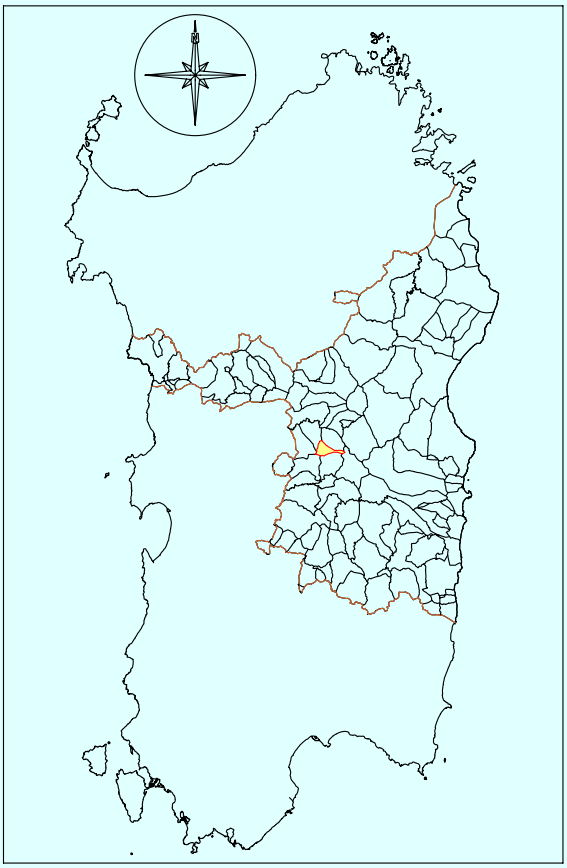
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

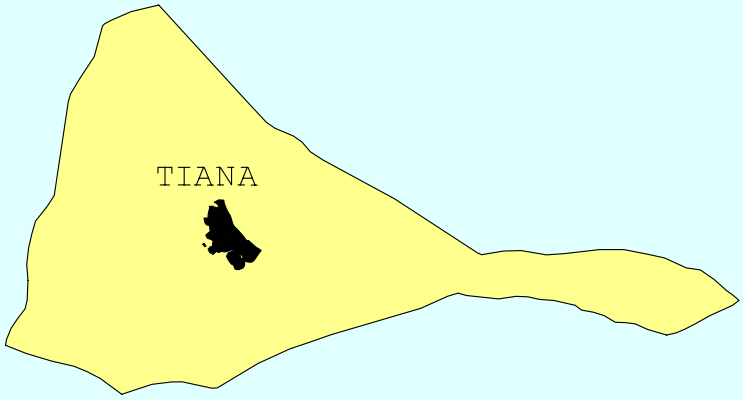
PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

RELAZIONE GENERALE

A





SCALA:

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

COMUNE DI TIANA (PROV. DI NUORO)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE GENERALE

Progettista:

Ing. Peppino Mureddu

RELAZIONE 15ott2003.DOC

PREMESSA

La presente relazione si propone di evidenziare e completare quanto non può essere desunto direttamente dagli altri allegati, oltre che analizzare le finalità e le motivazioni urbanistiche delle scelte che caratterizzano il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Tiana.

Il P.U.C. è costituito nel suo complesso dagli elaborati di seguito elencati:

		scala
All. A	Relazione generale	
All. A1	Allegato superfici e volumi	
All. B	Regolamento edilizio	
All. C	Norme di attuazione	
Tav. D1	Zonizzazione generale territoriale – P. di F.	1:10.000
Tav. D2	Zonizzazione particolare area urbana - P. di F.	1:2.000
Tav. D3	Strutture pubbliche e uso pubblico	1:2.000
Tav. D4.1	Impianti tecnologici: - impianto idrico	1:2.000
Tav. D4.2	Impianti tecnologici: - impianto fognario	1:2.000
Tav. D4.3	Impianti tecnologici: - impianto illuminazione pubblica	1:2.000
All. Ea	Relazione di accompagnamento alla zonizzazione agricola	
All. Eb	Relazione illustrativa carte tematiche	
Tav. E1	Carta geologica	1:10.000
Tav. E2	Carta dei bacini idrografici, delle unità idrogeologiche e delle emergenze idriche	1:10.000
Tav. E3	Carta geopedologica della capacità d'uso del suolo	1:10.000
Tav. E4	Carta delle acclività	1:10.000
Tav. E5	Carta geomorfologica	1:10.000
Tav. E6	Carta dell'uso del suolo	1:10.000
Tav. E7	Carta delle aree vincolate	1:10.000
Tav. E8	Carta geotecnica	1:10.000
Tav. F1	Zonizzazione generale territoriale P.U.C.	1:10.000
Tav. F2	Zonizzazione particolare area urbana P.U.C.	1:2.000
Tav. F3	Lotti liberi zona B	1:2.000

Gli elaborati A, A1, Ea, Eb, le tavole da D1 a D4, e da E1 a E8 e F3 hanno valore descrittivo e di analisi.
Gli elaborati B , C e le tavole F1, F2 hanno valore normativo e prescrittivo.

