



COMUNE DI AUSTIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



Responsabile del Procedimento
Geom. Giovanni M. Morisano

IL PROGETTO DEL PUC

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

36

GRUPPO DI LAVORO:

Ottobre 2016

Dott. Ing. Gianfranco Usai

Progettista incaricato

Dott.ssa Pianif. Elena Brotzu

Collaborazione alla pianificazione

Dott. Geol. Michele A. Ena

Settore geologico

Dott. Nat. Maurizio Medda

Settore ambientale

Dott. Forestale Marco Serra

Settore agronomico

Dott.ssa Lucia Vacca

Settore storico-archeologico

Dott. ing. Italo Frau

Compatibilità idraulica

Dott.ssa Chiara Rosnati

Valutazione ambientale strategica

NORME GENERALI

ART. 1 CONTENUTI

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), redatto ai sensi della L.R. n°45/1989 e successive modificazioni, della L.R. n°8/2004 (Piano Paesaggistico Regionale ed in conformità con il Piano di Assetto idrogeologico, ed hanno valore su tutto il territorio comunale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

L'uso del suolo e/o qualsiasi iniziativa che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie è subordinata alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Fanno parte integrante del Piano Urbanistico Comunale oltre alle presenti Norme, il Regolamento Edilizio, gli Elaborati grafici e i Documenti allegati. Gli interventi dovranno conformarsi ai criteri fissati dalle presenti norme, rispettandone le destinazioni d'uso definite dalle singole zone, unitamente agli standards di edificabilità e alle procedure fissate dal Regolamento Edilizio e dalle leggi vigenti.

ART. 2 NORME DI RIFERIMENTO GENERALE

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) è redatto e si attua ai sensi dei seguenti disposti normativi:

– L. 17.8.1942, n. 1150

(Legge Urbanistica generale)

– L. 28.1.1977, n. 10

(Norme in materia di edificabilità dei suoli)

– L. 18.4.1962, n. 167

(Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare)

– L. 20.10.1971, n. 865

(Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica)

– L. 5.8.1978, n. 457

(Norme per l'edilizia residenziale)

– D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

(Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

– D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301

(Modifiche ed integrazioni al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, testo unico per l'edilizia)

– D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

(Codice dei beni culturali e del paesaggio)

- D.M. (infrastr.) 14 gennaio 2008
(Norme tecniche per le costruzioni)
 - L.R. 22.12.1989, n. 45
(Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale)
 - L.R. 11.10.1985, n. 23
(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia)
 - L. R. 23 giugno 1998, n. 18
(Norme per l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale)
 - L.R. 16.05.2003, n. 5
(Modifica e integrazione della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, concernente: "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, Denuncia di inizio attività)
 - L.R. 25.11.2004, n. 8
(Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale)
 - Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U, nonché dalle rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti.
- Il PUC. regola l'assetto urbanistico, paesaggistico, ambientale, territoriale e insediativo dell'intero territorio comunale in attuazione del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Delibera della G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006.

ART. 3 ELABORATI DI PROGETTO

Il PUC. è costituito dai seguenti elaborati d'illustrazione, di analisi e di progetto:

01) Relazione Illustrativa

02) Inquadramento territoriale

Elaborati di Analisi e Verifica

Elaborati ambito archeologico, storico ed ambientale

03) Relazione sul Patrimonio Ambientale

04) Relazione sul Patrimonio Archeologico e Culturale

04b) Schede dei siti storico monumentali ed archeologici e data base .

05) L'ambito urbano: Beni archeologici, storici ed ambientali

06) Il territorio Comunale: I vincoli archeologici, storici ed ambientali

Elaborati ambito geologico - idrogeologico

07) Relazione Geologica

08) Il territorio Comunale: Carta idrogeologica

09) Il territorio Comunale: Carta geomorfologica

10) Il territorio Comunale: Carta geolitologica

11) Il territorio Comunale: Carta geologica - geotecnica

12) Il territorio Comunale: Carta delle acclività

Elaborati ambito agronomico

13) Relazione Agronomico Forestale

14) Il territorio Comunale: Carta uso del suolo agrario

15) Il territorio Comunale: Carta delle unità di terre

16) Il territorio Comunale: Carta delle suscettività agli usi agricoli (Land Suitability)

17) Il territorio Comunale: Carta della copertura vegetale

18) Il territorio Comunale: Carta della capacità d'uso del suolo (land Capability)

Elaborati ambito urbanistico

19) Il territorio Comunale: La Pianificazione vigente

20) L'ambito urbano: La pianificazione vigente

21) L'ambito urbano: Destinazioni d'uso del patrimonio edilizio e degli spazi urbani

22) L'ambito urbano: Lo sviluppo storico dell'abitato

23) L'ambito urbano: Analisi tipologico - edilizia

24) Il territorio Comunale: Gli Usi Civici

25) L'ambito urbano: verifica del PUC vigente: stato di attuazione Zone di espansione

26) L'ambito urbano:verifica del PUC vigente: stato di attuazione dei servizi e viabilità

Il Progetto del PUC

27) Il Progetto del PUC: La Zonizzazione del Territorio comunale

28) Il Progetto del PUC: La Zonizzazione del Centro urbano

29) Il Progetto del PUC: Viabilità urbana e servizi

30) Il Progetto del PUC: Siti archeologici, storici e ambientali in ambito urbano

31) Il Progetto del PUC: Siti archeologici, storici e ambientali nel territorio

32) Il Progetto del PUC: Zonizzazione del Territorio Comunale e pericolosità da Frana

33) Il Progetto del PUC: Zonizzazione del Territorio Comunale e pericolosità idraulica

34) Il Progetto del PUC: Zonizzazione del Centro Urbano e pericolosità da Frana

35) Il Progetto del PUC: Zonizzazione del Centro Urbano e pericolosità idraulica

36) Norme Tecniche di Attuazione

37) Regolamento Edilizio

Studio di Compatibilità idraulica (art.8 comma 2 delle NTA del PAI)

- Relazione Tecnico Illustrativa

- Relazione Idrologica - Idraulica

- Risultati elaborazioni

- Carta del reticolo Idraulico

- Carta dei bacini idrografici e portate di calcolo 1: 20.000
- Carta della pericolosità idraulica ambito urbano 1: 2.000
- Carta della pericolosità idraulica territoriale 1. 10.000

Studio di Compatibilità geologica - geotecnica (art.8 comma 2 delle NTA del PAI)

- Relazione di Compatibilità geologica e geotecnica
- Carta Litologica
- Carta dell'Uso del Suolo
- Carta delle Pendenze
- Carta Inventario dei Fenomeni Franosi
- Carta della Instabilità Potenziale
- Carta di sintesi della pericolosità da Frana territorio Nord 1:10.000
- Carta di sintesi della pericolosità da Frana territorio Sud 1:10.000

Valutazione Ambientale Strategica

ATTUAZIONE DEL PUC

ART. 4 GLI STRUMENTI

Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia nel territorio comunale, prevista dal PUC, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del relativo provvedimento comunale d'assenso, ai sensi della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio Comunale.

Il PUC si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi o attraverso Interventi edilizi diretti, nel rispetto delle legislazioni nazionali e regionali vigenti, delle prescrizioni grafiche e normative del PUC medesimo.

Nelle zone ove è prescritto il Piano Urbanistico Attuativo, la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del Piano suddetto, secondo le norme vigenti.

I Piani Urbanistici Attuativi (di iniziativa pubblica e/o privata) previsti dal PUC, sono i seguenti:

Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 della Legge n° 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.P.); **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare** di cui alla Legge 18.04.1962, n° 167 e successive modifiche ed integrazioni (P.E.E.P.); **Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi** di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n° 865 e successive modifiche ed integrazioni (P.I.P.); **Piani di recupero** di cui all'art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457 e successive modifiche ed integrazioni e di cui alla L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (P.R.) ; **Piani di Risanamento Urbanistico** di cui gli

artt. 32 e 33 della L.R. 11.10.1985, n°23 e successive modifiche ed integrazioni (P.R.U.) ; **Piani di Lottizzazione convenzionata**, di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.d.L); **Programmi integrati di riqualificazione urbana**, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. 29.04.1994, n° 16, alla Legge 4.12.1943, n° 493, alla legge 17.02.1972, n° 179.

L'intervento edilizio diretto si attua attraverso il rilascio di Concessioni Edilizie per singoli fabbricati quando ricorrano i presupposti dovuti ai sensi delle Leggi vigenti e nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato al rispetto delle norme generali di legge e particolari del Regolamento Edilizio e alle disposizioni dalle presenti Norme di Attuazione, previste per ciascuna delle zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale.

ART. 5 DISPOSIZIONI VARIE

1. Pareri Preventivi

Sia nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, sia nelle rimanenti zone, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio della Concessione Edilizia o Autorizzazione Edilizia da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, previa acquisizione dei seguenti pareri e/o autorizzazioni preventivi:

- a) Paesaggistico per tutti gli interventi ricadenti nelle zone classificate H2 e H3 e per tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia dei 150 ml. dalle sponde e/o piedi degli argini dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, in conformità a quanto previsto nell'art. 17 delle NTA del P.P.R.
- b) Archeologico all'interno delle zone classificate H1 e delle aree incluse che delimitano la visuale scenica intorno ai monumenti;
- c) Parere Assessorato LL.PP. RAS, Ufficio del Genio Civile, sullo studio di compatibilità idrogeologico, per tutti interventi ricadenti all'interno di aree a rischio idrogeologico;
- d) Monumentale per tutti quei casi previsti dalle Norme vigenti.

2. La Concessione Edilizia è rilasciata per l'esecuzione di opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, nei casi in cui tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi e in conformità agli strumenti urbanistici e a quanto previsto all'art. 3 del Regolamento Edilizio.

3. In conformità all'art. 1 della L.R. n.ro 5/2003 e a quanto previsto all'art. 6 del Regolamento Edilizio, sono soggette ad **Autorizzazione comunale**, i seguenti interventi, previo parere del responsabile del Servizio Tecnico:

- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) Muri di cinta e cancellate;
- d) Aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) Le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
- f) Revisione e installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- l) Vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- m) Pergolati e grigliati;
- o) Le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- p) L'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;

4. In conformità all'art. 2 della L.R. n. 5/2003, è data facoltà di attivare gli interventi di cui sopra, con esclusione degli interventi di cui alle lettere **i)**, **l)** e **m)**, anche con **Denuncia di Inizio di Attività (DIA)**, alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi:

1. L'esecuzione di opere in assenza di **DIA**, o in difformità di essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 14 della L.R. 23/1985;
2. la facoltà di procedere con **DIA** non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

5. Al fine di assicurare il miglior decoro urbano e il rispetto dei principi generali prescritti dal PPR, all'atto del rilascio della Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, il Concessionario sottoscrive un apposito atto unilaterale d'obbligo registrato, a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili.

