



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Buras n. 36

Data di pubblicazione: 16 luglio 2026

Il seguente documento è una copia dell'atto. La validità legale è riferita esclusivamente al fascicolo in formato PDF firmato digitalmente.

Parte terza

Amministrativi

Piani urbanistici paesistici e territoriali

Assessorato Enti locali, finanze e urbanistica

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Piano urbanistico e territoriale

Entrata in vigore della variante sostanziale al Programma di Fabbricazione (PdF) del Comune di San Teodoro relativa alla modifica alle NTA per l'introduzione delle norme per le aree di criticità idraulica Hi* di cui all'articolo 8, comma 5-quinquies, delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

Regione Autonoma della Sardegna
Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Il Direttore generale

VISTA la deliberazione del Consiglio comunale di San Teodoro n. 26 del 06.07.2026, con la quale è stata approvata definitivamente la variante sostanziale al Programma di Fabbricazione (PdF) del Comune di San Teodoro relativa alla modifica alle NTA per l'introduzione delle norme per le aree di criticità idraulica Hi* di cui all'articolo 8, comma 5-quinquies, delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico;

VISTA la propria determinazione n. 1084/DG, prot. n. 36710 del 13.07.2026, con la quale è stata dichiarata la coerenza della suddetta variante sostanziale al PdF con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, con il quadro legislativo e con le direttive regionali, e disposta la pubblicazione sul BURAS della stessa, unitamente alla deliberazione del Consiglio comunale sopra richiamata;

ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 19, della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, come sostituito dall'art. 23, comma 1, della L.R. 11 gennaio 2019 n. 1

rende noto che

1. La variante sostanziale al Programma di Fabbricazione (PdF) del Comune di San Teodoro relativa alla modifica alle NTA per l'introduzione delle norme per le aree di criticità idraulica Hi* di cui all'articolo 8, comma 5-quinquies, delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico entra in vigore il giorno successivo alla presente pubblicazione sul BURAS della propria determinazione n. 1084/DG, prot. n. 36710 del 13.07.2026, e della deliberazione del Consiglio comunale di San Teodoro n. 26 del 06.07.2026, allegate al presente avviso per farne parte integrante e sostanziale.

2. Il Comune, l'Autorità competente in materia ambientale e la Regione provvedono alla pubblicazione sui propri siti internet istituzionali del Piano e degli allegati indicati nel sopra citato comma 19 dell'art. 20 della L.R. n. 45/1989.

Cagliari, 14.07.2026

Il Direttore Generale
Ing. Antonio Sanna



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

RAS AOO 04-02-00 Determinazione n. 1084 Prot. Uscita n. 36710 del 13/07/2026



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE

Oggetto: Comune di SAN TEODORO (OT). Deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 06.07.2026. *“Variante sostanziale al Programma di Fabbricazione (PdF) relativa alla modifica alle NTA per l'introduzione delle norme per le aree di criticità idraulica Hi* di cui all'articolo 8, comma 5-quinquies, delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico. Recepimento delle risultanze della verifica di coerenza RAS di cui alla Determinazione n. 870, prot. 30442, del 11.06.2026”.* Verifica di coerenza.

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;

VISTA la L.R. n. 1 del 7 gennaio 1977, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;

VISTA la L.R. n. 31 del 13 novembre 1998, che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;

VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione N.P. 50/2807 del 28 giugno 2024 con il quale sono state conferite all'Ing. Antonio Sanna le funzioni di Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia;

VISTO l'articolo 31, comma 5, della L.R. n. 7 del 22 aprile 2002 e l'articolo 20, comma 15, della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, che prevedono che la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia compia, nell'ambito del procedimento approvativo dei piani urbanistici generali degli enti locali e loro varianti, la verifica di coerenza con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, con il quadro legislativo e con le direttive regionali.

VISTO l'articolo 20, comma 27, della L.R. n. 45 del 1989, relativo al procedimento di approvazione delle varianti ai piani urbanistici;

VISTA la variante sostanziale al Programma di Fabbricazione, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 13 del 27.05.2025 e approvata con deliberazione del