1) INTRODUZIONE

Nel territorio del Comune di Tiana l'attività edificatoria è stata fino ad ora disciplinata:

1- dal vigente Programma di Fabbricazione (P. di F.) approvato nel 1976, D.P.G.R. n. 186 del 18/06/1976 e modificato con **variante n. 1**, approvata con delibera del C.C. n. 317 del 05/03/1977, **con variante n. 2**, approvata dal C.C. con delibera n. 9 del 16/02/1985 – D.A. n. 897/U del 12/08/1986, **con variante n. 3**, in data 25/10/1988 approvata con D.A. n. 1030/4 del 18/4/1989;
2- dal Piano Particolareggiato del Centro Storico in data 02/01/1988 approvato con decreto n. 1293/U del 13/09.1989.

La zonizzazione del P. di F. è individuata per il territorio dalla tavola D1 e per il centro urbano dalla tav. D2.

La zonizzazione del P.U.C. è individuata nelle tav.F1 e F2.

I contenuti, le indicazioni e le norme del presente P.U.C. sostituiscono integralmente quelle del P.di F. vigente e si applicano in tutto il territorio comunale.

A) IL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è ubicato nell'area centrale della Sardegna, sul versante nord-occidentale del massiccio del Gennargentu, in prossimità del limite occidentale della provincia di Nuoro. E' inserito tra la Barbagia di Ollolai e di Belvì e confina con i comuni di Ovodda, Desulo, Tonara, Sorgono, Austis e Teti.

La superficie complessiva è di 19.35 kmq e risulta inquadrata rispettivamente in due tavolette del foglio 516 sez. II Desulo, sez. III Sorgono della carta topografica d'Italia dell'I.G.M.

Nella carta tecnica regionale è suddivisa in quattro sezioni del F. 516 C2, C3, D2.

Gli insediamenti edilizi abitativi sono localizzati quasi esclusivamente nel centro urbano posto a 564 m s.l.m. sul versante ovest di Punta Cogotti (1043.79 m s.l.m.) e si estendono su una superficie di circa 20 Ha.

B) IL CENTRO URBANO

Il paese si adagia sul versante granitico del monte Orovole ed è caratterizzato dal nucleo abitativo originario, il tessuto urbano si è sviluppato lungo la S.S. n. 128 centrale sarda.

E' costituito dai rioni storici di "Naeli" e "Salacorti" posti a cavallo della S.S. n. 128, intorno ai quali si sono sviluppati i rioni di recente costruzione.

Le condizioni orografiche straordinarie sono caratterizzate da un dislivello tra la zona alta e la zona bassa di circa 120 m e da una pendenza media pari al 28% circa.

Questi fattori hanno condizionato notevolmente lo sviluppo urbanistico e favorito l'articolazione di una rete viaria stretta e tortuosa lungo la quale sono stati appoggiati gli edifici realizzati su

aree strette che spesso ne limitano l'esposizione e quindi rendono difficili le condizioni di abitabilità.

C) VIABILITA'

Il territorio è attraversato dalla S.S. n. 128 centrale sarda che collega Sorgono con il centro abitato e prosegue verso Ovodda, Gavoi e Sarule.
L'abitato è inoltre collegato direttamente al comune di Teti attraverso la S.P. n. 10 e con la S.P. Sorgono - Austis attraverso la S.P. n. 11.
Il territorio risulta servito inoltre da una rete viaria secondaria comunale e interpoderale prevalentemente di supporto alle attività agro-pastorali.

D) GEOMORFOLOGIA

Il territorio presenta una orografia prevalente di tipo granitico.
Se si escludono le zone di Pranedda, Orovole, Nodorgiu, Pala e Murgia e il fondovalle del fiume Tino, caratterizzate da pendenze variabili tra 0÷20%, l'altra parte del territorio si caratterizza per una spiccata acclività con pendenze che superano spesso il 33%.
Le cime più alte sono disposte ai confini con i territori di Ovodda e Teti: Serra Lattalòa (1069 m), Punta Cogotti (1051 m), Orovòle (1047 m), oltre a Sorrozello (932 m), Noradorgiu (967 m), Pala 'e Murgia (992 m), vicino al confine con Ovodda; meno elevate le alture al confine con Teti: Sa Pranedda (907 m), Mandraloi (902 m), e con Tonara (loc. Terra Mala, 875 m). Più vicine al paese le alture di Bruncu Lepoghèri (887 m), Bruncu 'e Binzas (893 m), Punta Su Gheddarzu (873 m). Queste alture sono in gran parte ricoperte da boschi. Il territorio comunale è attraversato dal fiume Torrei e Tino.

E) IDROGRAFIA

L'idrografia nel territorio oggetto di studio è caratterizzata da due corsi d'acqua principali e dal bacino di accumulo artificiale del Torrei.
Il Riu Torrei, interessato dal bacino di raccolta artificiale di Bau Crabosu (Torrei), attraversa con direzione complessiva Est-Ovest la porzione più orientale dell'agro comunale, confluendo sul rio Tino.

Il Tino si sviluppa verso nord, prima di riversarsi nel bacino artificiale del Cucchinadorza, segna il confine tra Teti e Ovodda e risulta impostato in coincidenza di un'importante faglia con andamento approssimativo Nord-Sud;
Il reticolo secondario è rappresentato invece da quell'insieme di torrenti alimentati durante il corso dell'anno da numerose sorgenti di piccola portata, che incrementano il loro deflusso

esclusivamente in concomitanza con intense precipitazioni meteoriche; tra questi si citano: Riu Trodulagia, Riu Tiriccu, Riu Tolovisio.