In caso di inadempimento il Comune non può rilasciare sullo stesso immobile, per un periodo di venti anni, nuove Concessioni Edilizie e/o autorizzazioni, e può eventualmente provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al Concessionario.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ricadenti su tutto il territorio comunale deve essere predisposta una dettagliata documentazione (grafica, fotografica e "storica") del contesto in cui è inserito, atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte con simulazioni fotografiche.

6. I progetti presentati per la richiesta di concessione diretta, dovranno garantire specifica documentazione che contenga indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto edilizio, alle tecniche e ai materiali da impiegare in relazione al contesto, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, sul risparmio energetico, sui requisiti di comfort interno.

ART. 6 DEROGHE

Per i progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale, provinciale, e degli altri enti territoriali, è prevista la possibilità di deroga per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001. Dette deroghe dovranno riguardare modifiche agli strumenti urbanistici comunali. Non si potrà derogare a norme regionali o nazionali.

Le accezioni "edifici od impianti di pubblico interesse" vanno interpretate secondo i criteri indicati al punto 12 della Circolare n° 3210/1967 del Ministero dei LL.PP., di seguito riportati:

- a) Sono edifici ed impianti pubblici, quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (caserme, scuole, ospedali, musei, chiese, mercati, ecc.);
- b) Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano (enti pubblici o privati), siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: es. conventi, poliambulatori, alberghi, biblioteche, impianti turistici, teatri, ecc..

DISCIPLINA DI UTILIZZO DEL SUOLO

ART. 7 NORME DI TUTELA BENI IDENTITARI

Con il PUC sono stati individuati i beni paesaggistici unitari, i beni paesaggistici d'insieme, i beni identitari, le componenti di paesaggio e la relativa disciplina generale.

Per beni paesaggistici unitari s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.

Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.

Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio. Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza della comunità, del suo paesaggio e della sua identità.

1. Qualunque intervento (che interessi i beni identitari) che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva da parte del Comune, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.

Di norma valgono le seguenti prescrizioni:

a) Nelle aree è vietato qualunque intervento che possa comprometterne la loro salvaguardia e tutela;

b) sui manufatti e sugli edifici esistenti all'interno delle aree, sono ammessi, gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché le trasformazioni connesse a tali attività, previa autorizzazione paesaggistica.

c) la manutenzione ordinaria è sempre ammessa.

2. Per i corpi di fabbrica originari e per le recinzioni e gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da salvaguardare nella loro integrità, sono ammessi i seguenti interventi:

d) manutenzione ordinaria e straordinaria

e) restauro, risanamento conservativo

f) ristrutturazione edilizia interna.

La tutela dei beni identitari è assicurata sia mediante la conservazione ed il ripristino ambientale paesaggistico, sia attraverso un accurato controllo preventivo ed in corso d'opera degli eventuali interventi di parziale e limitata trasformazione, resi necessari dalle esigenze di tutela e fruizione dell'area.

ART. 8 CATEGORIE DI INTERVENTO

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

a) MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;

2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti

di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;

3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;

4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;

7. riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zocolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

Sono compresi in tale categoria anche gli interventi di cui all'Art. 9, punto e) della L. 10/77.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione ad eseguire i lavori, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 23/85.

c) RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

1. Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè: il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni; la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite; la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale; la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri; la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;
2. Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simili all'originale;
3. La eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
4. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro scientifico è soggetto ad autorizzazione, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

d) RESTAURO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

Restauro e risanamento conservativo

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante: il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte e scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale; sporti di gronda, senza

modificarne le caratteristiche dimensionali.

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Ripristino tipologico

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici; il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostrini; il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

Recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui al presente art. 12 è soggetto alla autorizzazione salvo diversa prescrizione prevista nel Piano Attuativo.

e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è assoggettato a concessione edilizia.

f) DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona..

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto ad autorizzazione. L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a concessione edilizia.

g) NUOVA EDIFICAZIONE

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superano l'altezza di mt. 2,00.

Il tipo di intervento comprende anche:

- a) **ampliamento** - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- b) **sopraelevazione** - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente;
- c) **adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria**, per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

L'intervento di una nuova edificazione è soggetto a concessione edilizia onerosa, ad eccezione dei casi di cui all'Art. 9 della L. 10/77, per i quali è prescritta la concessione gratuita.

h) – VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dal PUC, per l'area o l'edificio o parti di esso. Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi. Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, ai fini delle presenti norme, le modifiche tra le seguenti categorie, nell'ambito delle singole zone di Piano:

1. residenza e servizi strettamente connessi;
2. attività produttive di carattere artigianale e industriale;
3. attività produttive di carattere agricolo;
4. attività commerciali ed artigianato di servizio alla persona;
5. attività direzionali (uffici, banche), attività professionali, amministrative e similari;
6. attività ricettive: alberghiere e similari;
7. attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;
8. magazzini e depositi;
9. mostre ed esposizioni;
10. attività assistenziali, sanitarie e religiose;
11. servizi pubblici ed impianti di interesse generale.

Tutte le modifiche delle modalità di impiego e di utilizzo dell'immobile che comportano traslazione dall'una all'altra delle categorie di destinazione d'uso sopra elencate sono soggette a concessione edilizia.

Sono altresì soggetti a concessione edilizia quei mutamenti di destinazione d'uso che, indipendentemente dalle categorie individuate dal presente articolo, la legislazione vigente assoggetta a preventivo rilascio di concessione.

i) ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali Ferrovie dello Stato, l'ANAS e altri Enti Pubblici non territoriali quali ENEL e la TELECOM, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi simili). Sono altresì compresi gli interventi di cui all'Art. 9, punto g) della L.10/77.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a concessione edilizia.

l) USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art. 1 della Legge 10/77 è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

ART. 9 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Il territorio del comune di Austis è suddiviso, ai sensi del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20.12.1983, n. 2266/U, secondo le seguenti classificazioni:

- zona **“A”** zona di interesse storico – ambientale;
- zone **“B”** zone di ristrutturazione e completamento edilizio;
- zone **“C”** zone di espansione residenziale e servizi;
- zone **“D”** zone per attività industriali, artigianali e commerciali;
- zone **“E”** zone destinate all'agricoltura;
- zone **“F”** zone per gli insediamenti turistici;
- zone **“G”** zone per attrezzature speciali;

- zone "H" zone di salvaguardia territoriale, ambientale e paesaggistica.

Le zone omogenee così definite sono articolate in sottozone, così come definite nei successivi articoli.

ART. 10 ZONE OMOGENEE

ART. 10.1 Zone Residenziali

Disposizioni generali:

Queste zone sono destinate prevalentemente alla residenza; sono inoltre consentite funzioni complementari, quali: bar, trattorie, pubblici esercizi in genere e locali di divertimento, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attrezzature religiose, attività commerciali, purché di modesta entità, attrezzature alberghiere e paralberghiere, agenzie bancarie, artigianato di servizio (sarto, parrucchiere, calzolaio, lavanderia, meccanico, gommista, ecc.).

E' ammessa la presenza di attività artigianali che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso, salvo diversa indicazione specifica, per quanto concerne l'utilizzazione degli immobili per attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti compatibili con la residenza, e per attività ricettive turistiche compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.

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

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

ART. 10.2 Zona A - Centro di Antica e Prima Formazione

Sono individuate due zone omogenee:

- A1 Centro Storico - Area di più antico insediamento. E' la zona del vecchio centro abitato compresa nel Centro Matrice (così come delimitato in seguito a co-pianificazione tra l'Amministrazione Comunale e l'Ente regionale) che costituisce la parte dell'abitato che più conserva tracce dell'originario impianto urbanistico ed architettonico.

- A2 Centro Storico - Area storica esterna al Centro Matrice. E' la parte del vecchio centro abitato, già compresa nella zona A del Piano di Fabbricazione, che risulta esterna al Centro Matrice ed è costituita in prevalenza da un tessuto edilizio alterato che poco conserva dei caratteri storici originari.

Entrambe le zone sono comprese nel Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione, di recente adozione.

Obiettivi:

Gli interventi devono essere orientati:

- alla conservazione e recupero dei caratteri tipici del Centro Storico e alla tutela del patrimonio artistico, storico, tipologico ed ambientale, attraverso la conservazione e la valorizzazione dei monumenti singoli e degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse urbanistico e architettonico.
- al pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente sia a fini residenziali che per attività culturali, ricettive, ricreative, economiche e artigianali compatibili con le caratteristiche dell'edificato.
- al consentire la presenza di tutte le attività necessarie alla vitalità economica e sociale del vecchio nucleo abitato.
- al recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/od abbandonati, quando ciò sia possibile tecnicamente ed economicamente;
- alla sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici ormai irrecuperabili per motivi di sicurezza, d'igiene, di decoro ambientale, di viabilità, o per altre motivate cause;
- all'attento controllo dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti al fine di garantire la salvaguardia dei caratteri insediativi locali e una reale riqualificazione del contesto. .

Prescrizioni operative:

In zona A1 e A2 gli interventi edilizi sono autorizzabili secondo le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione.

ART. 10.3 Zone B - Aree di Completamento

Il PUC individua due sotto zone:

Zona B1- Area di completamento ad alta densità edilizia. Comprende per lo più le aree di espansione fino agli anni '50 e si caratterizza per edificazione ed assetto urbanistico concluso, con pochi spazi edificatori.

Obiettivi PUC

Interventi orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico esistente, alla conservazione e miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e completamento e migliore fruizione degli spazi collettivi.

Zone B2 - Aree di completamento a media densità edilizia. Comprende le espansioni da completare e riqualificare il cui perimetro è sostanzialmente nei limiti definiti dal Programma di

Fabbricazione vigente. La densità edilizia è minore rispetto alle zone B1 e vi sono ampi margini per nuove edificazioni.

