della legge n. 865/71) per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati in virtù di interventi di iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo o di massima) dei complessi edilizi, (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento al depuratore), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

Sottozona F4/4

L'edificazione nella sottozona F4/4 è subordinata alla predisposizione di un piano attuativo disciplinato dai seguenti parametri di carattere generale:

- | | |
|---|------------|
| • indice di edificabilità fondiario massimo | 0,20 mc/mq |
| • aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico | 30% |
| • aree attrezzate a verde privato, svago e sport | 20% |
| • altezza massima alla gronda | 8,50 m |
| • numero complessivo piani (compresi gli interrati) | 2 |
| • distacco dai confini non inferiore a | 10,00 m |
| • distacco dalle strade non inferiore a | 5,00 m |
| • distanza tra edifici non inferiore a | 12,00 m |
| • gli obblighi urbanizzativi | |
| • eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali | |

Con riferimento ai comparti è inoltre prescritto:
per il comparto F4/4

- | | |
|--|-----------------|
| • superficie territoriale | 124.673,83 mq |
| • volumetria realizzabile | 12.467,38 mc |
| di cui: 1/6 di uso pubblico | |
| 5/6 per interventi ricettivi | |
| • indice di edificabilità territoriale | 0,10 mc/mq |
| • superficie minima d'intervento | intero comparto |

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.

Nel caso di prospetti che insistano su strade in pendenza o su piani di campagna comunque inclinati, per altezza massima si intende quella media del prospetto rilevata su fronti non superiori a 12 m di larghezza.

In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero possono essere realizzati all'interno dell'ambito edificabile impianti sportivi in dotazione ai soli complessi (alberghieri o residenziali) ivi ubicati.

Eventuali edifici di supporto e servizi (così come definiti dall'art. 44 della legge n. 865/71) per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati in virtù di interventi di iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo o di massima) dei complessi edilizi, (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento al depuratore), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

Sottozona F4/5



Comune di Muravera

L'edificazione nella sottozona F4/5 è subordinata alla predisposizione di un piano attuativo disciplinato dai seguenti parametri di carattere generale:

- indice di edificabilità fondiario massimo 0,30 mc/mq
- aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico 30%
- aree attrezzate a verde privato, svago e sport 20%
- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani (compresi gli interrati) 2
- distacco dai confini non inferiore a 10,00 m
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m
- distanza tra edifici non inferiore a 12,00 m
- gli obblighi urbanizzativi
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali

Con riferimento ai comparti è inoltre prescritto:

per il comparto F4/5

- superficie territoriale 434.297,75mq
- volumetria realizzabile 65.144,66 mc
- di cui: 1/6 di uso pubblico
- 5/6 per interventi ricettivi
- indice di edificabilità territoriale 0,15 mc/mq
- superficie minima d'intervento intero comparto

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.

Nel caso di prospetti che insistano su strade in pendenza o su piani di campagna comunque inclinati, per altezza massima si intende quella media del prospetto rilevata su fronti non superiori a 12 m di larghezza.

L'edificazione dovrà avvenire con interventi (lotti) non inferiori al 25% della volumetria complessiva prevista e previa la predisposizione del progetto generale di massima esteso a tutto il complesso.

In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero possono essere realizzati all'interno dell'ambito edificabile impianti sportivi in dotazione ai soli complessi (alberghieri o residenziali) ivi ubicati.

Eventuali edifici di supporto e servizi (così come definiti dall'art. 44 della legge n. 865/71) per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati in virtù di interventi di iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo o di massima) dei complessi edilizi, (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento al depuratore), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

Sottozona F4/6

L'edificazione nella sottozona F4/6 è subordinata alla predisposizione di un piano attuativo disciplinato dai seguenti parametri di carattere generale:

- indice di edificabilità fondiario massimo 0,30 mc/mq
- aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico 30%
- aree attrezzate a verde privato, svago e sport 20%
- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani (compresi gli interrati) 2
- distacco dai confini non inferiore a 10,00 m
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m
- distanza tra edifici non inferiore a 12,00 m
- gli obblighi urbanizzativi
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali

Con riferimento ai comparti è inoltre prescritto:

per il comparto F4/6



Comune di Muravera

- superficie territoriale 165.523,19 mq
- volumetria realizzabile 24.828,48 mc
- di cui: 1/6 di uso pubblico
- 5/6 per interventi ricettivi
- indice di edificabilità territoriale 0,15 mc/mq
- superficie minima d'intervento intero comparto

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.

Nel caso di prospetti che insistano su strade in pendenza o su piani di campagna comunque inclinati, per altezza massima si intende quella media del prospetto rilevata su fronti non superiori a 12 m di larghezza.

In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero possono essere realizzati all'interno dell'ambito edificabile impianti sportivi in dotazione ai soli complessi (alberghieri o residenziali) ivi ubicati.

Eventuali edifici di supporto e servizi (così come definiti dall'art. 44 della legge n. 865/71) per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati in virtù di interventi di iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo o di massima) dei complessi edilizi, (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento al depuratore), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

Sottozona F4/7

L'edificazione nella sottozona F4/7 è subordinata alla predisposizione di un piano attuativo disciplinato dai seguenti parametri di carattere generale:

- indice di edificabilità fondiario massimo 0,35 mc/mq
- aree in cessione per parcheggi, verde attrezzato e parco pubblico 30%
- aree attrezzate a verde privato, svago e sport 20%
- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani (compresi gli interrati) 2
- distacco dai confini non inferiore a 10,00 m
- distacco dalle strade non inferiore a 5,00 m
- distanza tra edifici non inferiore a 12,00 m
- gli obblighi urbanizzativi
- eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali

Con riferimento ai comparti è inoltre prescritto:
per il comparto F4/7

- superficie territoriale 245.445,55 mq
- volumetria realizzabile 36816,83 mc
- di cui: 1/6 di uso pubblico
- 5/6 per interventi ricettivi
- indice di edificabilità territoriale 0,15 mc/mq
- superficie minima d'intervento intero comparto

L'altezza va considerata per ogni parete prospettante spazi pubblici o comunque esterni ed è riferita al piano di campagna o a quello delle eventuali sistemazioni esterne risultanti a lavori ultimati.

Nel caso di prospetti che insistano su strade in pendenza o su piani di campagna comunque inclinati, per altezza massima si intende quella media del prospetto rilevata su fronti non superiori a 12 m di larghezza.

L'edificazione dovrà avvenire con interventi (lotti) non inferiori al 25% della volumetria complessiva prevista e previa la predisposizione del progetto generale di massima esteso a tutto il complesso.

In aggiunta a quelli previsti nelle aree per lo sport e il tempo libero possono essere realizzati all'interno dell'ambito edificabile impianti sportivi in dotazione ai soli complessi (alberghieri o residenziali) ivi ubicati.



Comune di Muravera

Eventuali edifici di supporto e servizi (così come definiti dall'art. 44 della legge n. 865/71) per le zone sportive di uso pubblico, qualora realizzati in virtù di interventi di iniziativa privata, costituiranno quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Lo studio (esecutivo o di massima) dei complessi edilizi, (o di parte di essi) dovrà essere corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione (stralcio esecutivo funzionale) che ne assicurino l'autonomia e la regolarità dal punto di vista igienico (impianto fognario e collegamento al depuratore), degli approvvigionamenti (acqua potabile, energia elettrica) e della viabilità.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla avvenuta realizzazione di tali opere.

In ordine ai materiali di costruzione si dovranno privilegiare quelli locali, realizzati con tecnologie tradizionali e caratteristiche del luogo.