Nell'agro sono presenti diverse sorgenti, circa quaranta. tra le quali: Funtana Su Zuccau, Funtana Ozzigale, Funtana Marongiu: queste ultime sono le sorgenti di Riu Tiricco, affluente del Tino. Tutti i corsi d'acqua sono affluenti del torrente Tino, le cui acque si riversano sul fiume Tirso.

Il Tino nasce col nome di torrente Samunadorgiu, le sorgenti sono situate sul monte Genna Flores (1335 m s.l.m., in territorio di Tonara), che appartiene al bacino del Taloro, versante occidentale del massiccio del Gennargentu.

La lunghezza del suo corso è di circa 18 km e si può dividere in due zone:

- zona montana: dall'origine fino alla confluenza del rio Torrei-Tolovisco. con decorso su terreni appartenenti alla formazione geologica paleozoica ercinica, con prevalenza di scisti paleozoici fossiliferi vicino al corso superiore: graniti e (subordinatamente) dioriti vicino a1 corso medio, ricoperti da un orizzonte umifero superficiale e talora di buona potenza (suolo bruno mediterraneo);
- zona pedemontana: dalla confluenza del Torrei al lago di Cucchinadorza, con decorso su terreni di tipo granitico e (subordinatamente) dioriti, ricoperti da un orizzonte umifero superficiale e talora di buona potenza (suolo bruno mediterraneo).

Il bacino imbrifero comprende i seguenti affluenti:

- il torrente Tiricco. affluente di sinistra (confluenza a Bau 'e Fonne);
- il torrente Torrei-Tolovisco (confluenza a Tolosa Manna). affluente di destra;
- il torrente S'Abba 'Ona, affluente di sinistra (confluenza a Gortoroléni, meglio conosciuta dagli abitanti come Bortononéli, al confine fra i territori di Tiana. Ovodda e Teti), oltre ad affluenti minori, tra cui il torrente Goloisai.

Nell'elenco provinciale delle acque pubbliche della provincia di Nuoro, di cui al R.D. 1775 del 11.12.1933, risultano iscritti il rio Tino-Erco Torrei.

F) I VINCOLI AMBIENTALI

Sono diversi i vincoli che gravano sul territorio comunale per effetto delle disposizioni di legge nazionali e regionali.

In alcune zone risulta una sovrapposizione di vincoli diversi.

- Sulla base del R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267 risulta sottoposto a vincolo idrogeologico tutto il territorio, fatta eccezione per le zone di "Su Mullone"- "Sa Pranedda" che confina col territorio di Austis-Teti; "Orrosai"-"Gusabu" intorno all'abitato; "Nodorgiu"-"Tudulu" che confina con il territorio di Ovodda.

- Sulla base di quanto disposto dalle legge n. 431/85 Galasso risultano sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della L. n. 1497 del 29.06.1939:
  - la sponda Nord del lago Torrei per una profondità di 300 metri;
  - le sponde del rio Torrei e del rio Tino per una profondità di 150 metri;
  - la zona compresa tra “Bruncu Fugilesu” e “Bruncu Munumale” poste a quota superiore a 1200 m.

  Come detto il rio Tino e il rio Torrei risultano iscritti nell’elenco provinciale delle acque pubbliche della provincia di Nuoro di cui al R.D. n. 1775 del 11.12.1933.
- Sulla base del D.P.R. del 30.03.98 (istituzione Parco Nazionale del Gennargentu) risultano sottoposti a vincolo tutti i territori posti a monte dell’abitato, questo compreso.

  La tavola C7 descrive nel dettaglio le perimetrazioni delle parti di territorio sottoposti a vincolo.

2) IL PROGETTO

A) GENERALITA'

Il progetto del P.U.C. si propone di definire le prospettive di sviluppo per il periodo di 10 anni, 2002-2012. Le previsioni del piano dovranno necessariamente essere attuate in fasi successive, attraverso i P.A. (Piani di Attuazione).

Le previsioni del P.U.C., confermano per le parti non attuate gli indirizzi del vigente P.di F.

Il Piano, attraverso gli interventi previsti, non propone mutamenti sostanziali della realtà urbana e conferma in ogni caso una sufficiente disponibilità di aree edificabili, adeguata ai futuri bisogni della comunità.

La proposta si base su alcune considerazioni di carattere tecnico-metodologico che qui di seguito si propongono.

A.1) INDIRIZZI

Le scelte possibili di trasformazione fisica o funzionale si basano sulla tutela della integrità fisica e della identità ambientale e culturale del territorio.

In questa ottica il piano Urbanistico si propone l'obiettivo di assicurare al territorio, e in particolare al suo sistema insediativo, ambientale e infrastrutturale, condizioni di efficienza e fruibilità adeguate a supportare la crescita economica e sociale e una migliore qualità della vita nell'ambito di un disegno di sviluppo sostenibile.

