



Città di La Maddalena
Provincia di Sassari
Direzione Urbanistica
Servizio Urbanistica Edilizia Privata

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
IN MODO VIRTUALE
(Art.15 D.P.R. del 26 ottobre 1972 n. 642)

La Maddalena, lì
Prot.

All' Arch. Duilia BOTTASSO
Via Convento, 8A
07020 AGGIUS

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica.

SI CERTIFICA

Ai sensi dell'art.30, commi 2 e 3 del D.P.R. 380 /2001, che i terreni distinti in Catasto al Foglio **14** ai mappali sotto indicati ricadono, a mente del vigente Piano Urbanistico Comunale (2004) nelle zone sotto riportate:

- Mappale **91** parte in zona "**C4**" – **IN AMBITI DI SALVAGUARDIA MORFOLOGICA** e parte in zona "**C2**" – **DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – DI INTEGRAZIONE**;
- Mappali **114-3159-3161** in zona "**C4**" – **IN AMBITI DI SALVAGUARDIA MORFOLOGICA**;
- Mappale **3064** in zona "**GITP**"- **GIT DI PROGRAMMA**;

Per le zone su citate si applica la normativa riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione (di cui si allega stralcio), fermo restando l'obbligo di rispettare, nelle aree vincolate ai sensi dell'art.1 ter della L.08.08.1985, n.431, quanto stabilito dalla norma medesima nonché dalle Norme di Salvaguardia di cui al Piano Paesistico Regionale adottato con Del.G.R. n.22/3 del 24.05.2006.

Si comunica che l' Amministrazione Comunale ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale nella seduta n° 49 del 22/08/2023 e sino alla pubblicazione della deliberazione di approvazione definitiva si applicano, in linea generale, le norme di salvaguardia cui al D.P.R 380 6 Giugno 2001 art.12 comma 3 e successive modificazioni.

I mappali **91-3064-3159-3161** ricadono zona "**H2**"-**AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESISTICO** ai sensi delle N.T.A. dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I. di cui sopra per le quali sussistono le limitazioni edificatorie di cui allo stralcio allegato.

Il mappale **114** ricade parte zona "**H2**"-**AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESISTICO** parte in zona "**C3a**" **ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA** e parte n zona corrispondente i a viabilità ai sensi delle N.T.A. dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I. di cui sopra per le quali sussistono le limitazioni edificatorie di cui allo stralcio allegato.

DIREZIONE URBANISTICA – SERVIZIO URBANISTICA -EDILIZIA PRIVATA
SEDE DISTACCATA VIA TERRALUGIANA - 07024 LA MADDALENA
TEL. 0789-790649 – 692 – 684 – 671 FAX. 0789/790657
E.MAIL: ediliziaprivata@pec.comunelamaddalena.it
ORARI APERTURA AL PUBBLICO: MERCOLEDI DALLE H. 10,30 ALLE ORE 13,00
INTERNET: <http://www.comune.lamaddalena.ot.it>



Il mappale **91** ricade secondo le prescrizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) aggiornato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.15 del 22/11/2022 entrato in vigore con pubblicazione sul B.U.R.A.S n° 55 del 01/12/2022, ricade all'interno di aree con pericolosità di frana media "**Hg2**" ed elevata "**Hg3**"; il mappale **114** ricade all'interno di aree con di frana moderata "**Hg1**", media "**Hg2**"; il mappale **3064** ricade all'interno di aree con pericolosità di media "**Hg2**"; il mappale **3159** ricade all'interno di aree con di frana moderata "**Hg1**", media "**Hg2**" ed elevata "**Hg3**"; il mappale **3161** ricade all'interno di aree con di frana moderata "**Hg1**", media "**Hg2**", elevata "**Hg3**" e molto elevata "**Hg4**" per le quali sussistono le limitazioni edificatorie prescritte dal P.A.I. stesso (di cui si allega stralcio

Si certifica inoltre, che il mappali suindicati ricadono in zona assoggettata al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267 del 30/12/1923.

Il Coll. Amm/vo Maurizio ALBANESE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Giulia POGGI

DIREZIONE URBANISTICA – SERVIZIO URBANISTICA -EDILIZIA PRIVATA
SEDE DISTACCATA VIA TERRALUGIANA - 07024 LA MADDALENA
TEL. 0789-790649 – 692 – 684 – 671 FAX. 0789/790657
E.MAIL: ediliziaprivata@pec.comunelamaddalena.it
ORARI APERTURA AL PUBBLICO: MERCOLEDI DALLE H. 10,30 ALLE ORE 13,00
INTERNET: <http://www.comune.lamaddalena.ot.it>



Estratto delle N.T.A. del P.U.C. vigente (2004)

Zone C2 (di integrazione)

Derivano prevalentemente dalla riclassificazione delle aree ex B2 e dalle zone C individuate dal pre-vigente Programma di fabbricazione e riguardano comunque aree a stretto contatto con le zone B così da costituire la necessaria integrazione per il completamento residenziale dell'insediamento.