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- Consiglio comunale n. 15 del 16.04.2026, trasmessa dal Comune per la verifica di coerenza con nota n. 6828 del 22.04.2026 (prot. RAS n. 21186 del 22.04.2026);
- RICHIAMATA** la propria determinazione n. 870, prot. 30442 del 11.06.2026, con la quale la variante sostanziale al Programma di Fabbricazione è stata rimessa all'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 31, comma 5, della L.R. n. 7/2002 e dell'articolo 20, comma 17, della L.R. n. 45/1989, affinché recepisce le osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella conferenza di copianificazione, riportate nella relazione istruttoria allegata;
- VISTA** la variante sostanziale al Programma di Fabbricazione, ri-approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 06.07.2026, trasmessa dal Comune per la verifica di coerenza con nota n. 12198 del 10.07.2026 (prot. RAS DG Urbanistica n. 36357 del 10.07.2026);
- VISTA** la relazione istruttoria dell'Ufficio allegata alla presente determinazione;
- RITENUTO** di dover provvedere conformemente alle risultanze della relazione istruttoria;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in premessa:

Art. 1 La variante sostanziale allo strumento urbanistico del Comune di San Teodoro, approvata da ultimo con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 06.07.2026, **risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato.**

Art. 2 Si dispone la pubblicazione sul BURAS, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 20, comma 19, della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989.

Contro il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna, ovvero ricorso straordinario al Presidente del Consiglio di Stato, rispettivamente nel termine di 60 e 120 giorni dalla data di ricevimento del presente atto.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della L.R. n. 31 del 13 novembre 1998, ed è trasmessa al Comune per gli adempimenti di competenza.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu
Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza
Funz. istruttore: Ing. Giovanni Calleda
Funz. istruttore: Dott. Geol. Alessia Onnis

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari
eell.urbanistica@regione.sardegna.it - PEC: urbanistica@pec.regione.sardegna.it
www.regione.sardegna.it

2/2



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



Firmato digitalmente da
ANTONIO SANNA
13/07/2026 18:41:42



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI SAN TEODORO

PROVINCIA DELLA GALLURA NORD-EST SARDEGNA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 26 del 06/07/2026

OGGETTO: PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE – RECEPIMENTO DELLE NORME DI CUI ALL’ART. 5QUINQUES PER GLI INTERVENTI, LE OPERE E LE ATTIVITÀ RICADENTI ALL’INTERNO DELLE PERIMETRAZIONI HI*, COSI’ COME INDIVIDUATE NELLO STUDIO DI VARIANTE AL P.A.I. APPROVATO CON DETERMINAZIONE N. 206, PROT. 13705 DEL 13/12/2024 DELLA DIREZIONE GENERALE AGENZIA DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELLA SARDEGNA (BURAS N. 69 DEL 27/12/2024) – VERIFICA DI COERENZA - RECEPIMENTO PRESCRIZIONI DELLA R.A.S. – DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE DELLA VIGILANZA EDILIZIA

L'anno duemila/ventisei, addì sei del mese di luglio alle ore 10:30, nella Aula Consiliare, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita in seduta ordinaria sotto la presidenza del Consigliere Anziano, Dr.ssa Luciana Cossu, il Consiglio Comunale.

Partecipa all’adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale, Dott.ssa Gabriella Memmoli.

Intervengono i Signori:

	Nome				Nome		
1	DERETTA RITA		X	10	SEAZZU GIAN LUCA	X	
2	COSSU LUCIANA	X		11	SPIGA BARBARA	X	
3	DEBERTOLO ANTONIA	X		12	DECANDIA FABIANO	X	
4	MANCA MANILO	X		13	MELINU ALBERTO	X	
5	BOEDDU GIAN PIERO	X		14	MELONI ARIANNA	X	
6	FOLINO CRISTIAN	X		15	GIAGHEDDU IVAN	X	
7	CORRIAS DANIELE	X		16	MARRONE PIETRO	X	
8	CARENTE ANNA	X		17	SANNA MONICA	X	
9	BACCIU MASSIMO	X					

PRESENTI: 16 ASSENTI: 1

Il Presidente, in continuazione di seduta, invita il Consiglio Comunale a trattare il secondo argomento posto all’ODG



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Alle ore 10.40 abbandona l'aula il Sindaco, Dr.ssa Rita Deretta;

Assume la Presidenza dell'assemblea il Consigliere anziano Dr.ssa Cossu Luciana

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il parere espresso dal Responsabile del Settore sulla proposta di deliberazione: favorevole in ordine alla regolarità tecnica;

Visto il parere espresso dal Responsabile del servizio Economico/Finanziario sulla proposta di deliberazione: favorevole in ordine alla regolarità contabile;