Norme generali per tutte le sottozone

Volumetria ed edificabilità pubblica e di interesse comune

Le strutture pubbliche o di uso pubblico e/o interesse comune verranno realizzate nelle aree di pertinenza in proprietà all'Amministrazione Comunale.

Rientrano in tali categorie le strutture come farmacie, sportelli bancari, uffici, centri commerciali, e, per gli impianti sportivi, spogliatoi, bagni, depositi annessi, bar, ristoranti, ritrovi, punti di ristoro.

La tipologia edilizia dovrà essere analoga a quella degli interventi alberghieri e/o residenziali previsti nelle sottozone di pertinenza.

Per l'edificazione degli edifici pubblici, dei servizi di interesse comune e di uso pubblico, e di quelli a supporto degli impianti sportivi vige lo stesso regime disciplinatorio prescritto per le sottozone di pertinenza. È consentito accorpate due o più quote di volumetria pubblica e procedere alla loro realizzazione in un numero di contesti inferiore rispetto a quello delle subzone e relativi comparti.

Impianti sportivi e di svago

I piani attuativi dovranno prevedere, ove previsto, il dimensionamento e l'ubicazione degli impianti sportivi e di svago; tali elementi sono da intendersi di massima, e la loro puntuale definizione è demandata alla fase della progettazione esecutiva.

La progettazione degli impianti sportivi dovrà prevedere la realizzazione di un numero di parcheggi adeguato alle utenze previste.

Contestualmente allo studio degli impianti sportivi dovranno essere previsti i servizi di supporto e le relative opere di urbanizzazione.

Opere di urbanizzazione

I piani attuativi prevederanno la realizzazione delle seguenti infrastrutture:

- viabilità veicolare principale;
- viabilità veicolare secondaria;
- viabilità pedonale;
- fognature acque bianche;
- fognature acque reflue;
- rete di distribuzione dell'acqua potabile;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative cabine di trasformazione;
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete di distribuzione del gas;
- rete per le comunicazioni telefoniche.
- La quota parte delle suddette infrastrutture corrispondente e necessaria al funzionamento di ogni singolo intervento edificatorio dovrà essere progettata e realizzata contestualmente a quest'ultimo.
- Il dimensionamento delle cabine elettriche dovrà avvenire di concerto con la normativa vigente e le direttive che verranno impartite dall'ENEL, in base al numero degli abitanti insediabili previsti.
- Nei casi in cui non esista la rete fognaria pubblica dovranno essere realizzati adeguati impianti per il trattamento dei reflui (depuratori). Le acque trattate potranno essere riutilizzate per usi di innaffiamento e antincendio.

Zona costiera – attrezzature balneari

Nella fascia dei 300 metri dal mare, sono consentiti interventi finalizzati a utilizzazioni turistiche strettamente connesse alla balneazione: chioschi, pontili per l'attracco di piccoli natanti, locali provvisori per il rimessaggio delle imbarcazioni, depositi di attrezzature da spiaggia, servizi di ricarica di bombole subacquee, ecc.

Le strutture in zona costiera avranno carattere stagionale e, come tali, dovranno, nei limiti costruttivamente possibili, essere amovibili durante il periodo invernale.

Indirizzi specifici per le aree nella fascia dei 500 metri dal mare

Nella fascia dei 500 metri dal mare l'uso edificatorio è di norma limitato al solo ricettivo alberghiero, eventualmente integrato da strutture complementari e di servizio.



Comune di Muravera

Norme di tutela e salvaguardia

Non è consentito alcun intervento edilizio nell'ambito della fascia dei 300 m dal mare che non sia finalizzato al restauro e/o recupero di edifici preesistenti.

Art. 27 ZONA F

Interventi ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico

Disciplina per le zone F ricadente nelle aree a pericolosità frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2), moderata (Hg1),

1 Sono consentiti esclusivamente, salvo poi quanto espressamente esplicitato successivamente nel presente articolo:

- 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 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 scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

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;



Comune di Muravera

- 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 e non de localizzabili, 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 ed elevata da frana resta comunque e sempre vietato realizzare:
- a 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;
 - b. 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., 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 delle N.T.A. del PAI;
 - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a del PAI .
6. In materia di patrimonio edilizio, ad esclusione delle aree a pericolosità molto elevata di frana, 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 al comma 1 del presente articolo, 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.
7. In materia di patrimonio edilizio nelle aree di pericolosità media da frana 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. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
 - g. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di edifici produttivi, commerciali e di servizi.



Comune di Muravera

8. Nelle aree di pericolosità media da frana 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;

9. 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".

10. nelle aree di pericolosità moderata da frana gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni del Piano e dei Piani Attuativi vigenti, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

11. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 26 delle NTA del PAI:

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 b., 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 6, lettere a., b., c., d.

e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 7, lettere a., b., c., d., e., f., g.;

f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8.

Art. 28

ZONA G – Servizi generali

Individuazione e obiettivi

La zona G comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, quali strutture per l'istruzione secondaria, il commercio, attività direzionali, i beni culturali, la sanità, lo sport, lo spettacolo e le attività ricreative, religiose, sociali, ricettive, il credito, le comunicazioni, i trasporti, mercati generali, parchi, le infrastrutture territoriali, gli impianti tecnologici e simili.

La zona G è suddivisa nelle sottozone G1 – G2 – G3 – G4 così caratterizzate:

- Sottozona G1 - Attrezzature di servizio: si intendono le strutture per l'istruzione superiore, per la sanità (ospedale) , per la cultura (musei, padiglioni per mostre), direzionali (credito, comunicazioni, uffici);
- Sottozona G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero;
- Sottozona G3 - Aree militari: caserme;
- Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche ed ecologiche: discariche, trattamento rifiuti, serbatoi idrici, impianti di depurazione, impianti di potabilizzazione)

Modalità d'intervento

Gli interventi edilizi ricadenti nelle sottozone, dovranno essere preceduti da specifico piano attuativo, esteso all'intera sottozona o comparto considerato.

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

Le strutture e gli edifici che non abbiano caratteristiche costitutive di "Zona G", preesistenti alla data di adozione del P.U.C. e ricompresi all'interno della zona G medesima, possono essere stralciati, con le relative aree di pertinenza, dalle previsioni dei piani attuativi delle sottozone di competenza. In tal caso per essi sono eseguibili gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria).

Nelle zone G e' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.



Comune di Muravera

E' ammessa la realizzazione di un unico piano attuativo in caso di contiguità tra zone G1 e G2 purché vengano mantenute le relative destinazioni anche con scambio di superfici a condizione che venga rispettato lo standard complessivo degli spazi per servizi pubblici.

Sottozona G1/1

Sono ammissibili i seguenti interventi:

Ristrutturazione e ampliamento delle strutture esistenti, nuove costruzioni e servizi annessi finalizzati ad accogliere strutture per uffici, comunicazioni, centri direzionali e istituti bancari; le strutture destinate alle attività culturali, di spettacolo e di svago, quali sale cinematografiche, teatri, locali da ballo, sale di riunione e ritrovo, compresi gli spazi per attività complementari, sedi per mostre per attività ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, servizi pubblici e privati. compresi gli spazi per attività

Sono ammesse le strutture per le attività di servizio e di supporto, gli uffici e i relativi spazi tecnici

Indice di edificabilità territoriale 1 mc/mq

- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani (compresi gli interrati) 3

Sottozona G1/2

Area del Liceo Scientifico Statale "G. Bruno".

Sono ammissibili i seguenti interventi:

Ristrutturazione e ampliamento delle strutture esistenti, nuove costruzioni e servizi annessi (impianti sportivi, palestra, parcheggi ecc.).

