



COMUNE DI TERRALBA

(PROVINCIA DI ORISTANO)

**PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE APPROVATO CON
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 16 DEL
27.01.1976**

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL RESPONSABILE DEL II SERVIZIO

GEOM. ROMANO PITZUS

LUGLIO 2025

NORME URBANISTICO – EDILIZIE

1 – Il PEEP

2 – Le attrezzature pubbliche

3 – L'edificazione

4 – Le procedure

1 – Il PEEP

1.1 – I vigenti Piani urbanistici comunali sono variati a norma dell'art. 3 – 4° comma – della legge 18 aprile 1962, n. 167.

Con il presente PEEP, Piano per l'edilizia economica e popolare, si reperiscono le aree occorrenti in zona agricola limitrofa alle zone destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, in località Molino Mannu a Nord di viale Sardegna.

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle zone si attuano secondo le linee e prescrizioni del presente PEEP, predisposto e approvato ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni.

Per tale carattere di esecutività, le particolari prescrizioni del PEEP, prevalgono sulle analoghe disposizioni dei piani urbanistici generali (comunale, territoriali e settoriali) presenti e futuri, con le quali dovessero trovarsi in contrasto.

1.2 – L'ambito del PEEP resta così delimitato:

Il canale collettore del rio Mogoro a Nord, i mappali n. 1 e 2 F 22 e la strada comunale di Marchiori a Levante, il viale Sardegna a Sud, i mappali n. 1931 e 1917 F 16 a Ponente.

1.3 – Nel presente PEEP sono organizzati in modo unitario gli ambienti urbani a Nord del viale Sardegna e sono precisati in analogia alle norme dei vigenti Piani urbanistici comunali:

- la posizione, ingombro ed altezza massima dei fabbricati sia abitativi che per le attrezzature comuni;
- la viabilità secondaria di accesso e distribuzione, sia pedonale che carrozzabile;
- la localizzazione, dimensione e tipologia degli spazi per attrezzature e impianti pubblici e di interesse pubblico, nonché degli spazi comuni per la formazione di giardini e parcheggi collettivi;
- le fasce laterali alle opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future.

1.4 – Il PEEP si attua secondo le prescrizioni delle presenti norme tecniche, le linee e indicazioni delle planimetrie allegate e le ulteriori prescrizioni ed integrazioni conformi, contenute negli sviluppi grafici del Piano Esecutivo previsto nella deliberazione del Consiglio comunale.

In particolare nel Piano Esecutivo risulteranno precisamente:

- nella planimetria in scala 1/500:
 - l'ubicazione delle strade, piazze, dei lotti residenziali e degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggio;
 - gli allineamenti dei fabbricati;
- nei profili delle strade in scala 1/500 - 1/200
 - l'andamento altimetrico degli assi stradali;
 - l'ingombro massimo dei fabbricati prospicienti;
- nei tipi architettonici in scala 1/500 - 1/200:
 - i caratteri distributivi, organizzativi e dimensionali degli edifici pubblici o di interesse pubblico, come pure delle sistemazioni a verde pubblico;
- nei tipi edilizi in scala 1/200:
 - le tipologie residenziali eventualmente concordate con l'utenza organizzata.

Le modificazioni ed aggiornamenti al PEEP precisate nel Piano Esecutivo non possono incidere sul dimensionamento globale del PEEP né comportare modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

Pertanto sono approvate con semplice deliberazione del Consiglio comunale, che diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della Legge 9 giugno 1947, n. 350, secondo quanto previsto all'articolo 34 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

1.5 – Le predette precisazioni saranno soggette ad ulteriore approfondimento all'atto della progettazione delle costruzioni, con le seguenti tolleranze:

± 1% in senso longitudinale (fronte strada)

± 10% in senso trasversale

± 5% nelle altezze

± 5% nelle superfici.

1.6 - Per tutte le costruzioni si richiamano le leggi e disposizioni vigenti in merito alla stabilità delle Strutture, all'igiene dei locali abitabili, alla sicurezza del lavoro e prevenzione infortuni, alla prevenzione degli incendi, alla idoneità dei materiali, ecc. ecc.

1.7 – Il presente PEEP è costituito inscindibilmente dagli elaborati indicati nell'elenco allegato.