RICHIAMATA, per farne parte integrante e sostanziale della presente, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13, del 27/05/2025, avente ad oggetto: *PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE – RECEPIMENTO DELLE NORME DI CUI ALL'ART. 5 QUINQUIES PER GLI INTERVENTI, LE OPERE E LE ATTIVITÀ RICADENTI ALL'INTERNO DELLE PERIMETRAZIONI Hi*, COSÌ COME INDIVIDUATE NELLO STUDIO DI VARIANTE AL P.A.I. APPROVATO CON DETERMINAZIONE N. 206, PROT. 13705 DEL 13/12/2024 DELLA DIREZIONE GENERALE AGENZIA DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELLA SARDEGNA (BURAS N. 69 DEL 27/12/2024)*;

DATO ATTO che in ottemperanza alle disposizioni in materia, detta Deliberazione Consiliare n.13 del 27/05/2025 è stata pubblicata secondo le forme di legge sul BURAS n. 36 del 26/06/2025 – Parte III;

PRESO ATTO, e richiamato l'esame delle osservazioni e la determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art.2 bis, L.R. n. 45/1989, di cui alla nota prot. n.4589 del 13/03/2026;

RICHIAMATA, per farne parte integrante e sostanziale della presente, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 15, del 16/04/2026, avente ad oggetto: *PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE – RECEPIMENTO DELLE NORME DI CUI ALL'ART. 5 QUINQUIES PER GLI INTERVENTI, LE OPERE E LE ATTIVITÀ RICADENTI ALL'INTERNO DELLE PERIMETRAZIONI Hi*, COSÌ COME INDIVIDUATE NELLO STUDIO DI VARIANTE AL P.A.I. APPROVATO CON DETERMINAZIONE N. 206, PROT. 13705 DEL 13/12/2024 DELLA DIREZIONE GENERALE AGENZIA DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELLA SARDEGNA (BURAS N. 69 DEL 27/12/2024)*, con la quale si adottava il testo di seguito riportato, finalizzato a disciplinare gli interventi, le opere e le attività ricadenti all'interno delle perimetrazioni Hi*, così come individuate nello studio di variante al P.A.I., approvato con determinazione n. 206, prot. 13705, del 13/12/2024 (B.U.R.A.S. n.69 del 27/12/2024) della Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna:

TESTO

**CAPITOLO 6°
NORME DI ATTUAZIONE DELLE AREE PERIMETRATE
DAL P.A.I. A PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

Art. 1) - Le aree interessate da pericolosità idraulica (Hi1, Hi2, Hi3 e Hi4) sono individuate nelle relative tavole del vigente studio comunale di assetto idrogeologico approvato con determinazione n. 206, prot. 13705 del 13/12/2024 (B.U.R.A.S. n. 69 del 27/12/2024) della Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna;

Art. 2) - Nelle aree perimetrate dal PAI si applica la normativa contenuta nelle Norme di Attuazione del PAI, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10 Luglio 2006 e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla disciplina relativa alle classi di pericolosità Hi (articoli dal 23 al 34ter), a quella relativa all'invarianza idraulica (art. 47) e, in generale, ai principi dettati dal PGRA (Titolo V).



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

1) in tutti gli areali per i quali è necessaria la predisposizione di un piano attuativo, compresi quelli nei quali il piano attuativo sia già stato approvato e parzialmente realizzato ma non siano ancora state ultimate le opere di urbanizzazione e quelli che abbiano ultimato la realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche mediante la predisposizione di apposita variante rispetto ai piani e ai progetti approvati, si dovrà rispettare, attraverso la redazione di appositi studi da sviluppare secondo le linee guida regionali, il principio di invarianza idraulica, a termini dell'articolo 47 delle NA del PAI, individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato;

Art. 3) - Disciplina delle aree perimetrate come Hi*:

1) oltre a quanto consentito dagli artt. 27 e, 28, 29, 30, delle NA del PAI, si applicano le norme d'uso stabilite per le diverse zone urbanistiche dallo strumento generale e dai piani attuativi;

2) non è consentita la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;

3) non sono mai consentiti cambi di destinazione d'uso dei locali interrati e seminterrati esistenti che possano incrementare il carico urbanistico, tenuto conto che rimane sempre vietato il cambio di destinazione d'uso in residenziale o assimilabile a prescindere dall'aumento del carico urbanistico;

4) nel caso di realizzazione di nuovi edifici, di interventi di demolizione con successiva ricostruzione o di ampliamento, anche in corso d'opera, sono ammessi interventi edilizi, relativi a opere e manufatti fuori terra che abbiano quota assoluta del piano di calpestio non inferiore a 50 cm dal piano di campagna, così come peraltro già previsto dall'art. 30 del R.E.C. di cui al vigente programma di fabbricazione;