Gli interventi ricadenti nella sottozona G1/1 sono soggetti a concessione edilizia senza atti di preventiva pianificazione nel rispetto dei seguenti parametri

Indice di edificabilità fondiario 4 mc/mq

Distanza dalla viabilità 10,00 m

Sottozona G1/3

Area Ospedale "San Marcellino"

Sono ammissibili i seguenti usi: strutture ospedaliere, cliniche, ambulatori, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione. Le attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, bar, mense, servizi del personale, spazi per gli impianti e servizi tecnici, alloggi per il personale di custodia.

Sono ammissibili i seguenti interventi:

tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione connessi al preesistente presidio ospedaliero;

Gli interventi ricadenti nella sottozona G1/2 sono soggetti a concessione edilizia senza atti di preventiva pianificazione nel rispetto dei seguenti parametri

Indice di edificabilità fondiario 4 mc/mq

Distanza dalla viabilità 10,00 m

Sottozona G1/4

Istituto tecnico commerciale e per geometri

Sono ammissibili i seguenti interventi:

Ristrutturazione e ampliamento delle strutture esistenti, nuove costruzioni e servizi annessi (impianti sportivi, palestra, parcheggi ecc.).

Gli interventi ricadenti nella sottozona G1/3 sono soggetti a concessione edilizia senza atti di preventiva pianificazione nel rispetto dei seguenti parametri

Indice di edificabilità fondiario 4 mc/mq

Distanza dalla viabilità 10,00 m

Sottozona G1/5

Distributore Carburanti

Sono ammissibili le attrezzature ed i relativi servizi per la distribuzione del carburante, per l'assistenza tecnica, di servizio e di autolavaggio

Sono ammissibili i seguenti interventi:

tutti gli interventi finalizzati all'ammodernamento, ristrutturazione, ampliamento razionalizzazione degli impianti tecnologici;

Gli interventi ricadenti nella sottozona G1/5 sono soggetti a concessione edilizia senza atti di preventiva pianificazione nel rispetto dei seguenti parametri

Indice di edificabilità fondiario 0,20 mc/mq

I nuovi ampliamenti dovranno essere realizzati in continuità con le strutture preesistenti.

Sottozona G1/6

Cimitero



Comune di Muravera

Sono ammissibili la destinazione per la realizzazioni di impianti cimiteriali e le relative attrezzature, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali ed i servizi per il pubblico.

Sono ammissibili i seguenti interventi:

tutti gli interventi finalizzati all'ammodernamento, ristrutturazione, ampliamento della struttura esistente compresa la razionalizzazione e adeguamento degli impianti tecnologici;

Gli interventi ricadenti nella sottozona G1/5 sono soggetti a concessione edilizia senza atti di preventiva pianificazione nel rispetto dei seguenti parametri

Indice di edificabilità fondiario 2,00 mc/mq

Sottozona G1/7

Istituto professionale per l'agricoltura

Istituti per l'istruzione superiore, scuole professionali e sedi per la ricerca e le relative attrezzature compresi gli spazi per le funzioni di servizio ed i volumi tecnici, per l'attività sportiva. E' ammessa la presenza di servizi quali bar, mense, sale riunioni e auditorium, sale polivalenti, uffici.

Sono ammesse tutte le utilizzazioni del suolo ai fini agricoli connesse con le attività didattiche dell'istituto.

Sono ammissibili i seguenti interventi:

Ristrutturazione e ampliamento delle strutture esistenti, nuove costruzioni e servizi annessi (impianti sportivi, palestra, parcheggi, mense, sale riunioni e auditorium, sale polivalenti, uffici ecc.).

Gli interventi ricadenti nella sottozona G1/6 sono soggetti a concessione edilizia senza atti di preventiva pianificazione nel rispetto dei seguenti parametri

Indice di edificabilità fondiario 4 mc/mq

Distanza dalla viabilità 10,00 m

Sottozona G1/8

Sono ammissibili i seguenti interventi:

strutture per uffici, comunicazioni, centri direzionali e istituti bancari;

le strutture destinate alle attività culturali, di spettacolo e di svago, quali sale cinematografiche, teatri, locali da ballo, sale di riunione e ritrovo, compresi gli spazi per attività complementari, sedi per mostre per attività ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, servizi pubblici e privati. compresi gli spazi per attività

Sono ammesse le strutture per le attività di servizio e di supporto, gli uffici e i relativi spazi tecnici

Strutture per la ricerca e per la cultura (musei, padiglioni per mostre esposizioni, laboratori,).

Sono ammissibili i seguenti interventi: nuove costruzioni e servizi annessi, gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione connessi alle preesistenti strutture pubbliche nel rispetto dei seguenti parametri

Indice di edificabilità territoriale 0,20 mc/mq

- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani (compresi gli interrati) 3

Distanza dalla viabilità 10,00 m

aree per servizi pubblici **50%**, oltre alla viabilità

Sottozona G1/9

Sono ammissibili i seguenti interventi:

strutture per uffici, comunicazioni, centri direzionali e istituti bancari;

le strutture destinate alle attività culturali, di spettacolo e di svago, quali sale cinematografiche, teatri, locali da ballo, sale di riunione e ritrovo, compresi gli spazi per attività complementari, sedi per mostre per attività ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, servizi pubblici e privati. compresi gli spazi per attività

Sono ammesse le strutture per le attività di servizio e di supporto, gli uffici e i relativi spazi tecnici.

Strutture per la ricerca e per la cultura (musei, padiglioni per mostre esposizioni, laboratori,).

Sono ammissibili i seguenti interventi: nuove costruzioni e servizi annessi, gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione connessi alle preesistenti strutture pubbliche.

Sono ammissibili i seguenti interventi: nuove costruzioni e servizi annessi, gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione connessi alle preesistenti strutture pubbliche nel rispetto dei seguenti parametri

Indice di edificabilità territoriale 0,10 mc/mq

- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani (compresi gli interrati) 3

Distanza dalla viabilità 10,00 m

aree per servizi pubblici **50%**, oltre alla viabilità

Sottozona G1/10



Comune di Muravera

Sono ammissibili i seguenti interventi:

strutture per uffici, comunicazioni, centri direzionali e istituti bancari;

le strutture destinate alle attività culturali, di spettacolo e di svago, quali sale cinematografiche, teatri, locali da ballo, sale di riunione e ritrovo, compresi gli spazi per attività complementari, sedi per mostre per attività ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, servizi pubblici e privati. compresi gli spazi per attività

Sono ammesse le strutture per le attività di servizio e di supporto, gli uffici e i relativi spazi tecnici-

Sono ammissibili i seguenti interventi: nuove costruzioni e servizi annessi, gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e razionalizzazione connessi alle preesistenti strutture pubbliche nel rispetto dei seguenti parametri

Indice di edificabilità territoriale 0,10 mc/mq

- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani (compresi gli interrati) 3

Distanza dalla viabilità 10,00 m

aree per servizi pubblici **50%**, oltre alla viabilità

Sottozona G1/11

Distributore Carburanti

Sono ammissibili:

le attrezzature ed i relativi servizi per la distribuzione del carburante, per l'assistenza tecnica, di servizio e di autolavaggio, area ristoro (bar – tavola calda):

strutture per l'esposizione e la vendita dei prodotti tipici dell'artigianato locale e del settore agroalimentare.

Indice di edificabilità fondiario 0,20 mc/mq

Sottozona G2/1 - G2/2 - G2/3 - G2/4 - G2/5- G2/6 - G2/7 - G2/8

Sono consentite le seguenti destinazioni:

parchi urbani, aree verdi attrezzate a servizio del sistema urbano sia residenziale che turistico;

sedi per usi ricreativi e sportivi quali, cinema, teatri all'aperto, locali da ballo, sale di ritrovo, palestre, piscine e strutture sportive in generale.