La proposta è basata su analisi e verifiche relative ai diversi settori che partecipano in modo attivo alla pianificazione urbanistica.

La metodologia seguita si è sviluppata considerando tutti i dati necessari per una corretta interpretazione delle problematiche comunali, di comunità montana e provinciali, al fine di mettere in luce i bisogni e individuare le modalità d'intervento.

Sono state valutate le "*condizioni esterne*", di livello regionale provinciale e comprensoriale e le "*condizioni interne*" relative al comune, considerando in particolare l'assetto territoriale, il contesto socio-economico, la demografia, l'economia nei settori dell'agricoltura, forestazione, turismo, industria e artigianato, i servizi e le condizioni di reddito, e lo sviluppo urbanistico.

Le indagini storiche ed archeologiche hanno consentito di verificare la dotazione delle testimonianze esistenti nel territorio comunale, ed evidenziare le potenzialità legate alle innumerevoli risorse culturali presenti.

L'analisi sullo sviluppo urbanistico ha consentito di verificare le carenze del tessuto urbano.

E' stata eseguita una catalogazione dei servizi esistenti e quelli programmati.

E’ stato considerato il problema della viabilità, sia a livello di collegamenti con il territorio circostante, che su scala urbana, al fine di una sua più razionale organizzazione.

La problematica degli standard urbanistici è stata affrontata considerando in particolare le zone attualmente destinate a servizi e verde pubblico.

Per quanto riguarda le aree residenziali è stata eseguita una verifica della strumentazione urbanistica esistente, sia per quello che concerne il Centro Storico che le restanti zone di completamento e di espansione territoriale.

A.2) CONDIZIONI DEMOGRAFICHE E SOCIO ECONOMICHE

Le precarie condizioni economiche e occupative, nell’ultimo ventennio, hanno determinato l’emigrazione specialmente giovanile di un consistente numero di abitanti ed hanno fatto diventare lo spopolamento e l’invecchiamento il problema principale della comunità di Tiana.

In particolare la grave crisi occupativa ha condizionato notevolmente il fenomeno dell’emigrazione che ha segnato una punta massima sul finire degli anni 60 quando, su una popolazione residente di circa 800 abitanti ben 114 risultavano emigrati di cui 86 all’estero.

L’industrializzazione dell’area di Ottana insieme alla realizzazione di importanti opere pubbliche di livello comprensoriale (diga del Taloro, diga sul rio Torrei) e l’apertura del cantiere di forestazione hanno in parte arginato il fenomeno e determinato migliori condizioni che hanno favorito la ripresa delle attività economiche.

Come può essere osservato nella tabella relativa al periodo 1970 - 1985, nella prima metà degli anni 70 risulta un modesto incremento dei residenti che con il passare degli anni e andato decrescendo fino a stabilizzarsi sui valori attuali.

I dati evidenzino come la mancanza di fattori di sviluppo trainanti nel settore agricolo - pastorale, unitamente alla marginale attività artigianale ha caratterizzato negativamente l’evoluzione socio economica della comunità.

Come detto la nascita del polo industriale e l’apertura dei cantieri di infrastrutturazione del territorio circostante hanno dato una risposta, anche se parziale, alle esigenze occupazionali, rivitalizzando sia le attività primarie che quelle indotte nel settore secondario e nelle attività di servizio.

La tabella n° 2, che descrive l’andamento demografico degli ultimi 40 anni, è stata elaborata calcolando il saldo tra i nati e i morti di ogni singolo anno e i residenti, oltre che il saldo migratorio.

1- Si registra un andamento decrescente dal 1962 fino al 1971 con un saldo migratorio di 215 abitanti;
2- Nei quattro anni compresi tra il 1972 e il 1976 la popolazione torna a crescere con un saldo positivo di 55 abitanti;

3- Dal 1976 in poi il processo di spopolamento si mantiene costante con saldi negativi elevati, come nel 1978 quando il saldo è stato di -20 unità. Dal 1999 in poi si osserva una tendenza alla stabilizzazione della popolazione sul valore di 590 abitanti.

Nei prossimi anni è prevedibile una diminuzione del fenomeno di emigrazione ed un rientro in paese di un certo numero di emigrati in considerazione del fatto che i problemi che hanno afflitto la comunità nell'ultimo decennio, sono praticamente da ritenersi in esaurimento e ora si prospettano diverse opportunità lavorative sia nell'area industriale di Ottana, dovute all'accordo di programma e contratto d'area, sia alle iniziative finanziate con i fondi del P.O.R., dei Piani Integrati d'Area, e per ristrutturazioni di attività esistenti.

La tabella n° 4, che mostra la suddivisione della popolazione per classi di età, evidenzia una presenza consistente di anziani di età superiore a 65 anni.

Nel 1991 la popolazione anziana si compone di 132 abitanti mentre i giovani di età fino a 14 anni risultano 93.

L'indice di vecchiaia risulta di 1,42 (popolazione >65 anni/popolazione<14 anni).

Come evidenziato più avanti, è stata considerata per l'anno 2002 una popolazione residente di 590 abitanti e calcolata al 2012 una popolazione di 571 abitanti con un decremento complessivo di 19 unità.