ELABORATI PEEP “MOLINU MANNU” – TERRALBA

1 - Localizzazione nel PEEP

Elenco catastale delle proprietà 1/2000

2 - L'utenza organizzata 1/200

3 – Planimetria 1/1000

4 – Tipi edilizi e sezioni stradali 1/200

5 - Norme urbanistico edilizie

6 – Relazione illustrativa

Relazione sulla previsione di spesa

2 – LE ATTREZZATURE PUBBLICHE

2.1 – Secondo le espressioni della legge 6 agosto 1967, n. 765 le opere pubbliche o di utilità pubblica sono distinte agli effetti del presente PEEP in opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di allacciamento.

a) Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere di urbanizzazione tecnica a scala di zona e cioè: (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847):

- le strade residenziali con i passaggi pedonali;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione di energia elettrica (e del gas);
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio delle abitazioni.

b) Le opere di urbanizzazione secondaria sono le opere di urbanizzazione sociale a scala di zona comunale e cioè quelle indispensabili alla vita associata (articolo 44, legge 22 ottobre 1971, n. 865):

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi;
- parcheggi pubblici.

c) Le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi sono le opere di urbanizzazione tecnica a scala comunale e quindi:

- le strade di allacciamento dell'insediamento all'abitato, alle strade di grande comunicazione e agli altri pubblici servizi;
- l'acquedotto principale;
- i collettori di scarico delle fognature;
- il trattamento di bonifica delle acque di rifiuto;
- lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- la rete di allacciamento dell'energia elettrica e media tensione.

2.2 – L'ubicazione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria sono definite nei progetti tecnici delle Amministrazioni e dei concessionari secondo le indicazioni planimetriche e le prescrizioni del presente PEEP e secondo gli ulteriori criteri di seguito dettagliati.

a) le strade residenziali hanno caratteristiche definite come sede veicolare e come fasce laterali per passaggi pedonali, posteggi e aiuole nelle sezioni tipo (Tav. 3) in relazione alla loro funzione, nonché al tipo ed alla quantità del traffico prevedibile.

Le strade residenziali carrozzabili sono di regola a fondo cieco o costituiscono anelli interni alla viabilità principale; le loro caratteristiche sono le seguenti:

- immissione in una strada principale, cui viene sempre concessa la precedenza (Stop);
- andamento plano-altimetrico adagiato al terreno, massima fluidità di percorso, secondo le norme CNR-UNI 10005, per una velocità di progetto di almeno 30 km/h;
- carreggiata veicolare di m 5,10;
- almeno una sede pedonale adiacente (salvagente) di larghezza mai inferiore a m 0,90;

- piazzale di manovra al termine della strada cieca in cui è inscrivibile un cerchio di m 10,00;
- pendenza longitudinale massima non superiore al 2%;
- pendenze trasversali delle sedi veicolari e pedonali comprese tra 1,50% e 2%;
- pavimentazioni permanenti in conglomerati bituminosi o in pietre artificiali o naturali per le sedi veicolari e pedonali;
- piantamenti verdi con arbusti ornamentali e piante di alto fusto a foglia caduca nelle fasce verdi laterali.

b) Gli spazi di sosta e di parcheggio al servizio dei fabbricati: sono ubicati all'interno dei lotti, sono al coperto per i fabbricati nella spina e possono essere al coperto o all'aperto nelle case unifamiliari di tipo B.

I parcheggi pubblici sono posti all'imbocco delle strade veicolari interne e sono individuati nelle planimetrie; tutti hanno le seguenti caratteristiche:

- superficie proporzionata alla quantità di edificazione;
- ubicazione in spazi propri, con schema a doppio pettine ortogonale, e con dimensioni unificate di metri (5,10+6,60+5,10) x m 2,40 per le autovetture;
- pavimentazioni dello stesso tipo delle strade residenziali, o inerbimento previa stabilizzazione del fondo;
- pendenze massime in ogni direzione del 2%.

c) La rete di distribuzione dell'acqua potabile corre lungo il reticolo delle vie e viali, quale naturale continuazione dell'acquedotto di approvvigionamento.

La rete di distribuzione dell'acqua potabile è indicata nelle planimetrie e le sue caratteristiche sono le seguenti:

- dotazione di almeno 400 litri per abitante e per giorno;
- allacciamento all'acquedotto comunale;
- ubicazione nel sottofondo delle strade residenziali e poste a una profondità di m 1,50;
- schema distributivo ad anelli chiusi;
- tubazioni in ghisa sferoidale per esercizio fino a 25 atmosfere.

d) Le fognature sono poste al servizio dell'insediamento con il fine dello smaltimento

(allontanamento) dei rifiuti liquidi e delle acque pluviali.