E' possibile realizzare attrezzature culturali per mostre ed esposizioni all'aperto. Sono ammesse le relative strutture per le attività di servizio e di supporto, gli uffici e i relativi spazi tecnici.

Per la zona G2/6 sono consentite anche le strutture a servizio della nautica da diporto, come assistenza e rimessaggio, spazi attrezzati a supporto degli sport nautici (servizi igienici, spogliatoi, bar e sale riunioni).

Le strutture di supporto alla nautica dovranno essere ubicate preferibilmente nella parte più distante dal mare, mentre i servizi di rimessaggio potranno essere ubicati nella parte in prossimità del mare con la possibilità di realizzazione di spazi per la guardiania.

Per le zone G2/8 e G2/9 è ammessa la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico fuori terra o interrati, con spazi tecnici relativi quali autolavaggio, assistenza tecnica e manutenzioni.

Sono ammissibili nuovi interventi di ampliamento e di ristrutturazione razionalizzazione ed adeguamento normativo delle preesistenti strutture di proprietà comunale.

Sottozona G2/1

Indice di edificabilità territoriale 0,50 mc/mq

- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani (compresi gli interrati) 3

Distanza dalla viabilità 10,00 m

aree per servizi pubblici **50%**, oltre alla viabilità

Sottozona G2/2

Indice di edificabilità territoriale 0,40 mc/mq

- altezza massima alla gronda 9,50 m
- numero complessivo piani 3

Distanza dalla viabilità 10,00 m

aree per servizi pubblici **50%**, oltre alla viabilità

Sottozona G2/3

Indice di edificabilità territoriale 0,40 mc/mq

- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani 2

Distanza dalla viabilità 10,00 m

aree per servizi pubblici **50%**, oltre alla viabilità

Sottozona G2/4

Sono ammissibili i seguenti interventi:



Comune di Muravera

tutti gli interventi di ristrutturazione razionalizzazione ed adeguamento normativo delle preesistenti strutture di proprietà comunale

Gli interventi ricadenti nella sottozona G2/4 sono soggetti a concessione edilizia senza atti di preventiva pianificazione.

Sottozona G2/6

Sono ammissibili i seguenti interventi:

Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero quali:

aree attrezzate per lo sport, socio-ricreative e attrezzature a supporto delle attività di spiaggia e della balneazione

Indice di edificabilità territoriale 0,15 mc/mq

- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani 1

Distanza dalla viabilità 10,00 m

aree per servizi pubblici **50%**, oltre alla viabilità

Sottozona G2/7

Sono ammissibili i seguenti interventi:

Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero quali:

aree attrezzate per lo sport, socio-ricreative e attrezzature a supporto delle attività di spiaggia e della balneazione

Indice di edificabilità territoriale 0,4 mc/mq

- altezza massima alla gronda 8,50 m
- numero complessivo piani 2

Distanza dalla viabilità 10,00 m

aree per servizi pubblici **50%**, oltre alla viabilità

Sottozona G2/8

Sono ammissibili i seguenti interventi:

Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero quali:

aree attrezzate per lo sport, socio-ricreative e attrezzature a supporto delle attività di spiaggia e della balneazione

Indice di edificabilità territoriale 0,1 mc/mq

- altezza massima alla gronda 4 m
- numero complessivo piani 1

Distanza dalla viabilità 10,00 m

aree per servizi pubblici **50%**, oltre alla viabilità

Sottozona G2/9

Indice di edificabilità territoriale 0,1 mc/mq

- altezza massima alla gronda 7 m
- numero complessivo piani 2

Distanza dalla viabilità 10,00 m

aree per servizi pubblici **50%**, oltre alla viabilità

Sottozona G2/10

Sono ammissibili i seguenti interventi: campi da golf e strutture strettamente connesse

Indice di edificabilità territoriale 0,01 mc/mq

- altezza massima alla gronda 4,00 m
- numero complessivo piani 1

Distanza dalla viabilità 10,00 m

aree per servizi pubblici **20%**, oltre alla viabilità

Modalità d'intervento

Gli interventi ricadenti nelle sottozone G1/1 G1/2 G1/3 G1/4 G1/5 e G1/6 sono soggetti a concessione edilizia senza atti di preventiva pianificazione.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle altre sottozone, dovranno essere preceduti da specifico piano attuativo, esteso all'intera sottozona o comparto considerato.

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

Le strutture e gli edifici che non abbiano caratteristiche costitutive di "Zona G", preesistenti alla data di adozione del P.U.C. e ricompresi all'interno della zona G medesima, possono essere stralciati, con le relative aree di pertinenza, dalle previsioni dei piani attuativi delle sottozone di competenza. In tal caso per essi sono eseguibili gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria).



Comune di Muravera

Per gli edifici, strutture e impianti ubicati, alla data di adozione del P.U.C., all'interno della sottozona G2/1, e aventi caratteristiche e attività coerenti con quella della sottozona medesima, sono consentiti, in assenza di piano attuativo, interventi di ristrutturazione e adeguamento funzionale, anche con incrementi di volumetria entro il limite massimo del 20% di quella preesistente, purchè legittimamente realizzata.

Tutti gli interventi di nuova realizzazione dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 10,00 m dalle strade (di qualsiasi tipo).

Per tutte le sottozone G è prevista l'applicabilità degli accordi di programma di cui agli artt. 28 e 28bis della L.R. 22/12/89 n. 45.

Parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi sono subordinati all'applicazione dei seguenti indici massimi di edificabilità e dotazioni di aree per servizi pubblici, da cedere all'ente locale in fase di convenzionamento, per le sottozone soggette a piano attuativo di iniziativa pubblica;

Sono inoltre prescritti, per tutte le sottozone, i seguenti parametri:

- distanze fra fabbricati non inferiori all'altezza del fabbricato più alto;
- distanze dai confini del lotto non inferiori a 8,00 m;
- altezza massima degli edifici 18,00 m. (ove non specificato)

Norme generali

È ammesso l'allineamento sul fronte stradale nei casi in cui sia giustificato dalla situazione al contorno o comunque previsto in sede di piano attuativo.

Ambito d'intervento

In caso di intervento con piano attuativo, questo dovrà essere esteso alla subzona o ad un intero comparto così come indicato nella relativa cartografia.

Volumi tecnologici

Nel caso in cui siano previsti piani intermedi per impianti tecnici (climatizzazione, elettrico, antincendio, ecc.) di altezza interna netta non superiore a m 2,10 questi andranno detratti dal computo delle volumetrie.

Art. 29 ZONA G

Interventi ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico Disciplina per le zone G ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2), (Hi3),

1. Sono consentiti esclusivamente, salvo poi quanto espressamente consentito dal presente articolo:
 - a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
 - b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
 - c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
 - d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
 - e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
 - f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 delle n.t.a. del PAI, sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica
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;



Comune di Muravera

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 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.

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. 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;

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

4. Nelle aree a pericolosità idraulica e molto elevata ed elevata 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";



Comune di Muravera

- 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;
- h. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti ove previsti dalla zonizzi azine e dalle norme urbanistiche;
- i. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue; ove previsti dalla zonizzi azine e dalle norme urbanistiche
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 delle n.t.a del PAI;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a. del PAI.
6. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata 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 ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
7. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata in deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 4, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.
8. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata 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.
9. Per le sole zone a pericolosità idraulica elevata, media e moderata, 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.
10. Nelle aree a pericolosità idraulica media sono consentiti esclusivamente:
- a. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, 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;
- b. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera a., 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;
- c. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- d. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti;



Comune di Muravera

- e. 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";
 - f. l'ampliamento degli immobili destinati a somministrazione di pasti e bevande;
 - g. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
 - h. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
 - i. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento del di capacità del 30%;
11. 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".
12. Nelle aree di pericolosità idraulica moderata gli interventi ammissibili devono essere compatibili con le prescrizioni del presente piano e della Pianificazione Attuativa vigente, sono realizzabili in ogni caso con l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.
13. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 26 delle NTA:
- 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.;
 - e. è richiesto per gli interventi di cui al comma 6, lettere a., b., c., d.;
 - f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8.;
 - g. è richiesto per gli interventi di cui al comma 9.;
 - h. è richiesto per gli interventi di cui al comma 10..