Obiettivi PUC

Indirizzare per lo più in queste aree le nuove esigenze edificatorie; Completamento dell'edificato e sistemazione e riqualificazione dell'assetto viario interno degli isolati con definizione di vie di raccordo con gli assi viari principali; Creare spazi collettivi; Ridurre l'indice edificatorio, rispetto a quello previsto nel Programma di Fabbricazione, adeguandolo a quello degli edifici esistenti; Salvaguardare le concessioni esistenti.

ART. 10.3.1 Prescrizioni Comuni alle zone B

Altezza massima degli edifici:

Le costruzioni non dovranno superare l'altezza a monte di ml, 10,00 rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno.

L'altezza sarà misurata dalla quota di sistemazione a monte come segue: alla linea di gronda orizzontale del tetto, in corrispondenza dell'intradosso della falda, nel caso di coperture inclinate; alla linea inferiore del parapetto nel caso di copertura piana o a terrazzo.

Distanza minima dai confini:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 4,00. I fabbricati completamente interrati, potranno essere realizzati sul confine.

Distanza dagli edifici:

- La distanza minima tra pareti finestrate non potrà essere inferiore a ml. 8,00.
- Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a ml. 8,00, purché nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.
- E' consentito costruire in aderenza o in comunione previo accordo tra le parti sottoscritto con apposito atto bilaterale d'obbligo.
- In presenza di costruzioni già edificate ad una distanza inferiore a ml. 4,00 dai confini o sul confine stesso, potranno essere autorizzati fabbricati sul lotto confinante, ad una distanza dal confine almeno pari a quella dell'edificio preesistente. In ogni caso la distanza tra pareti non potrà essere inferiore a mt. 3,00.
- In presenza di costruzioni già edificate ad una distanza inferiore a ml. 4,00 dai confini è consentita la sopraelevazione solo a condizione che la distanza tra pareti antistanti non sia inferiore a quella tra le pareti dei piani sottostanti. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni tra edifici prevista nel Codice Civile.
- Nelle zone edificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, in un tessuto urbano già

definito o consolidato, quando il lotto si estende sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza o qualora il rispetto delle distanze minime fissate comporti l'inutilizzazione dell'area o soluzioni tecniche inaccettabili, il Responsabile dell'Area Tecnica può consentire la riduzione delle distanze minime, stabilite comunque nel rispetto dei limiti fissati dal Codice Civile.

Distanza dal ciglio stradale:

- La distanza minima dell'edificio dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml. 2,00.
- In presenza di un tessuto urbano già definito e consolidato è consentito conservare sul fronte strada l'allineamento dei fabbricati esistenti anche quando la distanza dal ciglio stradale è inferiore a ml. 2,00.

Indice di Copertura

La superficie coperta dell'edificio non potrà essere superiore al 50% dell'area del lotto.

Aree di Pertinenza

Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggi.

Parcheggi Privati

Ogni costruzione dovrà prevedere nel lotto, entro il lotto, un'area per parcheggio privato, nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati per la clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n°5 /2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108 - 2000.

Cessioni gratuite

Qualora sia richiesta la cessione gratuita da parte dei proprietari delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di accesso ai lotti o per nuovi allineamenti stradali, la superficie così ceduta concorre al potenziale volumetrico del lotto originario.

ART. 10.3.2 Zona B1- Area di completamento ad alta densità edilizia

Strumenti di Attuazione:

Concessione diretta.

Categorie Operative:

Tutte le categorie di cui all'art.7 delle presenti Norme.

Gli interventi edilizi sono per lo più limitati alla manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti. Nel caso di interventi su aree libere o ampliamento di edifici esistenti, essi possono essere eseguiti utilizzando l'indice di zona. Gli interventi dovranno essere

orientati ad un miglioramento qualitativo dei manufatti, con tecniche e materiali tipici del contesto urbano consolidato.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria:

Nelle zone B1 è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

ART. 10.3.3. Zone B2 - Aree di completamento a media densità edilizia

Strumenti di Attuazione:

Concessione diretta previa approvazione di un Planovolumetrico e atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree per viabilità e la esecuzione delle opere di urbanizzazione da integrare, con oneri a carico della proprietà.

Categorie Operative:

Tutte le categorie di cui all'art. 7 delle presenti Norme.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria:

Nelle zone B2 è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 2,00 mc/mq.

Le concessioni edificatorie esistenti conservano l'indice edificatorio accordato.

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

ART. 10.4 Zone C - Espansione Residenziale

Il PUC individua due sotto zone:

ART. 10.4.1 Zona C1 - Espansione residenziale pianificata

E' l'area di attuazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare dotata di un Piano di Attuazione.

Prescrizioni

Valgono i parametri edilizi e gli obblighi convenzionali stabiliti dalla Pianificazione Attuativa vigente.

ART. 10.4.2 Zone C3 - Espansione residenziale in programma

Comprendono le aree di espansione già pianificate nel precedente strumento urbanistico comunale.

Obiettivi PUC

Conservare le zone di espansione per salvaguardare le aspettative consolidate e le acquisizioni di proprietà. Facilitare gli interventi edilizi consentendo l'attuazione dei Piani attraverso stralci funzionali convenzionabili separatamente, all'interno di uno schema generale relativo all'intera zona omogenea. Promuovere l'edilizia di qualità con particolare attenzione all'aspetto delle energie rinnovabili e l'uso di materiali eco compatibili.

Prescrizioni Operative

Strumenti di Attuazione:

Piani di Lottizzazione Convenzionata, Piani Particolareggiati, Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Il Piano Attuativo dovrà essere esteso all'intera superficie della zona C3 interessata, realizzando una soluzione urbanistica funzionale, al di là dei limiti di proprietà. Si dovrà prevedere una localizzazione delle aree destinate a servizi di cessione realmente fruibile puntando in via generale ad un accorpamento delle superfici destinate a servizi S1,S2,S3.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un Piano Attuativo esteso a tutta la zona omogenea, potranno, previa autorizzazione del Comune, predisporre il Piano che comprenda ad una parte non inferiore al 30 % del comparto, a condizione che tale procedura garantisca l'ottimale fruizione dell'intero comparti C3 e la corretta realizzazione delle infrastrutture di rete che dei comparti edilizi interni. In tale ipotesi il Piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Indice di Fabbricabilità Territoriale

Nelle zone C3 è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0.70 mc/mq.

Volumi / abitanti

Il numero di abitanti insediabili è dedotto assumendo il parametro di 200 mc. ad abitante di cui 140 mc. per la residenza; 40 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza, 20 mc. per servizi pubblici.

Altezza massima degli edifici

Le costruzioni non dovranno superare l'altezza a monte di ml, 10,50 rispetto alla quota stradale o al piano di sistemazione del terreno.

L'altezza sarà misurata dalla quota di sistemazione a monte come segue: alla linea di gronda orizzontale del tetto, in corrispondenza dell'intradosso della falda, nel caso di coperture inclinate; alla linea inferiore del parapetto nel caso di copertura piana o a terrazzo.

Distanza minima dai confini:

La distanza minima dai confini degli edifici non dovrà essere inferiore a ml. 4,00.

Distanza dagli edifici:

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a ml. 8,00.

Indice di Copertura

La superficie coperta non potrà essere superiore al 35% dell'area del lotto per le tipologie isoalte. Per le costruzioni con tipologia a Schiera o in Linea l'indice di copertura non deve essere superiore al 50%.

Superficie minima del lotto

La superficie minima dei lotti non potrà essere inferiore a mq. 400.

Tipologie edilizie

Si possono adottare tipologie edilizie libere purché la soluzione urbanistico - compositiva e il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

Distanza dal ciglio stradale e larghezza delle strade

Nelle strade previste dai Piani attuativi e nelle strade comunali e provinciali prospicienti il comparto, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml. 4,00.

Le strade di previsione di distribuzione interna ai comparti dovranno avere una larghezza minima di ml. 9,50, di cui ml. 3,00 per marciapiedi.

Dotazione minima per Spazi Pubblici

Deve essere assicurata una dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non inferiore a 12 mq per abitante insediabile.

Aree di Pertinenza

Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggi.

Parcheggi Privati

Ogni costruzione dovrà prevedere, entro il lotto, un area per parcheggio privato, nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.

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

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

ART. 10.5 Zone S - Spazi Pubblici per Attività Collettive, Verde Pubblico e Parcheggi

Sono le aree all'interno delle zone omogenee destinate ai servizi pubblici di interesse collettivo che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

La zona S si articola in :

- 1) sottozona S1 -aree per l'istruzione
- 2) sottozona S2 - aree per attrezzature di interesse comune
- 3) sottozona S3 - aree per spazi a verde pubblico attrezzato
- 4) sottozona S4 - area a parcheggi

Obiettivi PUC

Migliorare la qualità dei servizi e la loro fruibilità aumentando la disponibilità degli spazi pubblici nelle aree di nuova edificazione.

ART. 10.5.1 Prescrizioni

Utilizzazioni Ammesse

Nelle zone S potranno essere realizzati interventi da parte di Enti pubblici e/o privati, compatibili con le destinazioni d'uso delle aree destinate a servizi pubblici.

Criteri operativi

Le destinazioni delle singole aree hanno carattere indicativo e fermo restando l'uso pubblico possono essere variate senza che ciò costituisca Variante allo strumento urbanistico, nel rispetto della dotazione minima di 12 mq/ab.

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

Modalità di Intervento

nelle zone S gli interventi si attuano:

- con Concessione diretta previo studio Planovolumetrico esteso all'intera zona;
- con Convenzione per gli interventi di Enti o di Privati.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria

Nelle sottozone S1 - S2 l'indice di edificabilità fondiario non deve superare 2 mc/mq; tale indice è ridotto a 0,50 mc/mq in ambito delle zone produttive.

Nelle sottozone S3 l'indice di edificabilità fondiario consentito è di 0,20 mc/mq.

Superficie Coperta

Non deve essere superiore al 30% della superficie del lotto.

Altezza massima degli edifici

Le costruzioni non dovranno superare l'altezza a monte di ml, 9.00 rispetto alla quota stradale

o al piano di sistemazione del terreno.

Distanza minima dai confini:

La distanza minima dai confini degli edifici non dovrà essere inferiore a ml. 4,00.

Distanza dagli edifici:

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a ml. 8,00.