La rete fognante urbana è indicata nelle planimetrie e le sue caratteristiche sono le seguenti;

- sistema di tipo “separato” che raccoglie praticamente solo le acque nere;
- dimensionamento per smaltire almeno 400 litri per abitante al giorno;
- ubicazione nel sottosuolo delle strade e posta alla profondità di almeno m 1,50;
- allacciamenti privati con interposizione di sifone intercettatore ispezionabile ed aerato, e ubicato fuori dalla sede stradale;
- pendenza minima dell'1,50 per mille;
- condutture in gres ceramico; per le sezioni maggiori, eventuali tubi di cemento ovoidale con semitubo inferiore sempre in gres ceramico;
- camerette d'ispezione situate ad una interdistanza massima di m 50.

Le fosse settiche eventualmente ammesse nella fase iniziale in attesa della fognatura, sono costruite e mantenute a perfetta regola d'arte secondo le norme del Regolamento comunale d'Igiene.

- e) La rete di distribuzione dell'energia elettrica: è al diretto servizio della residenza per quanto riguarda l'illuminazione e gli usi elettrodomestici.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica avviene in corrente alternata a bassa tensione; è indicata nelle planimetrie ed ha le seguenti caratteristiche:

- ubicazione nel sottosuolo delle strade residenziali nelle zone indicate nella tav. 3 e poste ad una profondità di m 0,90 per le linee a bassa tensione (bt) e a una profondità di m 1,50 per le linee a media tensione (MT);
- le cabine di trasformazione media tensione/bassa tensione (MT/bt) sono ubicate tenendo presente che il loro raggio di influenze normale è di m 600, ed eccezionale di m 800.

- f) La pubblica illuminazione permette a tutti gli utenti della strada e degli altri spazi di uso pubblico, di circolare di notte con sicurezza.

La pubblica illuminazione deve comunque sempre essere realizzata in tutte le strade ed ha le seguenti caratteristiche:

- livelli di illuminazione compresi tra 2 e 20 lux a seconda che una strada sia a fondo cieco o

ad elevata intensità di traffico, con valori intermedi negli altri casi;

- condutture d'alimentazione interrate con le prescrizioni già adottate per la distribuzione dell'energia in bassa tensione;
- disposizione a mensale sulle pareti delle costruzioni o sulle recinzioni, ovunque possibile;
- disposizione su pali arretrati di m 2,10 dalle corsie veicolari: di norma da un solo lato, e all'esterno delle curve;
- disposizioni particolari nelle piazze, parcheggi, giardini pubblici, svincoli e corrispondente alla loro caratterizzazione;
- integrazione in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti pedonali con illuminazione supplementare di colore giallo;
- limitazione del numero dei centri luminosi e dei sostegni per favorire l'integrazione nell'ambiente; allineamento e orientamento dei centri luminosi per l'estetica notturna dell'impianto.

g) Gli spazi di verde attrezzato hanno le seguenti caratteristiche:

- ubicazione soleggiata e riparata dai venti;
- valorizzazione delle alberature esistenti e integrazione con piantagioni di essenze ornamentali e da frutto, principalmente appartenenti alla flora spontanea locale, con una pianta ogni 50 mq;
- passaggi pedonali con pavimentazione permanente;
- superficie totale minima di 800 mq, per i giochi destinati ai ragazzi da 6 a 11 anni;
- gioco dei bambini attrezzato con altalene, scivolo, gabbia, ecc., buca della sabbia, fontanella, panchine, ecc., con superficie minima di mq 100;
- spiazzo pianeggiante per giochi organizzati, con superficie minima di mq 200.

2.3 – La posizione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria sono definite nei progetti tecnici delle Amministrazioni ed Enti pubblici interessati, secondo le indicazioni delle planimetrie e le prescrizioni del presente PEEP e secondo gli ulteriori criteri di seguito dettagliati.

a) Le attrezzature per l'istruzione a servizio della zona sono ubicate all'esterno del presente

PEEP in posizione e consistenza idonea;

- b) Le attrezzature di interesse comune sono riservate alle attività culturali, sociali, assistenziali, per spazi interessanti la collettività.

Le aree relative sono proporzionate e raggruppate per la migliore distribuzione territoriale dei servizi.