5) in caso di interventi di demolizione con successiva ricostruzione di unità immobiliari esistenti, di interventi di ristrutturazione edilizia rilevanti e di incremento volumetrico, è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati e seminterrati esistenti connessi, asserviti o asservibili all'edificio;

6) al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano, dovrà essere garantita, in modo permanente, la permeabilità della superficie scoperta al netto della massima superficie edificabile nel lotto;

7) dovrà essere garantita la "trasparenza idraulica anche orizzontale", per cui sono vietate recinzioni piene di altezza superiore a 50 cm dal piano di campagna;

8) in tutti gli interventi dovrà perseguirsi l'obiettivo di evitare la creazione di nuove situazioni di criticità, ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano;

9) ai fini della formazione del titolo edilizio, è necessario che il richiedente rilasci idonea dichiarazione liberatoria ai sensi dell'art. 4, comma 8, secondo capoverso delle NA del PAI, sollevando l'Amministrazione in ordine a futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato per il terreno oggetto dell'intervento;

DATO ATTO, che la deliberazione n. 15, del 16/04/2026 è stata trasmessa alla R.A.S. – Assessorato degli EE.LL.FF.UU. per la verifica di coerenza;

PRESO ATTO, che la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della R.A.S. Assessorato EE.LL.FF.UU., con propria Determinazione n. 870 - prot. n. 30442 del 11/06/2026, ha impartito le seguenti prescrizioni:

- 1. Riformulare il comma 6 dell'articolo 3, in quanto per non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano e garantire una effettiva e sufficiente trasparenza idraulica verticale non è sufficiente prevedere una superficie permeabile pari alla superficie scoperta del lotto al netto della massima superficie edificabile, ma è necessaria una analisi puntuale delle condizioni di invarianza idraulica del lotto, da rendere sottoforma di relazione asseverata da parte di ingegnere idraulico o equipollente.*



**REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

2. *Chiarire in maniera univoca il comma 7 dell'articolo 3, esplicitando il divieto di recinzioni piene per i primi 50 cm dal piano di campagna, consentendo solo recinzioni a giorno, con una maglia sufficientemente larga per il transito delle acque e di piccoli detriti, il cui parametro deve essere inserito nelle stesse NTA.*

PRESO ATTO del parere istruttorio reso dal Servizio Urbanistica in data 25/06/2026, prot. n. 11094;

RITENUTO di doverlo condividere;

SENTITA la relazione introduttiva dell'Assessore all'urbanistica A. Debertolo, riportata integralmente nell'elaborato 1, che, ancorché non materialmente allegato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

SENTITO l'intervento del Consigliere A. Melinu e il riscontro del tecnico comunale, Geom. R. Ventroni, riportati integralmente nell'elaborato 1, che, ancorché non materialmente allegato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

RITENUTO necessario e doveroso, con l'obiettivo di evitare la creazione di nuove situazioni di criticità e di ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, introdurre nel vigente Programma di fabbricazione - in armonia con quant'altro previsto dalle NTA del PAI - le seguenti norme di attuazione delle aree perimetrate dal P.A.I. pericolosità idraulica;

VISTO l'art.42, comma 2, lett. b), del TUEL

VISTE le disposizioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 45 del 22/12/1989 ss.mm.ii.;

VISTO il P.A.I., approvato con determinazione n. 206, prot. 13705 del 13/12/2024 (B.U.R.A.S. n. 69 del 27/12/2024) della Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna;

CON voti, palesemente espressi per alzata di mano, da n.16 consiglieri presenti e votanti, avente il seguente esito:

- voti favorevoli n.11 (gruppo di maggioranza);
- astenuti n.5 (gruppo di minoranza),

A maggioranza

DELIBERA

Le premesse e i richiami in narrazione sono parte integrante della presente proposta di deliberazione a valere ai sensi dell'art. 3 della legge 241/1990;

Di recepire le prescrizioni di cui alla Determinazione n. 870 - prot. n. 30442 del 11/06/2026 - resa dalla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica della R.A.S. Assessorato EE.LL.FF.UU.;

Di adottare definitivamente il testo di seguito riportato finalizzato a disciplinare gli interventi, le opere e le attività ricadenti all'interno delle perimetrazioni Hi*, così come individuate nello studio di variante al P.A.I., approvato con determinazione n. 206, prot. 13705 del 13/12/2024 (B.U.R.A.S. n. 69 del 27/12/2024) della Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna;