Distanza dal ciglio stradale

La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml. 4,00.

Parcheggi

Ogni costruzione dovrà prevedere, entro il lotto, un area per parcheggi, nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Oltre a detti spazi per parcheggio, a 100mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 40 mq. ad uso pubblico, escluse le strade, destinata a parcheggi.

Deroghe

I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale, provinciale, e degli altri enti territoriali, potranno essere autorizzati in conformità a quanto previsto nel precedente art. 5

ART. 10.6 Zone D2 - Insediamenti Produttivi Commerciali ,Artigianali e Industriali

Il PUC individua due sotto zone entrambe, già programmate nel precedente strumento urbanistico comunale, :

D2a - Insediamenti Produttivi Commerciali ,Artigianali e Industriali

La più grande, posta nella statale verso Sorgono, è nel complesso conclusa nella sua realizzazione ed urbanizzata. Sono state avviate alcune attività e permangono diversi lotti liberi.

D2b - Insediamenti Produttivi Commerciali ,Artigianali e Industriali

E' di modeste dimensioni ed è destinata ad una attività di estrazione di acque minerali.

Obiettivi PUC

Conservare la delimitazione attuale delle due zone D1, che risultano rispondenti alle esigenze attuali e future.

Prescrizioni

Destinazioni d'uso

Le zone sono destinate alla costruzione di edifici ed attrezzature per attività produttive industriali, artigianale, commerciali, manifatturiere, di trasformazione, deposito, conservazione e distribuzione di materiali per l'edilizia in genere.

Parametri edilizi

Valgono i parametri edilizi e gli obblighi convenzionali stabiliti dalla Pianificazione Attuativa vigente.

Prescrizioni particolari

Sono vietati gli insediamenti di industrie o attività nocive di qualsiasi genere e natura. Gli scarichi, le emissioni di polveri, fumi e rumore, delle attività installate o da installare dovranno adeguarsi nelle modalità e nei tempi, alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

In particolare, preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, il concessionario dovrà presentare, a firma di Tecnico abilitato, gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

ART. 10.7 Zone E - Usi Agricoli

Comprende le aree destinate o da destinare all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, itticoltura e simili, nonché alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti da esse derivanti.

All'interno del territorio di Austis, in relazione ai caratteri peculiari di ciascuna, Il PUC individua tre sotto zone:

- E2 - le aree di primaria importanza per l'attività agricola.

La zona comprende le aree intorno all'abitato, quelle lungo il bacino fluviale del Taloro e piccole altre aree del territorio comunale dove dalle analisi pedo - agronomiche non risultano particolari limitazioni all'uso agricolo produttivo.

- E5a - le aree agricole marginali non adatte all'attività agricola.

La zona comprende la maggior parte delle aree rurali del territorio comunale dove è presente bosco, macchia e gariga, con presenza di aree di importanza naturalistica e paesaggistica, dove dall'analisi pedo - agronomica emergono severe limitazioni che ne precludono qualsiasi uso agricolo. Sono destinate all'attività boschiva e al pascolo naturale a basso impatto.

- E5c - le aree agricole a marginalità elevata

La zona E5c comprende le parti montuose a forte acclività che necessitano di una tutela massima .

Obiettivi PUC

Difendere il suolo dai processi di erosione e desertificazione. Favorire la cura dei terreni agricoli da parte dei proprietari tenendo conto delle vocazioni produttive delle aziende locali. Favorire l'uso agricolo appropriato con la classificazione in zone e sotto zone del territorio rurale, così come risultato dalle indagini specifiche dell'ambito.

Salvaguardare i suoli con potenzialità agricole e mantenere e tutelare le attività produttive attuali. Tutelare e promuovere le attività agrosilvopastorali coerenti e compatibili con il paesaggio, con la tradizione del luogo, con le tecniche produttive locali. Preservare i caratteri costruttivi delle strutture agricole tradizionali nelle tipologie, materiali, recinzioni, muri a secco, ecc. Promuovere le valenze naturalistiche e paesaggistiche del territorio rurale.

ART. 10.7.1 Prescrizioni generali

1. Destinazione d'uso:

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, nonché le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in base ai criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali e regionali;
- b) fabbricati per l'agriturismo e per il turismo rurale e punti di ristoro.
- c) fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, comprese strutture a supporto quali edifici per il ristoro e l'accoglienza nel numero massimo di 20 posti letto.;
- e) attrezzature e impianti di carattere particolare che per le loro caratteristiche non possono essere ubicate in altre zone omogenee, quali cabine Enel, telefoniche, impianti radio, ecc..

Negli edifici esistenti situati nelle aree vicine al centro abitato, purché già dotate delle infrastrutture tecniche necessarie, è consentita la presenza di attività artigianali, del tipo compatibile con la residenza, nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti. Non è consentito alcun incremento di volumetria rispetto alla situazione attuale.

2. Criteri generali per l'edificazione

A. Nelle zone agricole gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie, devono essere finalizzate al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo.

B. Per le costruzioni attualmente esistenti nelle zone agricole sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria.

C. Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti per le diverse sottozone agricole sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di volume, di superficie utile e di unità abitative, con interventi orientati all'adeguamento tipologico degli stessi.

D. Sono inoltre consentiti la demolizione e la ricostruzione in loco senza incremento di volume di edifici per i quali sia attestata la precarietà statica o per esigenze di tutela della pubblica incolumità, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico.

E. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo potrà essere modificata in conformità alle normative vigenti.

F. Negli interventi nell'agro si richiede la finitura edilizia delle strutture esistenti, in particolare dell'intonaco dell'edificio, la realizzazione delle coperture, la definizione delle recinzioni e dei corpi accessori. Vanno conservati, ripristinati e valorizzati gli elementi paesaggistici del contesto, come siepi e muretti a secco.

G. Non è consentita l'edificazione su colline, alture o promontori del fondo interessato dall'intervento, fatta eccezione per gli ampliamenti di strutture esistenti, anche se non contigui.

H. In conformità all'art. 32 delle NTA del PPR, nelle aree a forte acclività, non contigue al centro urbano, con pendenze maggiori del 40%, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

I. Gli interventi dovranno limitare, per quanto possibile, gli sbancamenti, scavi a larga sezione e livellamenti che alterino i profili geologici naturali.

3. Modalità di Intervento

A. Sono consentiti con concessione diretta:

- a) gli interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo che per le opere per le quali sia sufficiente la sola autorizzazione;
- b) la conversione ad usi agricoli di edifici esistenti diversamente utilizzati;
- c) la costruzione di nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, comprese le serre di coltura.

B. E' consentita con semplice autorizzazione comunale:

- a) la realizzazione di serre.

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

D. Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti.

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

Nuove Concessioni

La realizzazione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola, sarà autorizzata agli imprenditori agricoli e alle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, previo dettagliato studio del piano aziendale a firma di Tecnico abilitato, reso sottoforma di perizia, che dimostri la stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. In sede di istruttoria l'Ufficio Tecnico dovrà attenersi a quanto dichiarato nel citato studio e piano aziendale.

Il rilascio di nuove Concessioni Edilizie per edifici residenziali è subordinato a quanto segue:

- a) all'accertamento dei requisiti soggettivi delle aziende o degli imprenditori agricoli, che dovranno presentare all'atto della richiesta a edificare, l'iscrizione come Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).
- b) alla predisposizione di un piano aziendale, a firma di Tecnico abilitato, al quale l'Ufficio Tecnico dovrà attenersi, che dovrà giustificare e dichiarare: le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista; le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente; che l'attività agricola ha carattere intensivo o estensivo; che gli edifici sono dimensionati sulla base delle specifiche esigenze funzionali del fondo interessato dal piano aziendale di investimento.
- c) I nuovi interventi dovranno in ogni caso garantire: la preservazione della destinazione agricola del fondo; la riqualificazione e riutilizzazione del patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole con l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali.

Per i manufatti esistenti l'incentivazione e la riconversione al turismo rurale, in conformità a quanto previsto all'art. 83 comma 5 delle NTA del PPR.

4.Lotto minimo di Intervento

- a) per edifici indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature per le attività aziendali il lotto minimo è stabilito, in via generale, in **ha 1,00**;
- b) per edifici ad uso abitativo la superficie minima di intervento è stabilita in **ha 3,00** per gli imprenditori agricoli e le aziende operanti in attività a carattere intensivo mentre per l'esercizio di attività di carattere estensivo il lotto minimo di insediamento è di **ha 5,00** i;
- c) per tutte le strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili, tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale e per i fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e impianti arborei industriali **ha 3,00**;

5. Indici Fondiari

Zone E2 e E5a

- a) **1.** 0,03 mc/mq in zona E2 per le residenze destinate agli imprenditori agricoli e le aziende agricole, e i servizi annessi e/o di supporto dei posti letto delle attività agrituristiche;
- 2.** 0,02 mc/mq in zona E5a per le residenze destinate agli imprenditori agricoli e le aziende agricole, e i servizi annessi e/o di supporto dei posti letto delle attività agrituristiche;
- b) **1.** 0,20 mc/mq per le opere connesse con l'esercizio delle attività agricole, zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse;
- 2.** 0,10 mc/mq per le opere connesse con l'esercizio delle attività agricole, zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse;
- c) 0,01 per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) 0,10 per strutture destinate al recupero terapeutico dei disabili, tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Gli interventi previsti alla lett. **a**, potranno essere realizzati in aggiunta e/o indipendentemente dalla realizzazione o meno degli interventi previsti alla lett. **b**.

Ai fini del computo dell'edificabilità è ammissibile considerare tutti gli appezzamenti di pertinenza, purché al servizio dell'azienda. In tal caso i volumi dovranno essere posizionati nel lotto di maggiori dimensioni o in quello in cui sia già presente un nucleo aziendale consolidato. Onde evitare che le superfici considerate possano essere utilizzate più di una volta ai fini edificatori, è prescritta la trascrizione del vincolo di asservimento nei pubblici registri immobiliari.

Per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e delle aziende agricole, è consentita l'edificazione di strutture di appoggio a carattere non residenziale, per una superficie coperta di mq. 30,00 e mc. 90,00 di volumetria massima, per fondi dai 3 ai 10 ettari a corpo unico e di mq. 60 di superficie coperta con volumetria fino a 180 mc., per fondi superiori a 10 ettari, in conformità a quanto previsto nell'art. 83 lett. B delle NTA del PPR.