Le attrezzature sono definite dalle leggi e disposizioni del settore relativo nonché dalle istruzioni impartite caso per caso dagli Enti competenti o interessati;

- c) Gli spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport sono quelli riservati alle attrezzature per attività distensive e ricreative in generale, per lo sport attivo dei giovani e dei dilettanti.

All'interno della zona del presente PEEP sono individuate alcune aree che costituiscono un sistema di verde attrezzato: in particolare è compreso il percorso pedonale principale che collega tra loro i vari servizi e attrezzature.

Le aree sono proporzionali agli abitanti insediati e sono raggruppate e per lo più localizzate in relazione alle caratteristiche del terreno richieste dalle varie attrezzature;

- d) I parcheggi a servizio delle attrezzature sono ubicati in prossimità dell'accesso veicolare di Levante, sono in sede propria e hanno le caratteristiche indicate al precedente punto 2.2.

2.4 – L'ubicazione e le caratteristiche delle opere per allacciare la zona ai pubblici servizi sono definite nei progetti tecnici dell'Amministrazione comunale e degli altri Enti pubblici interessati, secondo le indicazioni delle planimetrie e le prescrizioni del presente PEEP, secondo gli ulteriori criteri dettagliati in seguito.

- a) la strada di allacciamento permette il collegamento dei vari insediamenti tra di loro e al paese.

La strada di allacciamento ha caratteristiche definite come larghezza della sede veicolare, passaggi pedonali e fasce di verde nella tav. 4.

Le principali caratteristiche peculiari sono:

- diritto di precedenza rispetto alle strade interne;
- andamento planoaltimetrico di Piano Regolatore comunale ed adagiato al terreno, secondo

le norme CNR-UNI 10005 per una velocità di progetto non inferiore a 60 km/h;

- carreggiate veicolari della larghezza di m 6,60;
- sede pedonale adiacente (marciapiedi) o in sede propria sub-parallela;
- pendenze trasversali come le strade residenziali;
- pavimentazioni come per le strade residenziali;
- piantamenti verdi nelle fasce laterali di protezione con alberi di alto fusto a foglia caduca appartenenti alla flora locale.

b) L'acquedotto di approvvigionamento di acqua potabile: ha inizio dal serbatoio principale dell'acquedotto consortile ed arriva sino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile.

Le caratteristiche relative per le dotazioni procapite di acqua potabile e per l'impianto sono tutte quelle già indicate per la distribuzione dell'acqua potabile (art. 2.2/c).

c) La fognatura di allacciamento: è rappresentata dal collettore (o dalla rete dei collettori) che è compreso tra la rete di fognature urbane (a monte) e l'impianto di depurazione (a valle).

Il tipo di fognatura, il suo dimensionamento, le pendenze relative ed i materiali da impiegarsi non differiscono da quelli già indicati per le fognature urbane (art. 2.2/d).

d) Il trattamento di bonifica delle acque di rifiuto è la logica continuazione della rete fognante di allacciamento e ne costituisce il naturale completamento.

Il sistema da adottarsi potrà essere a ciclo completo (fino alla sedimentazione finale) o anche a letti percolatori purché la depurazione non scenda al di sotto dell'85% del B.O.D. iniziale.

e) Lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani corrisponde alla depurazione delle acque luride, in quanto ha il compito di eliminare dei rifiuti connessi alle residenze, altrettanto pericolosi di quelli liquidi.

I sistemi ammessi di norma sono:

- l'incenerimento;
- la trasformazione in compost (concime naturale).

Dove e quando sia ammesso un semplice scarico controllato, le sue caratteristiche principali sono le seguenti:

- ubicazione a notevole distanza dalle zone urbane ed in terreni acclivi per impedire il

ristagno, sul fondo, di acque fetide;

- scelta di terreno possibilmente impermeabile, o impermeabilizzato con sottostante strato di argilla, per impedire l'inquinamento delle falde profonde di eventuali acque potabili;
 - recinzione (almeno con rete metallica) per evitare la introduzione di animali e persone estranee.
- f) La rete di allacciamento dell'energia elettrica si diparte dalle stazioni di trasformazione alta tensione/media tensione, e arrivo fino alle cabine di trasformazione in bassa tensione.

3 – L'EDIFICAZIONE

3.1 – Il carattere della zona è definito dai parametri urbanistici inderogabili della densità territoriale e della dotazione di spazi pubblici ecc.

La densità territoriale massima della zona è di 80 abitanti/ettaro e la dotazione minima di 29 mq/abitante per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggio.