La densità fondiaria non dovrà essere superiore a 2,00 mc./mq. e quella territoriale a 1,00 mc./mq.

La superficie complessivamente destinata a standard non dovrà essere inferiore al 30% della superficie territoriale, incrementata delle superfici destinate alle sedi viarie;

La tipologia edilizia (casa isolata, binata o a schiera) dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche:

1. area del lotto: non inferiore a mq. 500;
2. area coperta: non superiore al 50% della superficie del lotto;
3. altezza massima: ml. 6,50 alla gronda;
4. gli edifici devono distare almeno ml. 5,00 da ogni confine. La distanza fra edifici non deve essere inferiore a ml. 10,00;
5. sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi

le aree del lotto non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a verde

Zone C4 (in ambiti di salvaguardia morfologica)

Sono identificate con tale sigla le superfici per le quali sono prevalenti gli obiettivi della salvaguardia ambientale, che possono costituire risorse integrative per una forma di residenzialità a bassa densità. In tali ambiti non sono realizzabili interventi che richiedano opere di infrastrutturazione pesante; è consentita pertanto la realizzazione puntuale di "ville isolate". Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo da redigersi secondo le prescrizioni generali della zona C. La localizzazione preferenziale è da determinarsi a seguito dello studio di compatibilità ed all'analisi di impatto visivo; la densità fondiaria non può superare il valore di 0,30 mc/mq; l'indice territoriale non superiore allo 0,20 mc/mq. La superficie complessivamente destinata a standard non dovrà essere inferiore al 10% della superficie territoriale, equivalente a 50 mq/ab, interamente destinata a verde pubblico S3

La tipologia edilizia dovrà corrispondere alle seguenti caratteristiche

1. Casa isolata o binata
2. area del lotto: non inferiore a mq. 2000;
3. area coperta: non superiore al 10% della superficie del lotto;
4. altezza massima: ml. 4,00;
5. gli edifici devono distare almeno ml. 5,00 da ogni confine. La distanza fra edifici non deve essere inferiore a ml. 10,00;
6. sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi
7. le aree del lotto non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino.



GIT/P - (GIT DI PROGRAMMA)**LOC.PADULE**

Si riferisce ad ambito oggetto di specifico programma edificatorio¹ per il quale valgono le seguenti norme:

indice territoriale	1,14 mc/mq
superficie fondiaria	non superiore al 61% della superficie territoriale
indice fondiario	1,88 mc/mq
superficie coperta	non superiore al 50% della superficie fondiaria
altezza massima	12,00 ml
Cessioni standard	comutate nella misura di 18 mq/100 mc di edificazione
Volumi per servizi pubblici	pari al 10mc/100mc di edificazione

Almeno il 50% delle cubature complessivamente realizzabili deve essere destinato

¹ Programma Fargest precedentemente discusso e adottato in prima istanza dal Consiglio Comunale. I valori assoluti di computo del predetto programma risultano i seguenti:

Superficie del comprensorio	mq 27.664
Cubatura complessiva	mc 31.525
Cubatura alberghiera	mc 15.998 (> 50% 31525)
Cessioni standard	mq 5.685 (> 315,35x18)
Volumetrie pubbliche	mc 3.152
Volumetrie private	mc 28.373



Estratto delle N.T.A. relativo all'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I. adottato nella seduta del Consiglio Comunale n° 49 del 22/08/2023.

Articolo 44 - Subzona C3.a Espansione residenziale di iniziativa privata

1. Il Piano identifica le seguenti aree destinate a nuova espansione residenziale di iniziativa privata, codificate con la sigla AT come ambiti di trasformazione:

- AT_C3.a.1 - Guardia Gellone Est
- AT_C3.a.2 - Guardia Gellone Ovest
- AT_C3.a.3 - Barabò
- AT_C3.a.4 - Punta Villa
- AT_C3.a.5 - Crocetta

2. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

2.1 Ambiti C3.a.1 - C3.a.2 - C3.a.3 - C3.a.4

- Parametri urbanistici
- Indice di edificabilità territoriale: 0,80 mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria < 1,50 mc/mq
- Cessioni a standard: 25% ST con esclusione delle sedi viarie
- Parametri edilizi
- Altezza massima H = 7,00 ml, corrispondente a due piani fuori terra
- Superficie minima del lotto: 400 mq
- Distanze: distanza tra edifici ≥ 10,0 ml; distanza dal confine ≥ 5,0 ml.
- Rapporto di copertura massimo pari a 50%
- Indice permeabilità ≥ 35% SF

2.2 Ambito C3.a.5

- Parametri urbanistici
- Indice di edificabilità territoriale: 0,40 mc/mq
- Indice di edificabilità fondiaria < 0,60 mc/mq
- Cessioni a standard: 12% ST con esclusione delle sedi viarie
- Parametri edilizi
- Altezza massima H = 4,00 ml, corrispondente a un piano fuori terra
- Superficie minima del lotto: 800 mq
- Distanze: distanza tra edifici ≥ 10,0 ml; distanza dal confine ≥ 5,0 ml.
- Rapporto di copertura massimo pari a 30%
- Indice permeabilità ≥ 50% SF

3. Ripartizione volumi:

- 70% ÷ 85% edilizia residenziale;
- 5% ÷ 20% servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata (esercizi di vicinato, studi professionali, bar, ristoranti);
- 10% servizi pubblici

3.1 La volumetria complessivamente realizzabile (a destinazione residenziale e per servizi connessi con la residenza) si concentra nelle aree non destinate a servizi pubblici ed aree verdi.

4. Caratteri tipologici e costruttivi

- Ambiti C3.a.1 - C3.a.2 - C3.a.3 - C3.a.4: edifici unifamiliari o bifamiliari isolati nel lotto, edifici in linea o a schiera.
- Ambito C3.a.5: edifici unifamiliari o bifamiliari isolati nel lotto; l'organizzazione spaziale e insediativa dei manufatti edilizi deve assecondare l'orografia del terreno, integrandosi con le morfologie del sito al fine di salvaguardare gli affioramenti rocciosi presenti e limitare gli impatti visivi alle diverse scale.

4.1 Le tipologie dovranno essere studiate per offrire una soluzione tipologica e architettonica coordinata per l'intero comparto e saranno disciplinate in dettaglio nell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione).

4.2 È consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati solo in corrispondente della superficie coperta dell'edificio.



5. Destinazioni d'uso consentite:

- A. Residenziale, tutte le destinazioni d'uso;

5.1 Destinazioni d'uso complementari (< 50% delle volumetrie realizzabili):

- B. Turistico – ricettiva, unicamente le destinazioni d'uso:

- TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale

- TR_02 Strutture ricettive extralberghiere

- C. Artigianale e industriale, ad esclusione dell' Ambito C3.a.5, unicamente le destinazioni d'uso:

- AI_01 Attività produttive di beni non moleste

- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le destinazioni d'uso:

- DIR_01 Uffici in genere

- DIR_02 Attività produttive di servizi

- DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia

- DIR_05.a Strutture di culto e religiose

- DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali

- DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo

- DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport

- COMM_01 Medie strutture di Vendita - esercizi singoli (*superficie massima di vendita pari a 400 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di 800 mq. per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentari*)

- COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato

- COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi

- SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali

- SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

Per l'Ambito C3.a.5, relativamente alla categoria funzionale **D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria**, sono consentite unicamente le destinazioni d'uso COMM_05 e COMM_06.

6. Le superfici da destinare a standard, pari a 18 mq ogni 100 mc edificabili, si intendono comprese nella superficie oggetto di cessione. Le opere di urbanizzazione primaria sono a carico del soggetto proponente l'insediamento.

6.1. La progettazione del verde dovrà privilegiare l'utilizzo di ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale. Dovrà essere garantita la conservazione di esemplari arbustivi e arborei autoctoni, nonché delle specie meritevoli di conservazione (endemiche o di interesse fitogeografico).

7. Attuazione. Ogni Ambito di trasformazione deve costituire oggetto di un unico strumento urbanistico attuativo che interessi l'intera superficie territoriale, anche mediante il ricorso al Comparto edificatorio di cui all'Articolo 20 - delle presenti norme.

7.1 L'Attuazione per stralci è consentita, ad esclusione del comparto AT_ C3.a.5 -Crocetta, qualora prevista nello strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimensione minima dello stralcio ≥ 15.000 mq;

- siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi delle presenti Norme, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;

- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, delle volumetrie e delle relative superfici fondiari destinate a interventi compensativi;

- realizzazione delle strade e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi di competenza;

- corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici nel rispetto delle indicazioni del Progetto Norma.