Zone E5c

Nelle zone E5c non sono consentiti interventi edilizi a qualunque funzione destinati.

Deroghe

Con deliberazione del C.C., l'indice fondiario, potrà essere elevato come di seguito:

- a) per impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, ripetitori e simili, l'indice di fabbricabilità, non potrà essere superiore a 1.00 mc/mq. Per le stesse categorie di impianti di interesse pubblico potrà essere inoltre modificata la superficie minima del lotto e l'altezza massima che saranno commisurate alle effettive esigenze degli

impianti.

- b) Per le attività connesse con la conduzione del fondo, l'indice di fabbricabilità fondiaria potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa autorizzazione del Consiglio Comunale.
- c) Per la realizzazione di Punti di Ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria potrà essere elevato fino a 0,10 mc/mq, con delibera del Consiglio Comunale.
- d) per tutti gli interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, alla autorizzazione del Consiglio Comunale.

6. Altezza massima

E' consentita un'altezza massima degli edifici a monte di ml. 4,50.

Per motivate e dimostrate esigenze aziendali e funzionali i (stalle, silos, ecc..), si potrà superare l'altezza max consentita di ml. 7,50.

7. Numero Piani fuori terra

Sono consentiti n°2 piani fuori terra compresi i piani seminterrati.

8. Distanze dai confini

La distanza minima delle nuove costruzioni dai confini del fondo non può essere inferiore a ml. 10,00. E' consentita la costruzione sul confine previo accordo scritto tra le parti interessate.

9. Distanza dal ciglio stradale:

Non inferiore a ml. 20,00 da strade, comunali e Provinciali;

Non inferiore a ml. 10,00 da strade vicinali classificate, in tal senso, catastalmente.

10. Accesso al lotto

All'atto della richiesta di concessione è necessario dimostrare le possibilità di accesso al lotto, mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a mt. 3,50, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

11. Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere realizzate con muri a secco tradizionali o in rete metallica o legno con cordoli in muratura emergenti non più di 20 cm dal terreno. Pilastrature in muratura intonacata e di sezione non superiore a cm. 20X20, sono ammesse solamente dove viene ubicato l'ingresso, a sostegno del serramento.

Le recinzioni prospicienti la pubblica via o di rispetto stradale non potranno superare l'altezza di mt. 1,50.

12. Tipologie edilizie e materiali

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali dei luoghi, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti, all'articolazione delle falde dei tetti e all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura. Sono vietate tipologie edilizie con coperture piane e con coperture a padiglione. Sono ammesse le sole tipologie edilizie con coperture a falde inclinate a due falde con colmo centrale e manto di copertura con tegole curve tipo coppi sardi.

I materiali da costruzione da utilizzarsi saranno tradizionali, le facciate dovranno essere rifinite esclusivamente con intonaco a base di calce naturale e tinteggiature nei colori compresi nella gamma cromatica delle terre naturali.

Sono fatte salve le costruzioni con copertura piana, già esistenti alla data di approvazione del PUC .

13. Viabilità Rurale

La realizzazione di nuove strade di penetrazione agraria, dovrà essere di norma in terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere, o con sistemazioni e tecnologie simili, ad esclusione dei cementi e asfalti. L'uso di asfalti e cementi può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potervi provvedere con tecnologie alternative. In tal caso gli interventi di cui sopra sono autorizzati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 103 comma 5 delle NTA del PPR.

14. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, così come dichiarato nel citato piano aziendale, debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. se trattasi di allevamenti per avicunicoli, bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F e G.

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 itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale potranno essere autorizzati nelle zone E agricole, oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti Norme.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può 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 e non sono tenute al rispetto delle 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. In questi casi le strutture dovranno rispettare le distanze dai confini stabilite nelle presenti norme.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla D.lgs. n. 42/2004.

15. Edifici in fregio alle strade:

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale l'aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall' art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente;
- d) gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;

16. Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge n. 319/76 e relativa circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente direttiva, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

17. Aree Boschive

Nelle aree boschive sono vietati:

- a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della

L.R. n. 23/1998;

- b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
- c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- d) rimboschimenti con specie esotiche

Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

ART. 9.7.2 Agriturismo e Punti di Ristoro

Agriturismo

Nelle Zone E è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare ed integrativa di quella agricola e/o zootecnica esistente.

- a) Le attività agrituristiche sono consentite esclusivamente all'interno di aziende con superficie minima del fondo non inferiore a **ha 3,00**. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agriturbistica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agriturbistica, con un numero massimo ammissibile di n° 20 posti letto.
- b) Per ogni posto letto v'è computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agriturbistica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per le attrezzature e gli impianti a supporto all'attività agriturbistica, per la residenza e per le opere connesse con l'uso del fondo, in cui si esercita l'attività agriturbistica.
- c) Per le attività esistenti, con superficie del fondo inferiore a ha 3, sono ammessi tutti gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e riadeguamento funzionale senza aumento della volumetria esistente. E' consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi in conformità a quanto previsto all'art. 12 lett. a) delle NTA del PPR.
- d) Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a **ha 3,00** individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agriturbistica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone **E**.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti connessi all'attività agrituristica, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Punti di Ristoro

Nelle Zone E è consentita la realizzazione di punti di ristoro, secondo quanto previsto dall'art. 10 delle "Direttive per le zone agricole- art. 8 della L.R. 45/89. I punti di ristoro sono ammessi anche in caso in cui essi siano indipendenti da una azienda agricola.

- a) Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto, nel numero massimo di venti, e ad attività sportive e ricreative.
- b) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00, relativamente a tipologie insediative con un numero di posti letto comunque non superiore a 20 unità.
- c) L'indice fondiario previsto è di 0,03 mc/mq incrementabile fino a un valore massimo di 0,10 mc/mq con Delibera del Consiglio Comunale.
- d) Con riferimento al lotto da vincolare per la realizzazione di nuovi punti di ristoro nella zona E, l'indice fondiario previsto è da intendersi come sostitutivo degli indici previsti per l'ordinaria attività agricola.
- e) La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza non inferiore a 500 m dal perimetro urbano

ART. 10.7.3 Terreni gravati da uso civico

Nei terreni con destinazione agricola, gravati da uso civico, il rilascio della Concessione Edilizia e dell'autorizzazione edilizia è subordinato all'ottenimento del Nulla osta ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e all'estinzione o sospensione dello stesso uso civico, ai sensi della L.R. n° 12/1994. In detti terreni sono consentiti tutti gli interventi previsti nel Regolamento sull'uso dei terreni comunali, approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 10.7.4 Terreni percorsi da incendi

Nei terreni percorsi da incendi si applicano i vincoli e le disposizioni previste dalla Legge n. 353/2000 ed OPCM 3624/07 e successivi aggiornamenti.

ART. 10.7.5 Aree e/o lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata:

Nelle aree e/o nei lotti inclusi all'interno degli ambiti a pericolosità idrogeologica media, elevata e molto elevata, si applicano le limitazioni d'uso prescritte nelle Norme di Attuazione del PAI, richiamate al successivo art. 13.

ART. 10.8 Zona F - Insediamenti Turistici

E' la zona destinata ad attività di tipo turistico - ricettive, già individuata dal precedente strumento urbanistico comunale, in un'area rurale vicino al Santuario campestre di S'Antonio e nei pressi di alcuni siti archeologici. Il PUC ne ripropone la delimitazione.

Obiettivi PUC

Favorire l'insediamento di attività che valorizzino le risorse culturali, ambientali e rurali del territorio di Austis..

ART. 10.8.1 Prescrizioni

Destinazione d'uso

In generale nelle zone F è consentita la realizzazione di strutture ricettive, delle opere di urbanizzazione primaria per il razionale utilizzo della zona, la realizzazione di tutte le attrezzature di interesse comune o pubbliche connesse all'uso turistico e ricreativo.

Strumento di Attuazione

Piano Attuativo, esteso all'intera superficie della zona omogenea.

Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice fondiario massimo consentito è di 0.50 mc/mq

Altezza massima

L'altezza massima consentita è di 6.50 ml. fuori terra

Spazi pubblici

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata ad aree per attrezzature di interesse comune, a verde attrezzato a parco, gioco e sport, e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree dovrà essere reso pubblico.

ART. 10.9 Zone G - Servizi Generali

Comprendono le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature e impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria e superiore, i beni culturali, la sanità, lo sport, le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, mercati generali, strutture commerciali e direzionali, strutture ricettive (alberghi, ecc.), parchi, impianti di distribuzione carburanti, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

G1 Aree per attrezzature di interesse generale

Zone destinate a strutture per l'istruzione superiore, per la ricerca e la sanità, ricreative, ricettive, per la cultura, direzionali - commerciali.

All'interno delle zone G1 il PUC individua due sottozone

G1a- Aree per attrezzature di interesse generale

E' un'area situata vicino all'abitato, in direzione di Teti, già destinata dal precedente strumento urbanistico ad attività ricettive, culturali e direzionali.

G1b- Aree per attrezzature di interesse generale

E' un'area situata nella periferia sud del paese, nei pressi della provinciale per Sorgono, destinata ad attività sportivo - ricreative con servizi di ristoro.

G1c - Aree per attrezzature di interesse generale

E' un'area situata in abito urbano e destinata ad attività direzionali, culturali o di ambito socio - sanitario.

G2 Aree per parchi , strutture per lo sport e tempo libero

Zona destinata ad interventi sportivi e per il tempo libero, sia pubblici che privati.

G4 Aree per infrastrutture territoriali

Le zone G4 comprendono tutte le aree destinate alle dotazioni tecnologiche (depositi acque; depuratore, ecc.) e cimiteriali, regolamentate da norme settoriali vigenti.

Obiettivi PUC

Consentire la realizzazione di attrezzature di interesse generale e sportive sia pubbliche che private per migliorare la qualità e l'offerta di servizi.

ART. 10.9.1 Prescrizioni Comuni alle zone G

Strumento di Attuazione

Piano Attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera superficie della zona omogenea. Per le sottozone che sono già state oggetto di pianificazione attuativa, o di edificazione in regime di concessione diretta, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione.

Residenza

La costruzione di abitazioni è limitata a quelle strettamente necessarie per i servizi di custodia e sorveglianza.