3.2 – Gli edifici di civile abitazione sono realizzati secondo due tipi edilizi fondamentali, che sono indicati nella tav. 3 in scala 1/200:

A – casa unifamiliare compatta sopraelevata

B – casa unifamiliare a patio.

È ammessa l'adozione di tipi edilizi diversi, eventualmente proposti dai concessionari, nel rispetto di tutte le linee e prescrizioni del PEEP e purché la variazione sia estesa ad un intero comparto.

3.3 – Per entrambi i tipi edilizi valgono le seguenti prescrizioni costruttive:

- densità fondiaria massima 1,5 mc/mq;
- superficie minima del comparto come definito nella Tav. 3;
- superficie minima del lotto = 300 mq;
- rapporto massimo di copertura: 0,50;
- altezza massima = 9,00 metri, con due piani abitabili;
- altezza minima = 2,40 con un piano utile;
- distacchi dalle pareti finestrate da altri edifici = pari all'altezza dell'edificio più alto;

- distacchi dalle pareti finestrate dai confini = la metà del distacco dagli edifici di cui sopra;
- le modalità edilizie di accostamento dei fabbricati in aderenza dovranno essere concordate prima del rilascio delle licenze di costruzione; le strutture aderenti non possono contenere tubazioni a distanze vietate dal Codice Civile e devono assicurare una attenuazione dei rumori trasmessi di almeno 70 decibel;
- l'allineamento dei fabbricati sarà precisato nelle planimetrie esecutive del PEEP con intenti di decoro ambientale, e non è derogabile se non con una variante al PEEP, approvata nelle forme di legge;
- spazio per parcheggio privato nella misura di almeno un posto macchina per ogni lotto unifamiliare;
- accessori: sono ammessi nei limiti compatibili con le presenti prescrizioni.

3.4 – La progettazione edilizia è coordinata obbligatoriamente dalla predeterminazione delle seguenti scelte di tecnologie e materiali.

Le altezze nette interne corrisponderanno all'articolazione modulare proposta dal CNR – UNI, con i seguenti minimi:

- | | |
|---|--------|
| - locali per uffici, laboratori, ecc. | m 3,00 |
| - locali abitabili (camere da letto, soggiorno, cucina, laboratori, ecc.) | m 3,00 |
| - locali non abitabili | m 2.10 |
| - locali pubblici e di uso pubblico | m 3,60 |

I locali abitabili posti al piano terreno saranno adeguatamente protetti dall'umidità, sia con idonei strati isolanti taglia acqua nelle murature sia con la sopraelevazione del pavimento sul piano di campagna, ottenuta mediante solaio portante su intercapedine aerate.

Le pareti costruite con materiali porosi, come i laterizi, o con sistemi costruttivi discontinui, come murature di blocchetti o di pietra, saranno protetti dalla pioggia di stravento e dall'umidità con opportuni rivestimenti, o intonaci idrofughi, ecc.

I tetti saranno a falde inclinata o a terrazza con intercapedine aerata e muniti di canali di gronda collegati a pozzi perdenti o alla rete fognante o a cisterne idonee per la conservazione dell'acqua non potabile.

Tutti gli uffici, laboratori, le abitazioni, nonché i locali e gli esercizi pubblici, saranno dotati di impianto di riscaldamento fisso di tipo regolamentare.

Ogni comparto sarà caratterizzato da un colore dominante, che ritornerà in diversi toni nelle tinteggiature delle pareti, dei serramenti, delle inferriate, ecc.

3.5 – Nelle recinzioni delle aree private esterne si osserveranno le seguenti prescrizioni, comuni all'intera zona:

- le recinzioni verso le strade carrozzabili saranno realizzate con muri pieni di altezza variabile da 2,40 – 3,00 metri, nei quali potranno essere praticate aperture a scopo decorativo e funzionale per non più di 1/10 della superficie apparente; porte e portoni saranno a pannello pieno per assicurare la necessaria protezione contro i rumori, esalazione, ecc.;
- le recinzioni verso le strade pedonali potranno avere una cancellata a giorno di altezza non superiore a metri 1,50 su un eventuale zoccolo di muratura di altezza non superiore a metri 0,60; in ogni caso una siepe sempreverde o a fioritura continuativa assicurerà la necessaria schermatura verso il passaggio comune;
- le recinzioni verso i lotti privati confinanti saranno realizzate con muri pieni di altezza variabile da 2,40 a 3,00 metri.