A.3) SALVAGUARDIA AMBIENTALE

L'ambiente, la sua salvaguardia e soprattutto lo sviluppo sostenibile ed il miglioramento della sua qualità, rappresentano un obiettivo fondamentale del Piano.

Il Piano si pone un vero e proprio Obiettivo Verde a scala urbana e territoriale, con l'intento di valorizzare in primo luogo gli elementi esistenti, proponendo interventi di riqualificazione e difesa, estesi anche alle aree agricole, ai complessi edilizi ed alle zone archeologiche.

Il sistema ambientale composto in particolare dalle aree boscate, dai fiumi e dal lago, costituisce una risorsa turistica che potrà avere un ruolo importante nell'economia del paese, pertanto se ne ripropone la salvaguardia e riqualificazione attraverso la previsione di numerose aree verdi, e il miglioramento quantitativo e qualitativo dell'arredo urbano.

A.4) UTILIZZO DEL TERRITORIO

Il territorio costituisce un bene prezioso che richiede una attenta amministrazione, considerando anche i costi che si debbono necessariamente sostenere per una sua corretta utilizzazione.

Il Piano si propone:

- il rilancio delle attività edilizie attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, il completamento delle aree di espansione e più in generale delle parti del territorio urbanizzate;

- il recupero delle attività agricole e orticole e di piccolo allevamento nelle zone limitrofe all'abitato;
- la salvaguardia e valorizzazione delle "Domus de Janas", la chiesa campestre, la Gualchiera;
- di incentivare il turismo favorendo l'insediamento di attività alberghiere e strutture residenziali nella zona "F" – Turistica;
- di promuovere e incentivare le pluriattività con particolare attenzione alle attività agrituristiche;
- di promuovere e incentivare il recupero, l'adattamento e il riuso del patrimonio edilizio esistente per destinarlo per attività di accoglienza e turismo con particolare riferimento alle attività di bed & breakfast.

A.5) LA ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

La funzione dei servizi, la loro distribuzione sul territorio e le reciproche relazioni possono contribuire a migliorare l'efficienza dell'intero tessuto urbano.

La loro localizzazione dovrà rispondere all'obiettivo di dotare ogni zona di servizi di base adeguati, al fine di rompere l'isolamento e migliorarne l'‘integrazione i rapporti di scambio.

A.6) VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO

Il consolidamento e la riscoperta dell'identità non può prescindere dalla tutela e valorizzazione delle parti più antiche dell'abitato, promuovendo il restauro delle parti edilizie più significative e una sistemazione degli spazi esterni consona alle originarie caratteristiche del tessuto edilizio.

Nella pianificazione vanno infatti evitate iniziative che possano contribuire a modificare il ruolo delle zone antiche.

La crescita dell'abitato è avvenuta in modo scoordinato così come sono mancate le infrastrutture adeguate capaci di innervare il nuovo tessuto urbano.

A.7) LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Le analisi svolte hanno messo in evidenza una distribuzione delle attività economiche paragonabile a quella media nazionale.

Gli occupanti nella attività terziaria, con una incidenza del 38%, prevalgono di poco rispetto a quelli che operano nel settore agro-pastorale, la cui consistenza è pari al 32%. Mentre gli occupanti nell'industria e nelle attività artigianali incidono per il 28% circa.

A.8) ZONIZZAZIONE – P.U.C.

Gli indirizzi generali del P. di F. si confermano in quanto sostanzialmente validi. Per esigenze di carattere metodologico e con l'intento di rendere il piano di più semplice lettura e per semplificare la gestione si è provveduto a modificare la simbologia utilizzata per le categorie urbanistiche e le classificazioni.

1 – ZONA "A" – CENTRO STORICO

Il centro storico di Tiana è caratterizzato da una forte discontinuità profilo-altimetrica rilevabile lungo le sedi stradali principali e in quelle secondarie. La situazione è stata determinata dalla necessità di utilizzare aree spesso ristrette per la creazione nelle abitazioni di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali di servizio e servizi igienici.

Questa condizione, si è aggravata a causa della difficoltà di reperire aree o fabbricati attigui, oltre che per la scarsa propensione dei privati alla vendita dei lotti o costruzioni adiacenti.

Nel tessuto urbanistico, sono rilevabili alcune caratteristiche peculiari:

1) Il limitato numero di tipologie edilizie dovute alle ridotte capacità economiche e alla semplicità di vita della popolazione.
2) L'uso prevalente di tecnologie costruttive elementari e di materiali poveri facilmente reperibili in loco.
3) Una rete stradale primaria (Via Nazionale e Via Roma) che collega Tiana con gli altri centri della Barbagia, che ha condizionato lo sviluppo e gli interventi di completamento dell'abitato con particolare riguardo al nucleo originario del centro storico.
4) Una rete stradale secondaria orientata in prevalenza parallelamente alla rete primaria, indifferenziata nelle attribuzioni funzionali che realizza un collegamento frammentato fra gli isolati.

Queste situazioni riflettono, essenzialmente, l'originaria condizione sociale economica e culturale della popolazione.

La staticità della struttura sociale, tradizionalmente legata alla solidità del nucleo familiare ed alle attività agricole e pastorali, ha determinato nel passato, tipi edilizi pressoché uniformi, e di conseguenza, una forte unità ambientale.