Art. 30 ZONA G

Interventi ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico

Disciplina per le zone G ricadente nelle aree a pericolosità fra molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2), moderata(Hg1),

1 Sono consentiti esclusivamente, salvo quanto esplicitato nel presente articolo:

- 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 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 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;



Comune di Muravera

- 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 scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
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 con altrimenti localizzabili o non de localizzabili, 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 ed elevata da frana resta comunque e 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 delle n.t.a del PAI;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a del PAI .
6. In materia di patrimonio edilizio, ad esclusione delle aree a pericolosità di frana molto elevata, 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;



Comune di Muravera

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui al comma 2 del presente articolo, 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.

7. In materia di patrimonio edilizio nelle aree di pericolosità media da frana 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 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. con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica sono ammessi 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. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

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

8 Nelle aree di pericolosità media da frana 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.

9. 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".

10. Nelle aree di pericolosità moderata da frana gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni del Piano e dei Piani Attuativi vigenti, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

11. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 26 delle NTA del PAI:

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 6, lettere a., b., c., d.

e. è richiesto per gli interventi di cui al comma , lettere a., b., c., e., g., h.;

f. è richiesto per gli interventi di cui al comma 8..



Comune di Muravera

Art. 31

AREE S – Aree e servizi pubblici e/o di uso pubblico

a) Individuazione e obiettivi

La zona S comprende le aree pubbliche e/o di suo pubblico, occupate da (o destinate ad accogliere) istituzioni, servizi, attrezzature ed impianti a servizio delle zone residenziali e delle zone produttive.

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

La zona S si articola:

sottozona S1 - aree per istruzione (di interesse comunale);

sottozona S2 - aree per attrezzature di interesse comune;

sottozona S3 - aree per spazi e verde pubblico attrezzati;

sottozona S4 - aree per parcheggi

b) Utilizzazioni ammesse

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

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

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

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

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

- i servizi pubblici: antincendio, di sorveglianza, di pulizia e di manutenzione, ecc.;
- le installazioni per le maestranze: pronto soccorso, mense cooperative, spacci di consumo, locali di ritrovo per il personale, attrezzature sportive e ricreative, istituzioni di assistenza sociale, scuole di addestramento professionale;
- i servizi comuni: trasformazione e distribuzione di energia, metano, calore; captazione e distribuzione di acqua potabile ed industriale; trattamento dei rifiuti;
- i servizi manutentivi: artigianato al servizio dell'industria, imprese di manutenzione degli stabili, dei macchinari, delle apparecchiature e degli impianti; officine di riparazione di ogni genere.

Al servizio delle zone residenziali e produttive si hanno altresì:

le aree verdi (sottozona S3) destinate a conservare le caratteristiche dell'ambiente, quando siano in rapporto con particolari connotati naturali od artificiali del territorio o costituiscano esse stesse un connotato particolare dell'aggregato urbano (in tal caso potranno anche essere di proprietà privata); e a soddisfare il fabbisogno urbano di giardini e di parchi (in tal caso potranno essere dotate di apposite attrezzature);

i parcheggi (sottozona S4) necessari per l'individuazione degli spazi di sosta ordinaria ed operativa degli autoveicoli privati, degli automezzi di servizio e - nelle zone produttive - anche degli automezzi pesanti, in aggiunta a quelli di cui alla Legge n. 122/89.

c) Modalità d'intervento

Nella zona S gli interventi si attuano:

- con concessione diretta, previo studio planovolumetrico esteso all'intera sottozona;
- con convenzione per gli interventi di enti o di privati;

d) Parametri edilizi

Sono prescritti i seguenti parametri:

sottozona S1 e S2: indice di edificabilità fondiario non superiore a 2 mc/mq; tale indice è ridotto a 0,50 mc/mq in ambito di attrezzature commerciali, direzionali e di servizi delle zone produttive;

sottozona S3: indice di edificabilità fondiario 0,20 mc/mq

e) Distanza dalle strade e dai confini

Fatti salvi i limiti inderogabili di cui al Nuovo Codice della Strada, è prescritta una distanza pari all'altezza massima degli edifici e dei manufatti adiacenti, con il minimo di 10,00 m verso i confini e di 3,00 m verso le strade urbane.

In adeguamento con la pianificazione delle adiacenti zone residenziali o a situazioni esistenti è consentito l'allineamento a filo stradale.

f) Criteri operativi



Comune di Muravera

Le destinazioni delle singole aree hanno carattere indicativo e, fermo restando l'uso pubblico, possono essere variate secondo le procedure di cui alla legge 3/1/78 n. 1.

Nel caso in cui l'area la cui destinazione s'intende modificare partecipi allo standard settoriale, la conversione è subordinata alla dimostrazione del soddisfacimento dello standard minimo di legge.

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

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

La concessione edilizia, nel caso in cui venga rilasciata per opere da realizzare da privati, potrà essere consentita esclusivamente previa stipula convenzione che stabilisca:

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

g) Norme particolari per le sottozone S3 e S4

In ambito di aree a verde (sottozona S3) sono consentiti solo chioschi per bibite, giornali e simili; per eventuali attrezzature e servizi è prescritta la predisposizione di un piano planivolumetrico. In tali aree sono inoltre consentite le attrezzature sportive, ricreative, di gioco e di altro genere; è ammesso il normale arredo per il godimento dell'area; sono altresì consentite le abitazioni per il personale di custodia e di servizio.

Nelle sottozone S4 i parcheggi potranno essere ricavati anche in strutture a più piani (autosilos), previa convenzione da stipularsi con il Comune in base alle indicazioni di cui ai punti 1 – 2 – 3 – 4 della precedente lettera f), se realizzati da altri enti o da privati. Agli effetti dell'edificabilità si applicano i parametri della sottozona B3.

Art. 32

ZONA H – Zona di salvaguardia

a) Obiettivi

La zona H è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico o di rilevante importanza per la collettività; si suddivide nelle "sottozone" H1, H2, H3, secondo la seguente definizione:

- Sottozona H1-Zona archeologica
- Sottozona H2-Zona di pregio paesaggistico
- Sottozona H3-Zona di salvaguardia ambientale-

b) Modalità d'intervento

Nella zona H sono consentiti unicamente interventi connessi alla viabilità e alla realizzazione delle recinzioni, le quali dovranno essere compatibili con le esigenze degli ambienti e degli impianti da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione su preesistenti edifici o strutture in contrasto con la destinazione di zona è richiesta l'autorizzazione o la concessione edilizia.

c) Sottozona H1 – Zona archeologica

Nella zona H1 vale il regime di salvaguardia previsto dalla tabella di condizione giuridica. Il contesto conservativo naturale e paesaggistico secondo tali perimetrazioni di dettaglio deve essere salvaguardato.

Nella sottozona H1 ogni intervento (di qualsiasi tipo), comprese anche le recinzioni, dovrà avere il preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica competente.

d) Sottozona H2 – Zona di pregio paesaggistico

Il vincolo è sovrapponibile al altre destinazioni d'uso compatibili (aree verdi, parcheggi, ecc.).