Altezza massima

L'altezza massima consentita è di 9,00 ml. fuori terra

Indice di Copertura

l'indice di copertura massima non superiore al 40% del lotto

Distacchi dai Confini

I fabbricati dovranno distare dai confini del lotto e dalla viabilità non meno di ml. 5,00.

Parcheggi

Ogni costruzione dovrà prevedere, entro il lotto, un'area per parcheggio privato, nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.

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

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

Spazi Pubblici

Oltre alla viabilità di accesso e di servizio la sistemazione deve prevedere superfici per servizi pubblici (verde e parcheggi) non inferiori al 10 % dell'area interessata.

ART. 10.9.2 Prescrizioni Zone G1

Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice fondiario massimo consentito è di 1,00 mc/mq, di cui il 15% destinato ad abitazioni.

ART. 10.9.3 Prescrizioni Zone G2

Indice di fabbricabilità fondiario

L'indice fondiario massimo consentito è di 0,10 mc/mq.

ART. 10.9.4. Prescrizioni Zone G4a /G4b - Infrastrutture - Serbatoi idrici

Comprende le aree del vecchio e nuovo serbatoio comunale e gli spazi di servizio.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari alla realizzazione dei serbatoi e alla loro manutenzione.

ART. 10.9.5. Zona G4c - Infrastrutture - Cimitero

La zona corrisponde all'area cimiteriale e delle attrezzature connesse a questo uso. L'eventuale ampliamento della zona, in relazione ad esigenze future può essere realizzato con utilizzo della fascia di protezione posta intorno.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi, tecnologici ed infrastrutturali necessari al funzionamento e alla fruizione delle attrezzature.

Destinazioni d'uso consentite

- a) impianto cimiteriale e servizi connessi
- b) parcheggi ed aree attrezzate per la sosta

ART. 10.9.6. Zona G4d - Infrastrutture - Impianto di depurazione

E' costituita dal sito d'installazione dell'impianto di depurazione dei reflui fognari posto all'esterno dell'abitato. Gli interventi previsti saranno attuabili a seguito di progetti esecutivi d'iniziativa pubblica che potranno comprendere sia la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto attraverso tutte quelle opere necessarie al miglioramento dell'efficacia che anche un eventuale l'ampliamento dello stesso ove se ne rendesse evidente l'esigenza. Ogni intervento dovrà prevedere la creazione di opportune schermature verdi realizzate con alberature di adeguata altezza e tipologia.

Destinazioni d'uso consentite:

Impianti tecnici di scala urbana ed attrezzature funzionali all'impianto di depurazione acque.

ART. 10.10. Zone H - Salvaguardia Ambientale

Le zone H comprendono le parti del territorio che rivestono particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico e paesaggistico e comunque di particolare interesse per la collettività.

Ad esse si affiancano le Aree di Rispetto che sono delle fasce di salvaguardia che definiscono un ulteriore livello di tutela e ulteriori limitazioni alla fruizione e all'uso del territorio, ma all'interno delle quali si conserva la destinazione di zona. Comprendono le zone intorno ai beni identitari e ai siti monumentali ed archeologici, l'area intorno al Cimitero, alle strade esterne all'abitato.

ART. 10.10.1 Il PUC individua le seguenti zone ed aree di rispetto :

Zone H1 - Zone Archeologiche.

Comprende le zone di sedime dei monumenti e quelle circostanti così delimitate per tutelare l'integrità del bene. In queste aree sono ammessi solo interventi di conservazione e le attività destinate alla fruizione culturale del bene.

Zona H2 - Zona di Pregio Paesaggistico

Comprende le zone dei monumenti naturali "Sa Crabarissa", " Su Nodu Pertuntu" e "Su Nodu Orruendeche" nelle quali gli interventi devono essere orientati alla conservazione del bene.

Area di rispetto AR1 - archeologica. Comprende le aree limitrofe alle zone H1, comprese all'interno della visuale scenica intorno ai monumenti, che pur conservando le destinazioni

d'uso della zona in cui ricadono, sono soggette a forme di tutela che subordinano gli interventi all'acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologica.

Area di rispetto AR3 - paesaggistica.

Comprende le aree limitrofe ai beni paesaggistici quali fiumi, torrenti, corso d'acqua e relative sponde, per una profondità di 150 metri da ciascuna sponda. In tali aree qualsiasi intervento è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ma non viene preclusa la destinazione di zona.

Area di rispetto AR4 - area di rispetto dei beni identitari.

Comprende l'area della vecchia zona di estrazione mineraria, di cui rimangono alcune tracce, come l'ingresso, ruderi di fabbricati e del deposito di esplosivi. L'area conserva la destinazione di zona agricola ma qualsiasi intervento dovrà rispettare le Norme di tutela ed attenzione stabilite dal PUC.

In questa categoria è compresa anche la visuale scenica intorno ai beni identitari urbani come la chiesa e il cimitero.

Area di rispetto AR5 - area di rispetto cimiteriale.

Comprende l'area intorno al Cimitero del Paese, per un raggio di 50 metri, così come da norme sanitarie. Entro questa fascia è preclusa l'edificazione e la presenza di alcune attività ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto interesse storico - archeologico.

E' un'area all'interno del Paese compresa tra le vie Roma e Colombo, dove pur non essendo evidenti in superficie emergenze archeologiche, in diverse occasioni sono state trovate tracce dell'antico insediamento romano. Al fine tutelare, nell'interesse del bene comune, il patrimonio archeologico del paese si è definita una zona rispetto e di attenzione dove, non si preclude la destinazione di zona urbanistica, ma le norme del PUC stabiliscono, in occasione di scavi per la realizzazione di interventi edilizi, delle norme di attenzione.

Zone Hi - Zone di pericolosità idraulica

Comprendono le aree ad elevata pericolosità idraulica così come definite dallo studio di compatibilità idraulica e geologico - geotecnica del territorio comunale (art.8 comma2, delle NTA del P.A.I.)

Zone Hg - Zone di pericolosità da frana

Comprendono le aree ad elevata pericolosità geomorfologica, così come definite dallo studio di compatibilità idraulica e geologico - geotecnica del territorio comunale (art.8 comma2, delle NTA del P.A.I.)

Prescrizioni Zone H

ART. 10.10.2 Zone H1 - Area Archeologica.

Delimitano le aree dei beni archeologici e gli spazi immediatamente prospicienti con un'estensione tale da garantire la tutela e l'integrità del bene. Entro tali Zone deve essere garantita la conservazione dei caratteri storico - archeologici , identitari e morfologici e il sostanziale stato dei luoghi.

Qualunque intervento deve essere sottoposto ad autorizzazione preventiva del MIBAC e degli Enti di tutela e sono ammessi solo interventi di conservazione e le attività destinate alla fruizione culturale del bene.

Oltre alle seguenti norme generali ,comuni alle zone H1, per ogni singolo Monumento è definita una normativa specifica di tutela del bene contenuta nell'elaborato "Schede dei Beni Archeologici, Identitari e Paesaggistici" allegato alla Relazione sul Patrimonio Archeologico e Culturale.

All'interno del perimetro della zona H1 valgono le seguenti norme di Tutela Integrale:

- a) sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
- b) sono consentiti lavori finalizzati a garantire le visite dei manufatti mediante dotazioni provvisorie e reversibili sulla base di progetti definitivi/esecutivi riguardanti il patrimonio culturale, come previsto dalle disposizioni di legge;
- c) è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui ai due punti precedenti;
- d) può essere consentito il recupero di strutture esistenti con caratteristiche originarie, la demolizione parziale o totale di eventuali volumi, non appartenenti al patrimonio storico culturale, senza aumento di volumetria, per i fini della valorizzazione e tutela dell'area archeologica.
- e) le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico - tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
- f) fatte salve le operazioni necessarie alle attività di scavo e ricerca archeologica, non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea ad eccezione della vegetazione infestante o che preclude la vista e stabilità del bene;
- g) sono consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento del bene;
- h) è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.
- i) è consentita la realizzazione di camminamenti provvisori e/o totalmente reversibili la cui

collocazione ed elaborazione tecnica derivi da un progetto definitivo/esecutivo di opere pubbliche sul patrimonio culturale. E' da tenersi in considerazione nella progettazione, in via prioritaria, la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di questi;

- l) sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo nei soli casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area di interesse storico - culturale.
- n) non sono consentiti interventi che modifichino il paesaggio naturale, la trama dei percorsi e alterino le sistemazioni agrarie tradizionali, l'introduzione di specie vegetali esotiche ed infestanti;
- m) qualsiasi intervento che comporta trasformazione del suolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

ART. 10.10.3 Area di rispetto AR1 - archeologica.

Comprende le aree limitrofe alle zone H1, comprese all'interno della visuale scenica intorno ai monumenti, che pur conservando le destinazioni d'uso della zona in cui ricadono, sono soggette a forme di tutela per garantire la conservazione dei caratteri storico - archeologici, identitari e morfologici e il sostanziale stato dei luoghi. A tal fine qualunque intervento deve essere sottoposto ad autorizzazione preventiva del MIBAC e degli Enti di tutela. In particolare qualsiasi attività, anche agricola, incidente nel sottosuolo e/o comportanti scavi a profondità maggiori rispetto a quelle attualmente raggiunte si devono svolgere sotto la stretta sorveglianza delle competenti autorità preposte alla tutela archeologica, con le quali si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione.

All'interno del perimetro dell'area di rispetto AR1 valgono le seguenti norme di Tutela Condizionata:

- a) sono consentite attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
- b) sono ammessi interventi finalizzati ad assicurare l'accessibilità e la fruizione del bene mediante la sistemazione dell'area senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio. La realizzazione delle opere deve comunque prediligere i materiali naturali e /o locali, risultare semplice ed essenziale nel disegno ed ispirarsi al principio dell'intervento minimo.