Il tessuto edilizio si è sviluppato dall'accostamento di edifici unifamiliari di uno o due piani al massimo con fronte stradale pressoché costante.

Le particolari condizioni geomorfologiche hanno determinato una conformazione tipicamente montana dell'agglomerato urbano, creando dislivelli tra i vari isolati secondo direzioni parallele all'andamento altimetrico del pendio.

La inadeguatezza degli strumenti urbanistici insieme alle limitate capacità di gestione, hanno favorito una crescita edilizia spontanea, non sempre coerente con gli indirizzi di Piano. Questi interventi hanno modificato sostanzialmente le caratteristiche storiche ambientali e tipologiche del tessuto urbano originario.

Questa tendenza in parte ha trasformato le peculiarità del paesaggio e le caratteristiche architettoniche dell'abitato. Solo una attenta politica di salvaguardia può consentire la conservazione e il recupero delle parti ancora non compromesse.

Le condizioni di degrado sono tali da compromettere la funzionalità di numerosi edifici al punto da renderli non disponibili per la residenza, dalla verifica sopralluogo risultano inutilizzabili per uso residenziale 30.224 mc, pari a circa il 25% del volume complessivo esistente in zona "A".

Con il P.U.C. si conferma sostanzialmente la perimetrazione di zona la zona prevista nel P. di F. e si prevede un ampliamento con l'inclusione di alcuni isolati che risultano omogenei per epoca di prima edificazione e per tipologia edilizia.

Pertanto il P.U.C. conferma le volumetrie previste nel Piano Particolareggiato.

Nel P. di F. l'estensione della zona "A" era di 32.521 mq, il volume esistente indicato è pari a 106.833 mc e quello previsto di 145.293 mc.

La nuova perimetrazione chiude la zona lungo la viabilità esistente individuando in modo univoco il nucleo storico dell'abitato: la superficie territoriale complessiva risulta di 39.396 mq e il volume complessivo previsto di 145.293 mc., dei quali 132.900 residenziali.

Gli abitanti insediabili previsti sono pari a 350 con un indice di affollamento pari a 380 mc/ab.

2 – ZONA “B” - COMPLETAMENTO

Circondano la zona “A” e si sviluppano per una superficie di circa 110.868 mq.

Nel vigente P. di F. la superficie rilevata in sede di verifica risulta di 120.286 mq. e l’indice fondiario di 3,00 mc/mq consente la realizzazione teorica di 237.207 mc complessivi, su una superficie di 120.286 mq.

Nel piano particolareggiato risulta indicata una superficie di 115.645 mq e un volume di 237.207 mc su una superficie teorica di 77.607 mq (70% di 110.868 mq).

Le zone risultano compromesse dal punto di vista edilizio per il 66% circa della superficie complessiva, infatti i lotti liberi ancora disponibili hanno una superficie di circa 40.136 mq.

La maggior parte degli edifici sono stati realizzati negli ultimi quaranta anni, risultano in prevalenza definiti nella struttura e una parte consistente, circa il 60%, risulta priva delle finiture esterne, copertura, intonaci, tinteggiature, sistemazioni esterne.

Il P.U.C. conferma sostanzialmente l’articolazione e la dimensione di tutte le subzone. Le modifiche, in genere di modesta entità, riguardano la ridefinizione degli allineamenti e l’inserimento di parte di lotti interclusi o di bordo che risultano coerenti alla classificazione di zona.

Si è inoltre proceduto all’accorpamento delle subzone escludendo la viabilità principale e le parti di territorio con caratteristiche orografiche e ambientali in contrasto con la destinazione residenziale.

Queste variazioni hanno comportato una riduzione della superficie territoriale paria a complessivi 9.418 mq. (120.286-110.868).

Infatti la superficie complessiva territoriale risulta di 110.868 mq e il volume residenziale previsto pari a 232.823 mc.

In particolare si rileva una diminuzione consistente della volumetria prevista pari a 4.384 mc.

Gli abitanti insediabili previsti sono n. 895 con un indice di affollamento pari a 260 mc/ab.

3 – ZONA “C” – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Il P. di F. ha individuato due direttrici di espansione rispettivamente ubicate nella parte nord in regione “Binza Manna”, tra la S.S. 128 e la S.P. Teti-Tiana, e nella parte sud in regione “Funtana-Coalittu-Su Mendulau”.

Le zone si estendono per una superficie di 90.006 mq e l’indice territoriale previsto di 0.80 consente di edificare 72.000 mc.

Risultano approvate due lottizzazioni, la prima interessa la parte alta di “Su Mendulau”, a monte della via S’Iscala e la seconda interessa la parte di “Coalittu” tra la via Coalittu e la via Mereu.

Alcune parti delle zone di espansione sono caratterizzate da condizioni orografiche difficili, con pendenze molto elevate, dove l’elevato impatto ambientale e l’alto costo di costruzione ne sconsigliano la conferma di destinazione urbanistica. In particolare le aree comprese tra la via Nazionale e via S’Iscala, via Mereu e via Nazionale, l’area di Funtana a valle di via Su Mullone, parte tra la via Marcello e la via Nazionale.