È prescritto l'indice di edificabilità fondiario massimo di 0,001 mc/mq. Gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni delle NTA del PAI.

e) Sottozona H3 – Zona di Salvaguardia ambientale

Nella sottozona H3 È prescritto l'indice di edificabilità territoriale massimo di 0,001 mc/mq valgono le seguenti norme:

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 25 e 26, delle NTA del PAI in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali -



Comune di Muravera

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 delle n.t.a. del PAI, sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica

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 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;



Comune di Muravera

- 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 è sempre vietato realizzare:
- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
 - b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
 - c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
 - d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
 - e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
 - f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
 - g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
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 delle n.t.a del PAI;
 - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22 delle n.t.a. del PAI.
6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 25:
- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e.;
 - b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., d., e., h., i., l.;
 - c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i., l.

Norme particolari

Ad integrazione di quanto previsto per le sottozone H2 e H3 per le aree di pertinenza degli stagni, Foce del Flumendosa San Giovanni, di Feraxi e Colostrai sono consentite le attività relative alla pesca, itticultura e/o acquacoltura estensiva; all'utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero delle zone umide.

Art. 33

Aree di rispetto e salvaguardia

Nel territorio comunale sono individuate delle zone con funzione di tutela ambientale, paesaggistica, dell'igiene pubblica e di sicurezza pubblica. In queste zone può crearsi o meno un vincolo di inedificabilità.



Comune di Muravera

Area di rispetto 1 – archeologica

Sono interessate da modesti ritrovamenti archeologici, ubicate all'interno delle aree antropizzate e non classificabili come Sottozona 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.

Area di rispetto 2 – paesaggistica

Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

Per i fiumi e corsi d'acqua, anche se tale aree non sono indicate in cartografia, sono vietate le piantagioni di alberi e siepi, nuovi fabbricati, scavi, smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini minore di quattro metri per le piantagioni e smovimento del terreno e di dieci metri per i fabbricati e gli scavi, così come previsto dal Regio Decreto 25 luglio 1904 n.523, art. 96 lettera f.

Area di rispetto 3 – paesaggistica

Sono le aree individuate come beni paesaggistici (es. fiumi) o limitrofe alla zona H2. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

All'interno questa fascia sono vietate le piantagioni di alberi e siepi, nuovi fabbricati, scavi, smovimento del terreno a istanza dal piede degli argini a distanza minore di quattro metri per le piantagioni e smovimento del terreno e di dieci metri per i fabbricati e gli scavi, così come previsto dal Regio Decreto 25 luglio 1904 n.523, art. 96 lettera f.

Area di rispetto 4 – beni identitari

Sono le aree limitrofe ai beni identitari. In tali aree è consentita l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 5 – cimiteriale

Fascia di rispetto limitrofa al perimetro del cimitero. La disciplina è contenuta nell'art. 338 del Testo Unico sulle leggi sanitarie, approvato con R.D.D 24 LUGLIO 1934, N.1265 E dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990, n.285, con le successive modifiche secondo la legge 1° agosto 2002, n. 166 Tale area ha un'estensione di 50 m intorno al cimitero , qui è preclusa l'edificazione.

Area di rispetto 6 – stradale

Sono le aree di rispetto dalle strade pubbliche stradale così come definito dal codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione (D.Lgs.285/1992 e ss. mm. li, D.P.R. (Decreto Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 nr.495 aggiornato al D.P.R. 6 marzo 2006, n.153). In tali aree è preclusa l'edificazione ad eccezione di volumi tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

In base al codice della strada si definiscono le seguenti tipologie di strade:

C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

E - Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F - Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

Fasce di rispetto fuori dai centri abitati:

- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali";
- 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

All'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale,

- 10 m per le strade di tipo C.

Le distanze dal confine stradale,

- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati:

- 10 m per le strade di tipo F.



TITOLO III
NORME SPECIFICHE E PARTICOLARI

Art. 34

Accordo di programma

Sono sempre ammessi su tutto il territorio comunale gli accordi di programma previsti e regolamentati dalle seguenti norme: artt. 28 e 28bis della L.R. n. 45/89; art. 27 della legge n. 142/90 e art. 34 del T.U. legge n. 267/00; art. 16 della legge n. 179/92; P.I.A. ex L.R. n. 14/96.

Art. 35

Norme per la valutazione dell'impatto ambientale

La valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) è la procedura cui devono essere sottoposti determinati progetti pubblici e privati al fine di accertarne la compatibilità ambientale mediante la valutazione degli effetti da essi indotti sull'ambiente, intendendo quest'ultimo come un sistema complesso delle risorse naturali, antropiche e delle loro interazioni. La procedura di VIA dovrà essere svolta secondo quanto disposto dal D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii e dalla - Delibera della Giunta Regionale n. 24/23 del 23/04/2008 - Allegato A - Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale e di valutazione ambientale strategica e dalla seguente normativa di riferimento:

- Direttiva del Consiglio n. 85/337/CEE del 27/06/1985 - concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati
- Legge regionale n. 31 del 7/06/1989 - Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale.
- Legge n. 394 del 6/11/1991 - Legge quadro sulle aree naturali protette
- Direttiva del Consiglio n. 97/11/CE del 03/03/1997 - che modifica la direttiva 85/337/CEE concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati
- Legge regionale n. 1 del 18 gennaio 1999 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (Legge finanziaria 1999)
- Legge regionale n. 4 del 20 Aprile 2000, art. 18 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (Legge finanziaria 2000)
- Legge regionale n. 17 del 5/9/2000, art. 17 - Modifiche ed integrazioni alla legge finanziaria, al bilancio per gli anni 2000/2002 e disposizioni varie
- Legge regionale n. 3 del 29 Aprile 2003, art. 20, commi 12 e 13 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 2003)
- Decreto Legislativo n. 152 del 03/04/2006 - Norme in materia ambientale
- Decreto Legislativo n. 4 del 16/01/2008 - Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale

Art. 36

Valutazione d'incidenza

Il territorio comunale è interessato dai siti d'importanza comunitaria (S.I.C.) e zone di protezione speciale (Z.P.S), di cui alla Direttiva Habitat (Direttiva 92/42/CEE) con è stata istituita la rete ecologica europea "Natura 2000" un complesso di siti caratterizzati dalla presenza di *habitat* e specie sia animali e vegetali, di interesse comunitario (indicati negli allegati I e II della Direttiva) la cui funzione è quella di garantire la sopravvivenza a lungo termine della biodiversità presente sul continente europeo.

La realizzazione di interventi in tali aree è soggetta a valutazione d'incidenza, secondo l'art. 6 del DPR 12 marzo 2003 n.120, (G.U. n. 124 del 30 maggio 2003) che ha sostituito e integrato l'art.5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357 che trasferiva nella normativa italiana i paragrafi 3 e 4 della direttiva "Habitat".

Lo studio per la valutazione di incidenza deve essere redatto secondo gli indirizzi del DPR 357/97 o la relativa normativa vigente.

Art. 37

Disciplina delle terre civiche

Per i terreni soggetti ad uso civico ricadenti nel territorio comunale, oltre agli usi tradizionali consentiti, sono ammissibili in linea generale e compatibilmente con le prescrizioni del PPR, le seguenti destinazioni:



Comune di Muravera

piccole attività artigianali per la trasformazione dei prodotti locali;
attività connesse con la fruizione turistica del territorio, agriturismo e turismo rurale.
Tali destinazioni dovranno essere inserite nel piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche approvato in conformità a quanto stabilito dagli artt.8,9 e 10 della L.R. 14 marzo 1994 n°12.