TESTO

**CAPITOLO 6°
NORME DI ATTUAZIONE DELLE AREE PERIMETRATE
DAL P.A.I. A PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

Art. 1) - *Le aree interessate da pericolosità idraulica (Hi1, Hi2, Hi3 e Hi4) sono individuate nelle relative tavole del vigente studio comunale di assetto idrogeologico approvato con determinazione n. 206, prot. 13705 del 13/12/2024*



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

(B.U.R.A.S. n. 69 del 27/12/2024) della Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna;

Art. 2) - Nelle aree perimetrate dal PAI si applica la normativa contenuta nelle Norme di Attuazione del PAI, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10 Luglio 2006 e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla disciplina relativa alle classi di pericolosità Hi (articoli dal 23 al 34ter), a quella relativa all'invarianza idraulica (art. 47) e, in generale, ai principi dettati dal PGRA (Titolo V).

1) in tutti gli areali per i quali è necessaria la predisposizione di un piano attuativo, compresi quelli nei quali il piano attuativo sia già stato approvato e parzialmente realizzato ma non siano ancora state ancora ultimate le opere di urbanizzazione e quelli che abbiano ultimato la realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche mediante la predisposizione di apposita variante rispetto ai piani e ai progetti approvati, si dovrà rispettare, attraverso la redazione di appositi studi da sviluppare secondo le linee guida regionali, il principio di invarianza idraulica, a termini dell'articolo 47 delle NA del PAI, individuando le opere necessarie al raggiungimento di tale risultato;

Art. 3) - Disciplina delle aree perimetrate come Hi*:

1) oltre a quanto consentito dagli artt. 27 e, 28, 29, 30, delle NA del PAI, si applicano le norme d'uso stabilite per le diverse zone urbanistiche dallo strumento generale e dai piani attuativi;

2) non è consentita la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati, anche se adibiti a locali tecnici;

3) non sono mai consentiti cambi di destinazione d'uso dei locali interrati e seminterrati esistenti che possano incrementare il carico urbanistico, tenuto conto che rimane sempre vietato il cambio di destinazione d'uso in residenziale o assimilabile a prescindere dall'aumento del carico urbanistico;

4) nel caso di realizzazione di nuovi edifici, di interventi di demolizione con successiva ricostruzione o di ampliamento, anche in corso d'opera, sono ammessi interventi edilizi, relativi a opere e manufatti fuori terra che abbiano quota assoluta del piano di calpestio non inferiore a 50 cm dal piano di campagna, così come peraltro già previsto dall'art. 30 del R.E.C. di cui al vigente programma di fabbricazione;

5) in caso di interventi di demolizione con successiva ricostruzione di unità immobiliari esistenti, di interventi di ristrutturazione edilizia rilevanti e di incremento volumetrico, è obbligatoria la dismissione irreversibile di eventuali locali interrati e seminterrati esistenti connessi, asserviti o asservibili all'edificio;

6) al fine di non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano e garantire una effettiva e sufficiente trasparenza idraulica verticale, in sede di esame delle pratiche edilizie dovrà essere prodotta una analisi puntuale delle condizioni di invarianza idraulica del lotto, da rendere sottoforma di relazione asseverata da parte di ingegnere idraulico o equipollente.

7) dovrà essere garantita la "trasparenza idraulica anche orizzontale", per cui è fatto divieto di recinzioni piene per i primi 50 cm dal piano di campagna; potranno essere consentite solo recinzioni a giorno, con una maglia minima - per il transito delle acque e di piccoli detriti - pari a cm 8 x 8, salva diversa maggiore determinazione derivante da una puntuale analisi a firma di tecnico abilitato;

8) in tutti gli interventi dovrà perseguirsi l'obiettivo di evitare la creazione di nuove situazioni di criticità, ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità dei sistemi di drenaggio urbano;

9) ai fini della formazione del titolo edilizio, è necessario che il richiedente rilasci idonea dichiarazione liberatoria ai sensi dell'art. 4, comma 8, secondo capoverso delle NA del PAI, sollevando l'Amministrazione in ordine a futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato per il terreno oggetto dell'intervento;

Di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata, per l'adozione degli atti conseguenti;

Di dare al presente atto, con separata votazione, eseguibilità immediata, ai sensi dell'art. 134 comma 4 DLgs267/2000;

Letto, confermato e sottoscritto

Il Consigliere Anziano
Dr.ssa Luciana Cossu

Il Segretario Comunale
Dr.ssa Gabriella Memmoli

(atto sottoscritto digitalmente)