Si rileva inoltre che alcune aree risultano compromesse dal punto di vista edilizio tra le quali: area a monte e a valle della via Nazionale, prima del cimitero, area a valle della via Matteotti, aree a monte e a valle della via G. Marcello e vico Lamarmora.

Il Piano prevede un consistente ridimensionamento delle zone di espansione residenziale.

L’estensione della superficie territoriale proposta è di 46.680 mq, minore di 43.320 mq rispetto alla superficie di 90.000 mq prevista dal P. di F.

La riduzione è il risultato di compensazione tra la eliminazione di aree non vocate per la destinazione di zona e la trasformazione in zone di completamento di parti già compromesse dal punto di vista edilizio.

In particolare:

1- è stata ridimensionata la zona “C” compresa tra “Su Mendulau” e “Qualito”, lungo la via Nazionale, limitandone il perimetro alla parte lottizzata di “Su Mendulau”;
2- delimitazione della zona compresa tra la via Mereu e la via Coalittu è stata ridisegnata per adeguarla alla estensione effettiva della lottizzazione Coalittu;
3- la zona compresa tra la via Su Mullone e la via Matteotti è stata ridimensionata con la classificazione H2 di riserva per la parte a maggiore pendenza;
4- la zona compresa tra la via Roma e la via Binza Manna e Nazionale è stata ridimensionata e in parte riclassificata di completamento nelle zone già compromesse dal punto di vista edilizio.

4) ZONA “D” - ARTIGIANALE

Il Piano conferma la piccola zona artigianale posta in via Matteotti, che si estende su una superficie di 7.261 mq, in parte già compromessa per la presenza di una falegnameria.

Nella zona “Talascasai” – “Binza Idda” è stata individuata una nuova zona artigianale che si estende per circa 8.669 mq con una disponibilità fondiaria di circa 6.000 mq., necessaria per la formazione di 4 lotti. Pertanto la superficie complessiva risulta di 15.930 mq.

L’ubicazione a valle e la presenza della Strada Provinciale Tiana-Teti rendono la nuova zona adeguata sul piano funzionale e ambientale per l’inserimento di piccole e medie attività artigianali.

5) ZONA “E” – AGRICOLA

Come risulta dalla relazione specifica alla quale si rimanda, sono state individuate tre subzone agricole E2, E3 ed E5.

6) ZONA “F” – TURISTICA

E’ stata individuata una zona turistica in località “Pranu Costi”.

La zona si sviluppa su una superficie di 54.693 mq e ha la potenzialità insediativa di 182 abitanti ed è destinata ad insediamenti e attrezzature di carattere generale di tipo turistico.

La dimensione contenuta della zona non condiziona dal punto di vista urbanistico e ambientale l’assetto complessivo del territorio, si propone quale stimolo nei confronti della imprenditoria locale per lo sviluppo di attività ricettive e ricreative nel settore del turismo rurale.

7) ZONA “G” – SERVIZI GENERALI

Fanno parte della zona “G”: l’area dell’impianto di depurazione e la zona di “Gusabu” lungo il rio Torrei.

Le rigide condizioni poste dalla legislazione vigente per queste zone consentono di tutelare in modo adeguato una parte di territorio particolarmente sensibile e preziosa sul piano ambientale.

La presenza del torrente e della Gualchiera esaltano la vocazione di questa parte di territorio ad ospitare servizi di interesse generale destinati a supportare attività ricreative e di valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

8) ZONE “H” – DI SALVAGUARDIA

Le aree di particolare pregio ambientale o di particolare interesse per la collettività classificate “H” sono:

- *zona sottoposta a vincolo cimiteriale*, la zona posa a monte della via Mereu e l’area a valle della via Roma;
- *aree archeologiche*, in località “Mancosu”;
- *aree interne all’abitato caratterizzate da una elevata acclività.*

9) ZONE “S”

Il piano ridefinisce le zone destinate a spazi pubblici per rispettare gli standard di legge.

Per quanto riguarda le ***zone “S1”*** destinate all’istruzione, oltre l’area su cui insiste la scuola elementare in via Nazionale, è stata individuata un’area nella zona “Barigololana”, posta a valle della via Mereu.

Sono state classificate ***zone “S2”*** per attrezzature di interesse comune, il centro anziani, la chiesa di S.Elena e il Comune.

Le principali aree per spazi pubblici attrezzati ***“S3”*** sono localizzate nella zona “S’Erriu e Funtana” vicino al cimitero e alcuni spazi di piccola dimensione ubicati in via Emanuele e via Nazionale e il campo sportivo comunale.

Oltre gli spazi laterali, lungo le vie principali, non classificati, sono destinati a parcheggi pubblici due aree ubicate rispettivamente in via Zedda e in via Mereu.

La dotazione proposta di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi rispetta gli standard minimi previsti nel decreto A.U. del 20/12/1983.

3) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

1.0) DETERMINAZIONE DELLA POPOLAZIONE INSEDIABILE

A) VARIAZIONE DEMOGRAFICA

Il decremento demografico prevedibile al 2013, può essere definito sulla base dei dati ISTAT.