Art. 38

Disciplina piantumazioni

E' vietata la messa a dimora di eucaliptus lungo tutta la fascia costiera. Per quanto riguarda le piantumazioni preesistenti si prescrive la loro eliminazione se ubicate lungo i fronti mare e lungo la viabilità nelle zone turistiche.



TITOLO IV

NORME PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

Art. 39

Adeguamento del PUC al PAI.

Le presenti norme di attuazione recepiscono in toto le prescrizioni del P.A.I. (D. ASS, LL.PP. 21 FEBBRAIO 2005 N. 3 - ESECUTIVITÀ DELLA DEL. DI G.R. N. 54/33 DEL 30.12.2004 - DEL. DI G.R. N. 17/14 DEL 26.04.2006 - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE 20.09.2007, n. 89).

1. Nel presente Titolo IV 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 IV valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.

3. Le disposizioni del presente Titolo IV si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio

edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

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. Conformemente a quanto stabilito nell'articolo 4, comma 9, e salvo il disposto del comma 10 dello stesso articolo 4, le presenti norme non si applicano agli interventi, alle opere ed alle attività che alla data di entrata in vigore del PAI siano provvisti di tutti gli atti di concessione, autorizzazione, nulla osta ed equivalenti richiesti dalle leggi in vigore a condizione che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

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

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 25 e 26, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai seguenti articoli delle n.t.a. del PAI:

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. 554 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,



Comune di Muravera

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 invaso delle aree interessate;

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

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

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

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

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

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.

Art. 40

Studi di compatibilità idraulica

1. In applicazione dell'articolo 25, 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.



Comune di Muravera

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 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 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.

Art. 41

Studi di compatibilità geologica e geotecnica

1. In applicazione dell'articolo 25, 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 idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'articolo 37 delle n.t.a. del PAI, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.
7. Lo studio di compatibilità geologica geotecnica è approvato dall'Autorità Idraulica competente per territorio.



Comune di Muravera

Art. 42

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.



TITOLO V
NORME GEOLOGICO – TECNICHE -

Art. 43

Disposizioni generali

Le prescrizioni che disciplinano ogni attività urbanistica e/o edilizia comportante trasformazione del suolo o modifica del suo stato tensionale sono integrate dalle presenti norme geologico-tecniche, nonché dalle vigenti norme in materia con particolare riferimento al D.M. n. 47 dell'11/03/1988.

Art. 44

Oggetto delle norme geologico - tecniche

Le norme tecniche di carattere geologico sono redatte ai sensi di quanto prescritto dall'art. 1 della Legge n. 64 del 2/2/1974 recante provvedimenti per le costruzioni.

Le presenti norme recepiscono:

- i principi informativi della Legge Regionale n. 45 del 22/12/89 e successive modifiche ed integrazioni (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale);
- i principi informativi della Legge n. 183 del 18/5/89 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo);
- le prescrizioni contenute nel Decreto Ministero dei LL.PP. 11/03/88 (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);
- i contenuti della Circolare esplicativa n. 30483 del 24/09/88;
- le prescrizioni del D.M. 12/12/1985 (Norme tecniche relative alle tubazioni).

Le norme sono predisposte in modo che gli interventi sul suolo e nel sottosuolo saranno realizzati nel pieno rispetto delle disposizioni dei decreti ministeriali citati, in conformità alle caratteristiche geologiche del territorio comunale e dei caratteri peculiari della zona di territorio interessata.

Art. 45

Prescrizioni per i piani attuativi

I progetti dei piani attuativi dovranno verificare la fattibilità dell'insieme dal punto di vista geologico e geotecnico, individuando gli eventuali limiti da imporre ai progetti esecutivi dalle caratteristiche del sottosuolo anche mediante indagini specifiche di dettaglio.

L'esecuzione di quanto previsto in termini d'intervento per il miglioramento dei terreni costituisce "opera di urbanizzazione primaria".

In riferimento alle caratteristiche dei terreni i progetti di lottizzazione dovranno comprendere i seguenti elaborati a firma di un tecnico abilitato:

a) aree stabili a pericolosità irrilevante con fattibilità senza particolari limitazioni
Non è previsto alcun elaborato geologico.

b) aree stabili a pericolosità bassa con fattibilità condizionata da normali vincoli

Relazione finalizzata ad accertare la fattibilità degli interventi che di norma dovrà contenere i seguenti elementi:

1. inquadramento dell'area dal punto di vista geologico, morfologico, idrogeologico e valutazione su eventuali pericoli d'inondazione;
2. caratterizzazione geotecnica del terreno di fondazione mediante indagini geognostiche e prove di laboratorio in numero adeguato a giudizio del tecnico responsabile. Le indagini potranno essere omesse qualora sia possibile la raccolta di notizie opportunamente documentate dal tecnico responsabile del progetto;
3. illustrazione di eventuali operazioni di consolidamento, miglioramento dei terreni, regimazione idraulica condizionanti la fattibilità esecutiva degli interventi previsti.

c) aree mediamente instabili a pericolosità media con fattibilità condizionata

Relazione geologica che dimostri la fattibilità degli interventi proposti nel merito di soluzioni progettuali da adottare a livello esecutivo, che di norma dovrà contenere la seguente documentazione:

1. inquadramento dell'area dal punto di vista geologico, morfologico, idrogeologico e valutazioni su eventuali pericoli d'inondazione;
2. caratterizzazione geotecnica del terreno di fondazione mediante indagini geognostiche e prove di laboratorio in numero adeguato a giudizio del tecnico responsabile;
3. individuazione delle problematiche geologiche di particolare rilievo e specificazione dei criteri da affrontare durante la trasformazione del terreno;



Comune di Muravera

4. illustrazione di eventuali operazioni di consolidamento, miglioramento dei terreni, regimazione idraulica condizionanti la fattibilità esecutiva degli interventi previsti.

Art. 46

Prescrizioni per i progetti di opere pubbliche e private

Con riferimento alle caratteristiche dei terreni oggetto di interventi sia pubblici che privati i progetti dovranno essere corredati dai seguenti elaborati:

a) aree stabili a pericolosità irrilevante con fattibilità senza particolari limitazioni

Relazione geotecnica, comprendente le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e la previsione dei cedimenti e del loro andamento nel tempo.

Nel caso di modesti manufatti ricadenti in zone già note, le indagini in sito ed in laboratorio sui terreni di fondazione possono essere ridotte od omesse, sempreché sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolte mediante interventi precedenti eseguiti in aree adiacenti su terreni simili.

b) aree stabili a pericolosità irrilevante con fattibilità condizionata da normali vincoli

Relazione geotecnica, comprendente:

1. caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione;
2. verifica del carico limite e ammissibile del complesso terreno – fondazione;
3. previsione dei cedimenti e del loro andamento nel tempo;
4. verifica della stabilità di eventuali interventi di sbancamento e delle opere di sostegno connesse.

Al fine della caratterizzazione del sottosuolo verranno assunti i parametri geotecnici ottenuti dalle indagini e/o dalla eventuali prove di laboratorio effettuate nella fase di urbanizzazione dell'area.

c) aree mediamente instabili a pericolosità media con fattibilità condizionata

Relazione geotecnica, comprendente:

1. caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione;
2. risultati delle indagini geognostiche;
3. verifica del carico limite e ammissibile del complesso terreno – fondazione;
4. previsione dei cedimenti e del loro andamento nel tempo;
5. verifica della stabilità di eventuali interventi di sbancamento e delle opere di sostegno connesse;
6. verifica della stabilità delle operazioni di consolidamento, miglioramento dei terreni, regimazione idraulica, condizionanti la fattibilità esecutiva degli interventi.