- c) può essere consentito il recupero di strutture esistenti con caratteristiche originarie, la demolizione parziale o totale di eventuali volumi, non appartenenti al patrimonio storico culturale, senza aumento di volumetria, per i fini della valorizzazione e tutela dell'area.
- d) qualora non arrechi danno ai luoghi può essere consentito l'uso del suolo per pascolo ed attività agricole;
- e) sono soggetti ad autorizzazione preventiva da parte della soprintendenza archeologica tutti gli interventi incidenti sul sottosuolo, per finalità agricole, a profondità superiore a 50 centimetri e le opere di scavo in generale.
- f) le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico - tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati;
- g) sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo nei soli casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba inevitabilmente gravare sull'area di tutela fermo restando che ogni intervento incidente nel sottosuolo deve essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica. Gli interventi di mitigazione del rischio devono essere definiti, sentiti gli organi preposti alla tutela paesaggistica e del patrimonio culturale e, ove possibile, sfruttando soluzioni di ingegneria naturalistica.
- h) non sono consentiti interventi che modifichino il paesaggio naturale, la trama dei percorsi e alterino le sistemazioni agrarie tradizionali, l'introduzione di specie vegetali esotiche ed infestanti;
- i) sono consentiti gli interventi di riqualificazione del paesaggio anche con eventuale rimozione di elementi incoerenti, compresa la vegetazione infestante, e di tutela e conservazione del verde in generale.
- l) i sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio. A tal fine, anche per rispondere all'esigenza di tutelare le visuali,
- m) l'introduzione e/o la sostituzione di tralicci all'interno del perimetro di tutela condizionata deve essere oggetto di apposito studio e concertazione tra gli aventi interesse e gli organi preposti alla tutela archeologica e paesaggistica e alla valorizzazione dell'area;

ART. 10.10.4 Area di rispetto di interesse storico - archeologico - Rischio Archeologico.

Il PUC individua delle aree dove, pur non essendo evidenti in superficie emergenze archeologiche, in diverse occasioni sono state trovate tracce dell'antico insediamento romano o reperti di interesse storico archeologico. Una delle aree si trova all'interno del Paese ed è compresa tra le vie Roma e Colombo, che si presume sia stata edificata sopra l'insediamento romano. L'altra area di interesse storico archeologico è situata in una zona agricola, non

lontana dell'abitato, lungo la viabilità per Neoneli, dove venne ritrovata una stele funeraria di particolare interesse chiamata Perda Litterada.

In queste zone, al fine di tutelare il patrimonio archeologico del paese si è individuata una zona di rispetto e di attenzione dove, non si preclude la destinazione di zona urbanistica, ma in sede di realizzazione di interventi edilizi che comportino scavi, si richiede una particolare attenzione e la comunicazione preventiva dei lavori alla competente Soprintendenza dei Beni Archeologici da parte dell'Amministrazione Comunale.

All'interno del perimetro dell'area di Rischio Archeologico valgono le seguenti norme di Tutela Condizionata:

a) Ogni intervento incidente sul sottosuolo è assoggettato all'obbligo di previa comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, con la quale si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione. A tal fine è necessario notificare l'inizio di tali lavori alle competenti Soprintendenze, affinché si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti.

ART. 10.10.5 In tutto il territorio Comunale

Rischio Archeologico

Su tutto il territorio comunale al fine di garantire la tutela e la salvaguardia di strutture eventualmente presenti nel sottosuolo e attualmente non visibili, in sede di realizzazione di un progetto approvato, il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, deve informare l'Ufficio Tecnico Comunale che a sua volta richiederà l'intervento della Soprintendenza Archeologica ed eventualmente di altri Enti Competenti.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi e ciò che è stato trovato deve essere lasciato intatto, nel rispetto delle prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Nel caso in cui, a seguito delle indagini o durante l'esecuzione dei lavori, si rinvenissero reperti archeologici per la cui salvaguardia si rendesse necessario, a giudizio della Soprintendenza, non eseguire, modificare o comunque sottrarre all'uso preventivato le volumetrie realizzate o previste in sede di concessione si potrà consentire il recupero di tali volumi indisponibili in altro sito, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, purché si mantenga la stessa destinazione d'uso, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona. In tal caso il proprietario dovrà garantire, attraverso una convenzione con l'Amministrazione Comunale, la fruizione pubblica dei luoghi e dei ritrovamenti archeologici secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza Archeologica.

ART. 10.10.6 Area di rispetto AR4 - area di rispetto dei beni identitari e paesaggistici.

Comprende l'area della vecchia zona di estrazione mineraria (di cui rimangono alcune tracce, come l'ingresso, ruderi di fabbricati e del deposito di esplosivi) e le zone comprese nel perimetro della visuale scenica intorno ai beni identitari urbani, quali la chiesa di Santa Maria Assunta e il cimitero.

Le aree così individuate conservano la destinazione d'uso della zona in cui ricadono, ma sono soggette a forme di tutela per garantire la conservazione dei caratteri storico - archeologici, artistici, architettonici, identitari e morfologici e il sostanziale stato dei luoghi. Sono consentiti, previa autorizzazione del MIBAC e degli Enti di tutela, i soli interventi volti alla conservazione, ripristino, restauro e fruizione del bene.

All'interno del perimetro dell'area di Rispetto dei Beni Identitari e Paesaggistici AR4 valgono le seguenti norme di Tutela Condizionata:

- a) sono consentiti gli interventi volti alla fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate ad esigenze di studio, ricerca e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla
- b) conservazione del bene;
- c) sono consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione e il godimento del bene con divieto di eliminazione di alberi e macchia mediterranea, ad eccezione delle erbe infestanti o di elementi incoerenti.
- d) devono essere preservati le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi carattere storico - tradizionali e/o naturali;
- e) è consentita la realizzazione di camminamenti provvisori e/o totalmente reversibili la cui collocazione ed elaborazione tecnica derivi da un progetto definitivo/esecutivo di opere pubbliche sul patrimonio culturale. Nella progettazione dovrà essere prioritario l'adeguamento e/o riutilizzo di tracciati preesistenti;
- f) sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo o di carattere idrogeologico, nei soli casi sia verificato che la loro realizzazione debba indispensabilmente gravare sull'area di interesse storico - culturale. Gli interventi di mitigazione dei rischi devono essere definiti sentiti gli organi preposti alla tutela;
- g) può essere consentito il recupero di strutture esistenti con caratteristiche originarie, la demolizione parziale o totale di eventuali volumi, non appartenenti al patrimonio storico culturale, senza aumento di volumetria, per i fini della valorizzazione e tutela dell'area.
- h) In caso di restauro di monumenti ed edifici di valore storico e architettonico, gli interventi dovranno conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità rispettandone gli

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

i) gli interventi, compresi quelli di manutenzione straordinaria, dovranno essere conformi ai criteri del Restauro e Risanamento Conservativo. Il progetto dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici competente. Il Progetto dovrà prevedere una analisi di impatto visivo, con individuazione delle vedute chiave, e di compatibilità paesaggistica in merito agli aspetti dimensionali, formali, cromatici. Vanno valutate le condizioni di adattamento o di contrasto con il paesaggio e l'ambiente circostante.

ART. 10.10.7 Zona H2 - Zona di Pregio Paesaggistico

Delimitano le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi devono essere orientati alla conservazione del bene. Sono aree nelle quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici e morfologici . Non sono ammesse alterazioni allo stato dei luoghi e sono consentiti solo interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa naturale.

All'interno del perimetro della zona H2 sono consentite:

- a) attività scientifiche finalizzate al controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- b) la fruizione naturalistica, la creazione di sentieri natura e segnaletica, capanni di osservazione faunistica e naturalistica, aree belvedere o postazioni naturalistiche;
- c) opera di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- d) interventi volti alla difesa del suolo, di ricostituzione della copertura vegetale.

ART. 10.10.8 Area di rispetto AR3 - paesaggistica.

Comprende le aree limitrofe ai beni paesaggistici quali fiumi, torrenti, corso d'acqua e relative sponde, per una profondità di 150 metri da ciascuna sponda. In tali aree qualsiasi intervento è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ma non viene preclusa la destinazione di zona.

ART. 10.10.9 Area di rispetto AR5 - area di rispetto cimiteriale.

Comprende l'area intorno al Cimitero del Paese, per un raggio di 50 metri, così come da norme sanitarie. Entro questa fascia è preclusa l'edificazione e la presenza di alcune attività ma non viene modificata la destinazione di zona.

Nella zona di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria appresso indicate: art. 57 del D.P.R. n°285/1990 ed art. 338 del R.D. n°1256/1934.

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

ART. 10.10.10 Area di rispetto di rispetto stradale

Nelle aree limitrofe al confine stradale, fuori dal centro urbano, lungo le strade statali, provinciali e comunali , vige il disposto del D.M. 1 aprile 1968, così come integrate con le nuove norme del Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii.).

Nello specifico i limiti sono:

- Strade di tipo A	m.	60,00
- Strade di tipo B (strade extraurbane principali)	m.	40,00
- Strade di tipo C (strade extraurbane secondarie)	m.	30,00
- Strade di tipo F (strade locali e provinciali)	m.	20,00
- Strade di tipo F (strade locali Comunali e Vicinali)	m.	10,00

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

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

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

ART. 11 INTERVENTI ASSOGGETTATI ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE E NORME E PROCEDURE PER MISURARE LE COMPATIBILITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.

Tutti gli interventi elencati negli allegati A e B del D.P.R. del 12.04.1996, ovunque ricadenti nel territorio comunale di Austis sono assoggettati alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale di rilevante importanza (impianti industriali, coltivazioni di cave, grandi infrastrutture lineari di trasporto di energia, discariche controllate di rifiuti solidi urbani, impianti di incenerimento, impianti e opere di regolazione potabilizzazione e depurazione delle acque ecc.), suscettibili di esercitare un notevole impatto paesistico ambientale sul territorio, dovranno essere accompagnati da uno studio, realizzato dal proponente dell'opera, che verifichi la compatibilità ambientale dell'intervento proposto. Lo studio di compatibilità paesistico ambientale avrà lo scopo di valutare, con l'utilizzo di tecniche

il più possibile oggettive, i futuri effetti negativi e positivi connessi con la realizzazione dell'opera proposta.