7.2 L'Attuazione in Variante al Progetto norma è subordinata alla presentazione di una proposta riferita all'intero Ambito di Trasformazione e approvazione da parte del Consiglio comunale, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'Articolo 5 - delle presenti Norme.

7.3 La Proposta di Variante, nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici delle presenti Norme, dovrà contenere:

- l'assetto morfologico complessivo;

- gli interventi di mitigazione paesaggistica;

- gli interventi di interesse pubblico;

- la perimetrazione di eventuali stralci attuativi.

DIREZIONE URBANISTICA – SERVIZIO URBANISTICA -EDILIZIA PRIVATA

SEDE DISTACCATA VIA TERRALUGIANA - 07024 LA MADDALENA

TEL. 0789-790649 – 692 – 684 – 671 FAX. 0789/790657

E.MAIL: ediliziaprivata@pec.comunelamaddalena.it

ORARI APERTURA AL PUBBLICO: MERCOLEDÌ DALLE H. 10,30 ALLE ORE 13,00

INTERNET: <http://www.comune.lamaddalena.ot.it>



7.4 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà e garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'ambito di intervento stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

8. In fase di predisposizione dei piani attuativi sono consentite rettifiche ai perimetri riportati nelle schede dei Progetti norma ritenute necessarie a seguito di verifiche di dettaglio relative allo stato dei luoghi, senza che ciò possa pregiudicare gli obiettivi da perseguire, l'assetto morfologico complessivo dell'Ambito di Trasformazione ed il rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di riferimento.

9. Eventuali edifici esistenti all'interno delle Sottozone C3 di espansioni in programma, fino alla approvazione dei piani attuativi, possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna.

10. Di seguito si riportano le schede normative di indirizzo per la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi relativi ai singoli Ambiti di trasformazione.

Articolo 99 - Sottozona H2 Ambiti di salvaguardia paesaggistico ambientale

1. Identifica le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, per la presenza di aree di salvaguardia paesaggistica fisico-ambientale e di interesse naturalistico.

2. L'ambito è destinata alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici e dei rispettivi insiemi; non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

3. Gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

4. Sono consentiti gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ristrutturazione edilizia interna, mutamento della destinazione d'uso e demolizione senza ricostruzione dei soli manufatti di scarso o nullo interesse storico culturale e identitario. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

4.1 Nell'isola di La Maddalena e di Santo Stefano è consentita la ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti legittimamente realizzati unicamente nell'ambito di interventi coordinati finalizzati al miglioramento e/o ripristino dei valori paesaggistici del contesto.

4.2 Destinazioni d'uso consentite:

- B. Turistico – ricettiva, unicamente la categoria funzionale:
- TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente la categoria funzionale:
- COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
- SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale
- E - Agricolo-zootecnica, unicamente la categoria funzionale:
- AZ_04 Abitazioni rurali

5. Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

6. Per la gestione delle attività agricole e zootecniche all'interno di tali zone, esistenti alla data di adozione del Piano, si assumono le disposizioni per il corretto uso del territorio di cui agli artt. 10, 11 e 12 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

7. Il Piano Urbanistico Comunale recepisce le previsioni disciplinate dal Piano di Utilizzo dei Litorali vigente, riguardanti aree sosta e servizi turistici di supporto alla fruizione turistico balneare anche qualora non identificate nella disciplina del PUC.

Articolo 108 - S4 Aree per parcheggi pubblici

1. L'area S4 identifica le aree destinate a parcheggi pubblici attrezzati, realizzati in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.2, comma 2, della L. 122/89 (Legge Tognoli), e fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria; tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli, nel rispetto delle condizioni idrogeologiche del contesto.

2. Modalità attuativa: progetto di opera pubblica o permesso di costruire con atti unilaterale d'obbligo.

3. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti parametri:



- Permeabilità: 50% della superficie complessiva
 - Parametro di densità arborea: > 1 albero ogni 100 mq di superficie a parcheggio.
- Dovranno inoltre essere previste aree e fasce con impianti arbustivi con funzione di mitigazione paesaggistica e connettività paesaggistica
4. Le opere a verde e le piantumazioni utilizzate dovranno provenire da ecotipi locali e coerenti con il contesto vegetazionale locale, evitando varietà tipicamente ornamentali.
 5. È ammessa l'edificazione di piccole strutture di supporto dei servizi (quali, a titolo esemplificativo, pensiline, gazebo, piccole strutture a carattere commerciale o per pubblici servizi, ecc.) nel limite del 5% della superficie destinata a servizio.
 6. Con la finalità di incentivare una mobilità alternativa e sostenibile, nella realizzazione delle aree destinate alla sosta veicolare dovrà essere prevista l'installazione di apposite colonnine per la ricarica delle auto elettriche (1 ogni 25 stalli) e la realizzazione di rastrelliere e/o bike sharing o noleggio biciclette.