Al fine della caratterizzazione geotecnica del sottosuolo del sito oggetto della domanda di concessione dovranno essere effettuate di norma delle prove geognostiche e/o di laboratorio in quantità e del tipo indicate dal tecnico responsabile.

Nel caso di manufatti ricadenti in zone già note le indagini in sito ed in laboratorio sui terreni di fondazione possono essere omesse, sempre ch  sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolti mediante indagini precedenti, eseguite su terreni simili ed in aree immediatamente adiacenti.



TITOLO VI
DISCIPLINA VIABILITA' E PARCHEGGI

Art. 47

Aree stradali

a) **Obiettivi e caratteristiche delle previsioni**

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

Le previsioni che concernono la viabilità, comprese quelle localizzate all'interno delle zone omogenee soggette a piano attuativo, hanno carattere di previsione prescrittiva e vincolante; il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato alla situazione di fatto, senza che ciò comporti variante al P.U.C.

Quando il vincolo di P.U.C. sia preordinato all'esproprio dell'area, l'intervento compete alle pubbliche amministrazioni.

È sempre ammesso in tutto il territorio comunale (ad eccezione delle zone in tal senso vincolate), previo rilascio della concessione edilizia, l'intervento privato.

b) **Articolazione delle strade**

La rete stradale si articola in:

- 1 - strade esterne extracomunali (art. 2, lettera C del Codice della Strada): sono le strade statali, provinciali ed intercomunali, limitatamente ai tronchi esterni ai perimetri di agglomerazione;
- 2 - strade urbane di quartiere (art. 2, lettera E del Codice della Strada): sono i tronchi urbani (cioè interni ai perimetri di agglomerazione) delle strade di cui sopra; sono altresì le strade di penetrazione importanti; le strade di allacciamento delle zone produttive e delle principali attrezzature;
- 3 - strade locali o di lottizzazione (art. 2, lettera F del Codice della Strada): sono le strade di disimpegno delle zone disciplinate con piano attuativo.

La classificazione delle strade di cui al punto 1 è demandata ai rispettivi enti proprietari.

Per la viabilità di cui ai punti 2 – 3 sono previste le sezioni minime:

- strade di cui al punto 2: carreggiata 6,0 m, oltre a 1,5 m per parte per marciapiedi o banchine;
- strade di cui al punto 3: carreggiata 6,0 m, oltre a 1,5 m per parte per marciapiedi;

c) **Protezione delle strade**

L'Amministrazione Comunale - anche in sede di concessione - può prescrivere linee di arretramento, operando, laddove ritenute opportune, le necessarie rettifiche.

Art. 48

Parcheggi ed attività connesse al traffico

Nelle aree vincolate a parcheggi (S4) nelle more di acquisizione all'uso pubblico, sono consentite la recinzione di tipo leggero e le sistemazioni a verde (senza obbligo di indennizzo dell'eventuale alberatura e piantumazione).

È autorizzabile, con concessione o convenzione, la formazione del parcheggio previsto con la disciplina delle tariffe (ed a tempo limitato).

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

Nessuna limitazione è imposta agli impianti di erogazione di carburanti ubicati in autorimesse pubbliche o di uso pubblico, purché non ostino motivi di ordine ambientale o viario e siano comunque rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia distributori di GPL sono ammessi esclusivamente all'esterno del perimetro di agglomerazione, nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del D.P.R. 12/01/1971 n. 208.

I depositi di olii minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone produttive, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti



TITOLO VII
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 49

Norme transitorie

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del P.U.C., ancorché difformi dalle indicazioni di quest'ultimo.

Sono altresì fatti salvi i piani attuativi per i quali il Consiglio comunale abbia già deliberato in senso favorevole alla data di adozione del P.U.C.

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

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

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

Art. 50

Rapporto tra regolamento edilizio e norme di attuazione

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

Le prescrizioni contenute nel Regolamento hanno carattere prevalentemente generale.

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

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

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

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

Art. 51

Norma finale

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e in quelle del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.



INDICE GENERALE

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 -	Legislazione	pag.	2
Art. 2 -	Contenuti del PUC	pag.	2
Art. 3 -	Struttura normativa	pag.	2
Art. 4 -	Strumenti di attuazione	pag.	3
Art. 5 -	Indici e parametri – Definizioni	pag.	4
Art. 6 -	Poteri di deroga	pag.	5
Art. 7 -	Regolamento edilizio	pag.	5

TITOLO II – ZONIZZAZIONE

Art. 8 -	Zonizzazione del territorio	pag.	6
Art. 9 -	Zone residenziali	pag.	7
Art. 10 -	Zona A Centro storico	pag.	7
Art. 11	ZONA A Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità idraulica	pag.	8
Art. 12	ZONA A Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità da frana	pag.	11
Art. 13 -	Zona B – Residenziale consolidata e/o di completamento	pag.	13
Art. 14	ZONA B Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità idraulica	pag.	15
Art. 15	ZONA B Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità da frana	pag.	17
Art. 16 -	Zona C – Espansione residenziale	pag.	20
Art. 17	ZONA C Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità idraulica	pag.	21
Art. 18	ZONA C Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità da frana	pag.	24
Art. 19 -	Zona D – Insedimenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali	pag.	26
Art. 20	ZONA D Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità idraulica	pag.	28
Art. 21	ZONA D Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità da frana	pag.	31
Art. 22-	Zona E – Attività agricole	pag.	34
Art. 23 -	Sottozona E4 – Centri rurali	pag.	37
Art. 24	ZONA E Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità idraulica	pag.	38
Art. 25	ZONA E Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità da frana	pag.	40
Art. 26 -	Zona F – Insedimenti turistici	pag.	43
Art. 27	ZONA F Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità da frana	pag.	52
Art. 28 -	Zona G – Servizi generali	pag.	54
Art. 29	ZONA G Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità idraulica	pag.	59
Art. 30	ZONA G Interventi ammissibili in base al PAI – Pericolosità da frana	pag.	62
Art. 31 -	Aree S – Aree e servizi pubblici e/o di uso pubblico	pag.	64
Art. 32 -	Zona H – Zone di salvaguardia	pag.	66
Art. 33 -	Aree di rispetto e salvaguardia	pag.	68

TITOLO III – NORME SPECIFICHE E PARTICOLARI

Art. 34 -	Accordo di programma	pag.	70
Art. 35 -	Norme per la valutazione dell'impatto ambientale	pag.	70
Art. 36 -	Valutazione d'incidenza	pag.	70
Art. 37 -	Disciplina delle terre civiche	pag.	70
Art. 38 -	Disciplina delle piantumazioni	pag.	71

TITOLO IV - NORME PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

Art. 39 -	Adeguamento del PUC a PAI	pag.	72
Art. 40 -	Studi di compatibilità idraulica	pag.	73
Art. 41 -	Studi di compatibilità geologica e geotecnica	pag.	74
Art. 42 -	Aree pericolose non perimetrate nella cartografia di piano	pag.	75

TITOLO V - NORME GEOLOGICO TECNICHE

Art. 43-	Disposizioni generali	pag.	76
----------	-----------------------	------	----



Comune di Muravera

Art. 44 -	Oggetto delle norme geologico tecniche	pag. 76
Art. 45 -	Prescrizioni per i piani attuativi	pag. 76
Art. 46-	Prescrizioni per i progetti di opere pubbliche e private	pag. 77

TITOLO VI – DISCIPLINA VIABILITA' E PARCHEGGI

Art. 47 -	Aree stradali	pag. 78
Art. 48 -	Parcheggi ed attività connesse al traffico	pag. 78

TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 49 -	Norme transitorie	pag. 79
Art. 50 -	Rapporto tra regolamento edilizio e norme di attuazione	pag. 79
Art. 51 -	Norma finale	pag. 78
Indice generale		pag. 81