I possibili obiettivi che lo studio dovrà prefiggersi possono essere così sintetizzati:

- a) scegliere l'opera di impatto minimo tra più di un progetto e più di un sito (allocazione e scelta ottimale);
- b) scegliere l'opera di impatto minimo tra più di un progetto per un solo sito (scelta ottima di progetto);
- c) scegliere tra un solo progetto e più di un sito (allocazione ottima);
- d) giudicare l'entità della accettabilità ambientale di un'opera già allocata o di cui sia stata già decisa la realizzazione o allocazione (migliorabilità delle opere per successive modifiche);

In tutti gli interventi di rilevante importanza per cui viene prescritta la previa verifica di compatibilità paesistico ambientale, i proponenti soggetti pubblici e privati, debbono produrre, a corredo dell'atto da autorizzare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- a) individuazione fisico - descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta iniziativa di Piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti (quadro di riferimento ambientale), con evidenziazione del grado di vulnerabilità dello ambiente che recepisce la locazione e "dell'incremento di pressione o di beneficio" apportato all'ambiente con la realizzazione del progetto. Detto quadro di riferimento ambientale dovrà porre particolare attenzione ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli e delle loro potenzialità, al rischio idrogeologico;
- c) quadro di riferimento progettuale che descriva il progetti, le soluzioni adottate e l'inquadramento nel territorio, dettagliando i vincoli, i condizionamenti e le norme di cui si è tenuto conto;
- d) simulazione degli effetti della proposta, sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali;
- e) misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se insanabili, per minimizzare e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

I suddetti elaborati dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale a corredo dell'atto da autorizzare, approvare od assoggettare a controllo, indirizzandone contestuale copia all'Assessorato Regionale con competenza in materia di Tutela del Paesaggio.

Sono soggetti a valutazione di compatibilità paesaggistica la realizzazione degli interventi di opere di grande impegno territoriale, ancorché ricadenti nelle aree e negli immobili di cui all'art. 143 del D.Lgv. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni, indicati nell'art. 109 delle NTA del PPR.

ART. 12 DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' DI CAVA

Le attività di ricerca e di coltivazione dei materiali la cui lavorazione appartiene, ai sensi delle vigenti norme in materia di sostanze minerali, alla categoria delle cave e delle torbiere, sono disciplinate dalla Legge Regionale 7 giugno 1989, n° 30 e dagli artt. 96, 67 e 98 delle NTA del PPR.

ART. 13 AREE SOGGETTE A SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

Studio di Compatibilità idraulica e geologica - geotecnica.

Posto che il Comune di Austis non è mai stato oggetto di studio in ambito PAI, si è proceduto in ottemperanza all'art. 8 comma2 delle NTA del P.A.I a redigere lo Studio di Compatibilità idraulica e geologica - geotecnica del territorio comunale, allegato al Piano.

Lo studio ha individuato gli ambiti di pericolosità idraulica e di pericolosità da frana secondo la classificazione stabilita dalla normativa vigente in materia e riportati in appositi elaborati cartografici del PUC.

Il PUC ha recepito gli indirizzi e le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità. Sono inoltre recepite le limitazioni d'uso prescritte dalle Norme di Attuazione del PAI per gli ambiti a pericolosità idraulica o da frana in dette aree.

Nelle more della approvazione delle nuove perimetrazioni come varianti al PAI, il Comune di Austis recepisce le limitazioni d'uso prescritte dalle NTA. del PAI per gli ambiti a pericolosità idrogeologica e da frana , bassa, media, elevata e molto elevate individuati nella tavole:

- Carta della pericolosità idraulica ambito urbano
- Carta della pericolosità idraulica territoriale
- Carta della pericolosità da frana - nord
- Carta della pericolosità da frana - sud
- carta della pericolosità da frana - centro abitato

ART. 13.1 La cartografia allegata individua le seguenti classi di rischio idraulico e geomorfologico:

ZONE Hi - PERICOLOSITA' IDRAULICA

Zone Hi1 Aree di pericolosità idraulica moderata.

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni

Zone Hi2 Aree di pericolosità idraulica media

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 200 anni

Zone Hi3 Aree di pericolosità idraulica elevata

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 100 anni

Zone Hi4 Aree di pericolosità idraulica molto elevata.

Comprende le aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 50 anni

ZONE Hg - PERICOLOSITA' DA FRANA

Zone Hg1 Aree di pericolosità moderata da frana

Comprende le aree nelle quali i fenomeni franosi presenti o potenziali sono marginali.

Zone Hg2 Aree di pericolosità media da frana

Comprende le aree nelle quali sono presenti solo frane stabilizzate non più riattivabili nelle condizioni climatiche attuali a meno di interventi antropici, le aree nelle quali esistono condizioni geologiche e morfologiche sfavorevoli alla stabilità dei versanti ma prive al momento di morfologiche di movimenti gravitativi.

Zone Hg3 Aree di pericolosità elevata da frana

Comprende le aree interessate da frane quiescenti con tempi di riattivazione pluriennali o pluridecennali, le zone di possibile espansione areale di frane quiescenti, le zone con indizi geomorfologici di instabilità dei versanti potenziali e le frane di neoformazione presumibilmente in tempi pluriennali o pluridecennali, come individuate nella cartografia del PUC.

Zone Hg4 Aree di pericolosità molto elevata da frana

Comprende le aree in cui sono presenti frane attive continue e stagionali, le zone in cui è prevista l'espansione areale di frana attiva e le zone in cui sono presenti evidenze geomorfologiche di movimenti incipienti, come individuate nella cartografia del PUC:

ART. 13.2 Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica .

1. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme sono definiti dall'articolo 31 comma1 della legge n°457/1978, come riprodotto nell'art. 3 del D.P.R. n°380/2011 e consistono in:

- a) Manutenzione Ordinaria
- b) Manutenzione Straordinaria
- c) Restauro e Risanamento Conservativo
- d) Ristrutturazione Edilizia
- e) Ristrutturazione urbanistica

2. Nelle zone omogenee del PUC perimetrate come aree soggette a rischio e aree pericolose devono rispettarsi, in aggiunta alle norme di zona omogenea previste dal PUC, anche quelle

del PAI corrispondenti al livello di pericolosità cui risultano classificate, che di seguito si riportano.

3. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

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

- a.** le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b.** gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c.** le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d.** le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e.** le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- f.** nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 delle N. di 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.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato, nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4, 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. a 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.

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

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

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

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

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

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle Norme di attuazione del PAI:

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

Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4, resta comunque sempre vietato realizzare:

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

4. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3).

Nelle aree di pericolosità idraulica elevata Hi3 sono consentiti, alle medesime condizioni, tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato, nelle aree di pericolosità idraulica elevata Hi3,

sono inoltre consentiti:

- 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 aventi le finalità di cui alla disciplina delle aree classificate Hi4 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.

E' richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle N. di A. del PAI per gli interventi di cui alle lettere a., b., c., d..

Nelle aree di pericolosità idraulica elevata Hi3 sono vietati, tutti gli interventi, le opere e le attività vietate nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4.

In deroga al divieto stabilito in via generale nel comma precedente, 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. E' richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle N. di A. del PAI.

In ulteriore deroga al divieto stabilito in via generale, nelle zone territoriali di cui al D.M.

2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità 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. E' richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle N. di A. del PAI.

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. E' richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle N. di A. del PAI.

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. E' richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 delle N. di A. del PAI.

5. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2).

Nelle aree di pericolosità idraulica media Hi2 sono consentiti, alle medesime condizioni, tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4.

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato, nelle aree di pericolosità idraulica media Hi2, sono inoltre consentiti:

- a.** le nuove costruzioni nei centri edificati;
- b.** i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- c.** i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- d.** gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e.** la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f.** le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;

- g.** gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h.** la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n.122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- i.** l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- l.** gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- m.** la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N. di A. del PAI è richiesto per gli interventi di cui alle lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

6. Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 del PAI, nelle aree di pericolosità idraulica moderata non sussistono limitazioni particolari per l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare per le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

7. Disciplina delle aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4).

1. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:
 - a.** le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
 - b.** le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la

riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;

- c.** le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d.** le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e.** il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti sub verticali;
- f.** le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

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

- a.** gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b.** la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c.** le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d.** le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e.** gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f.** gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g.** le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h.** i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i.** la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;
- l.** la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento

dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

- m.** le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- n.** la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

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

- a.** gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b.** gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c.** gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d.** gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e.** allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- f.** le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;
- g.** nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- h.** nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Nelle aree di pericolosità molto 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.

4. 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 Norme di Attuazione 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 Norme di Attuazione del PAI.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle Norme di Attuazione del PAI è richiesto:

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

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.

8. Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3).

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle NA del PAI, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni dell'art. 31 NA del PAI, e successivi aggiornamenti.

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

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

- a) demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici.
- b) ampliamenti in occasione di adeguamenti con finalità di cui all'articolo 31 comma 2 lettere e,f,n, delle NA del PAI, condizione che le rispettive 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) la realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta degli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle.
- e) la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

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

9. Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2).

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle NA del PAI, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni dell'art. 31 e 32 NA del PAI, e successivi aggiornamenti.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia

b) gli ampliamenti e le nuove 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 e le destinazioni d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi a 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 da attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana.

f) In tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica:

- 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;

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

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

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

a) gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi 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 e contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

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

c) gli interventi di edilizia cimiteriale.

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

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 NA del PAI è richiesto

a) per gli interventi di cui al comma 2, lettere a,b,c,e,g,h,i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d, l'Autorità Idraulica potrà chiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento.

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

6. le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6,7,8, del D.Lgs. 334/1999 "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 M.LL.PP. 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. Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1).

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 245 delle NA del PAI, nelle aree di pericolosità moderata da frana sono consentiti tutti gli usi compatibili con le destinazioni di zona, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità e i rischi.

ART. 14. LOCALIZZAZIONE IMPIANTI PER TELECOMUNICAZIONI

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

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

ART. 15. NORME TRANSITORIE

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del PUC.

Sono altresì fatti salvi i piani attuativi per i quali il Consiglio Comunale abbia già deliberato in

senso favorevole alla data di adozione del PUC. 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 vigente.

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del PUC 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. 16 RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

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

Le presenti Norme di Attuazione definiscono ai sensi dell'Art. 19 comma 1 lett. e) della L.R. 45/89 la normativa d'uso del territorio per le diverse destinazioni di zona.

Il Regolamento Edilizio definisce ai sensi dell'Art. 19 comma 1 lett. l) della L.R. 45/89 e dell'Art. 4 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, di ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale.

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

In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano quelle generali contenute nel Regolamento Edilizio. In caso di contrasto tra previsioni indicate da planimetrie a scale differenti, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata. In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

ART. 17. 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.