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Norme di Attuazione

CAPO III AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

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

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

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b. le opere anche temporanee e gli interventi di manutenzione dei versanti e di manutenzione idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

fbis. gli interventi di cui alle lettere b), c), d), e) sono realizzabili a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato venga dimostrato, per il singolo caso, il non peggioramento rispetto alla situazione ante intervento;

2¹⁰⁷. 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 e tutti gli altri interventi di edilizia libera di cui all'articolo 15 della LR 11 ottobre 1985, n. 23, comma 1 con esclusione di quelli di cui alle lettere d) e) j);
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;

d1¹⁰⁸. Gli interventi di manutenzione straordinaria che determinano frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo;

d2¹⁰⁹. Con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con modifiche ai prospetti, a condizione che, con apposita relazione

DIREZIONE URBANISTICA – SERVIZIO URBANISTICA -EDILIZIA PRIVATA

SEDE DISTACCATA VIA TERRALUGIANA - 07024 LA MADDALENA

TEL. 0789-790649 – 692 – 684 – 671 FAX. 0789/790657

E.MAIL: ediliziaprivata@pec.comunelamaddalena.it

ORARI APERTURA AL PUBBLICO: MERCOLEDÌ DALLE H. 10,30 ALLE ORE 13,00

INTERNET: <http://www.comune.lamaddalena.ot.it>



asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo;

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. ¹¹⁰i mutamenti di destinazione d'uso secondo la disciplina di cui all'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i. e della direttiva di cui all'articolo 43 della LR n. 11 del 2017, compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi al non aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne; per le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, è sempre escluso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale o turistico-ricettiva;

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, con apposita relazione del tecnico incaricato, si dimostri che si tratta 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 e che le opere non modificano significativamente la situazione ante intervento



m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato si dimostri che le opere non modificano significativamente la situazione ante intervento¹¹²;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina

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

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;
- g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;
- i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici. Le nuove reti urbane ed extraurbane¹¹³ riferibili a servizi pubblici essenziali sono consentite a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato venga dimostrato che per la loro realizzazione sono previsti scavi da effettuare esclusivamente lungo strade esistenti e per una profondità di scavo limitata; sono, altresì, consentite nuove linee aeree riferibili a servizi pubblici essenziali a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato venga dimostrato che i sistemi sostegno-fondazione risultino adeguatamente dimensionati e verificati rispetto a tutte le possibili azioni che possano comprometterne la loro stabilità e che gli scavi e le opere per il loro posizionamento non determinino peggioramento del dissesto ante intervento.¹¹⁴

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

- a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti¹¹⁵;
- b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;
- d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;
- e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

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

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

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

6.116 Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25:

- a. è richiesto per gli interventi consentiti dal comma 1 lett. a);
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), e), i);
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e), f), g, h) ed i) limitatamente agli interventi di cui al primo periodo. 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'infrastruttura¹¹⁷;
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis e del comma 8.

6 bis¹¹⁸ 119. Gli interventi di cui al comma 2, lett. l) e m) sono corredati da relazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto proponente che assevera motivatamente per il caso specifico il rispetto delle previsioni e finalità delle presenti norme di attuazione.



7. ¹²⁰Per gli interventi di cui al comma 2 lettere b), d). e al comma 3 lettera b), l'Autorità competente all'approvazione degli studi di compatibilità ai sensi della L.R. 33/2014, potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

8. Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo del patrimonio edilizio, pubblico e privato e delle infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi, a cura del proponente l'intervento, con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Segretario generale dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio. ^{121 122 123 124}

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;

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

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

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

e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;

f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;

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

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

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

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

DIREZIONE URBANISTICA – SERVIZIO URBANISTICA -EDILIZIA PRIVATA

SEDE DISTACCATA VIA TERRALUGIANA - 07024 LA MADDALENA

TEL. 0789-790649 – 692 – 684 – 671 FAX. 0789/790657

E.MAIL: ediliziaprivata@pec.comunelamaddalena.it

ORARI APERTURA AL PUBBLICO: MERCOLEDÌ DALLE H. 10,30 ALLE ORE 13,00

INTERNET: <http://www.comune.lamaddalena.ot.it>



- a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;
 - b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
 - c. gli interventi di edilizia cimiteriale.
4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.
5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:
- a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;
 - b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.
6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

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

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