Saranno escluse recinzioni e manufatti in genere spinosi, adunchi, taglienti, ecc. che possano in qualsiasi modo recare danno o molestia agli utenti del quartiere e dei fabbricati.

3.6 Ai sensi di quanto disposto dall'art.13 bis della variante normativa al Piano Urbanistico Comunale in attuazione dell'art. 8 comma 5 quater delle NTA del PAI, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2022 e entrata in vigore in data 24/02/2023 le aree interessate da pericolosità idraulica (Hi1, Hi2, Hi3 e Hi4) sono individuate nelle relative tavole del vigente studio comunale di assetto idrogeologico. Per le stesse si rimanda alla 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 30), a quella relativa all'invarianza idraulica (art. 47) e, in generale, ai principi dettati

dal PGRA (Titolo V).

3.7 Le Aree di criticità idraulica (Hi*) sono quelle zone del territorio individuate nelle specifiche tavole del vigente studio di assetto idrogeologico che, a seguito di studio idraulico mediante modellazione bidimensionale del territorio, presentano per tutti i tempi di ritorno una Vp (vulnerabilità per le persone) inferiore o uguale a 0,75.

In applicazione dell'articolo 8, commi 5 quater e quinquies delle NA del PAI, le norme d'uso seguenti dovranno essere applicate a tutte le trasformazioni d'uso del suolo, nel rispetto dei principi generali del PAI e al fine di evitare la creazione di nuove situazioni di criticità idraulica e di ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e di quelli di nuova realizzazione.

Nel caso di sovrapposizione delle aree Hi* con i livelli di pericolosità Hi1 e Hi2 prevale la disciplina delle aree di pericolosità media (Hi2) e moderata (Hi1) di cui agli articoli 29 e 30 delle NA del PAI.

Nelle aree Hi*, oltre a quanto consentito dall'art. 27 delle NA del PAI, si applicano le norme d'uso stabilite dall'art. 13.ter del vigente piano urbanistico comunale, così come approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2022.

Tutti gli interventi ammissibili ai sensi del presente articolo dovranno altresì garantire il corretto inserimento nel contesto.

Ai fini della formazione del titolo edilizio, sarà necessario che il richiedente rilasci idonea dichiarazione liberatoria ai sensi dell'art. 4, comma 8, secondo capoverso delle Norme di Attuazione 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.

4 – LE PROCEDURE

4.1 – Il Comune acquisisce tutte le aree interessate dal PEEP e non ancora di sua proprietà mediante espropriazione per pubblica utilità secondo le norme del titolo II della legge 22 ottobre 1971, n. 865; realizza le opere di allacciamento e di urbanizzazione secondaria e primaria, direttamente o mediante affidamento ai concessionari delle aree; cede in proprietà le aree o ne concede il diritto di superficie, nei limiti e con l'osservanza delle norme dell'art. 35 della

legge 22 ottobre 1971, n. 865; con priorità agli antichi proprietari che ne avessero diritto e ne facciano tempestivamente domanda per le cessioni in proprietà e rispettivamente agli IACP e alle cooperative edilizie a proprietà indivisa per le concessioni in diritto di superficie.

4.2 Le persone, società ed Enti concessionari presenteranno entro 150 giorni i progetti edilizi per l'approvazione con le procedure e l'osservanza delle norme prescritte dal vigente Regolamento edilizio, Regolamento di Igiene e in generale delle vigenti leggi e disposizioni.

I concessionari inizieranno i lavori e li porteranno a compimento entro i termini prescritti.

L'inosservanza dei termini perentori sopra richiamati comporta la decadenza della concessione e l'area, anche se parzialmente edificata, ritorna al Comune che procederà a una nuova concessione.

4.3 L'avvenuto deposito degli atti, di cui all'art. 8 Legge 18 aprile 1962, n. 167, art. 10 Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e art. 5 Legge 27 giugno 1974, n. 247 sono notificati ai proprietari degli immobili interessati, quali risultano dagli atti catastali e nel luogo ivi indicato o in mancanza nel luogo risultante dall'anagrafe comunale o dai registri prefettizi o da altri atti pubblici; tale notifica avrà tutti gli effetti di legge anche nei confronti dei possessori eventualmente non iscritti o non risultanti negli atti catastali, ai sensi degli artt. 13 e 14 della citata Legge n. 865/1971 e dell'art. 7 della citata Legge n. 247/1974.