Dalla tabella n. 1 si osserva che in questi ultimi anni il saldo demografico tende ad annullarsi, pertanto si può ipotizzare un andamento lineare decrescente della popolazione, calcolando per estrapolazione la popolazione al 2012 o sulla base della formula:

$$\mathbf{P = P_2 + (P_2 - P_1) \times (n_2/n_1)}$$

dove:

P_1	= popolazione al 31.12.97 = 595 abitanti
P_2	**= popolazione al 31.12.2001 = 590 abitanti**
n_1	= 4 intervallo 1997-2001
n_2	= 15 intervallo 1997-2012

P	= **popolazione prevista al 2012 = 571 abitanti**

Sulla base della proiezione calcolata con la formula precedente risulta, rispetto al 2001 una popolazione prevista di n. **571** abitanti con un decremento pari a n. 19 unità.

Pertanto, nel dimensionamento del PUC, sarà considerata al 2012 una popolazione di riferimento pari a n. 571 abitanti, con un decremento demografico di n. 19 unità rispetto al 2001.

Per il prossimo decennio si può ipotizzare una diminuzione del fenomeno di emigrazione ed un rientro in paese di un certo numero di emigrati in considerazione del fatto che i problemi che hanno afflitto la comunità nell'ultimo decennio (riduzione del numero di lavoratori nel settore primario, calo di operatori nel terziario etc.) sono praticamente da ritenersi in fase di esaurimento e si prospettano diverse opportunità lavorative sia per la creazione di posti, dovute alla nuova programmazione regionale, e territoriale, sia per effetto della ristrutturazioni in atto di tutte le attività esistenti (rilancio delle attività turistiche, finanziamenti della comunità economica europea etc.).

B) INCREMENTO CONSEGUENTE A MODIFICHE DI COMPOSIZIONE DELLE FASCE OCCUPATIVE

Il tasso di occupazione complessivo, nel periodo 1981-1991 risulta:

Tasso della popolazione occupata (% sul totale)

Anno	Tiana	Media nazionale
1981 n.128	18,4%	37,5%
1991 n.171	27,3%	36,0%
2012	37,5%	37,5%

Dai dati ISTAT, si rileva che nel 1991, in campo nazionale, la percentuale di occupazione è stata pari al 36%, mente a Tiana si è registrato un valore del 27,3%.

Il P.U.C., pone le basi per una crescita economica da attuare secondo gli indirizzi programmati e fissati a livello regionale e nazionale. Se si realizzeranno questi obiettivi si può prevedere che per l'anno 2012 si prevede una percentuale di occupati che si attesti sui livelli medi nazionali e cioè:

Popolazione residente (compreso incremento demografico): 792 ab.

Popolazione occupata: 792 x 0,375 = 296 occupati

Per quanto riguarda la suddivisione degli occupati nei vari settori di attività, dai dati ISTAT risulta un netto prevalere degli addetti nel settore industriale e terziario rispetto a quello agricolo, come risulta nella seguente tabella:

Suddivisione degli occupati per settore di attività negli ultimi due censimenti

Anno	Agricoltura	Industria	Terziario
1981-695 ab	5,8%	9,8%	8,6%
1991-626 ab	12,6%	11,0%	15,0%
Valori medi previsti al 2012 – 571 ab	17,0%	15,0%	20,0%

Nell'ipotesi che anche le percentuali di occupati nei diversi settori di attività si adeguino ai livelli già propri di zone con vocazioni economiche analoghe (30% agricoltura, 30% industria, 40% terziario) si avrà:

Attivi agricoltura	571 x 17% =	97 unità
Attivi industria	571 x 15% =	85 unità
Attivi terziario	571 x 20% =	114 unità

Di seguito si riporta la tabella comparativa delle previsioni di variazione della composizione della popolazione occupata dall'anno 1991 all'anno 2012:

Variazione composizione popolazione occupata dal 1991 al 2012: previsioni

Settore	Anno	Anno 1991 (626)		Anno 2012 (571)		Incremento
	1981	1991	%	n° unità	%	n° unità
Agricoltura	40	79	32,6	97	32	+18
Industria	68	69	28,5	85	29	+16
Terziario	60	94	38,9	114	39	+20
Totale	168	242	100	296	100	+54

Si evidenziano: una aumento percentuale degli addetti nell'agricoltura e nell'industria e nelle attività del terziario.

a) Determinazione dell'incremento nel settore agricolo

L'aumento degli occupati nel settore agricolo comporta una richiesta di nuove abitazioni.

Dal 1991 al 2012 tale aumento risulta del 5% circa pari a 18 unità lavorative. Tale dato riferito al nucleo familiare medio, si traduce in 18x2,3 = 41 abitanti. Ipotizzando prudenzialmente che solo il 60% di questi richieda nuove abitazioni, in definitiva si ottiene 41x60% = **24 nuovi abitanti insediabili**.

b) Determinazione dell'incremento nel settore artigianale e industriale

L'aumento degli occupati nel settore artigianale e industriale comporta una richiesta di nuove abitazioni.

Dal 1991 al 2012 tale aumento risulta del 4% pari a 16 unità lavorative. Tale dato riferito al nucleo familiare medio, si traduce in 16x2,3 = 37 abitanti. Ipotizzando prudenzialmente che solo il 60% di questi richieda nuove abitazioni, in definitiva si ottiene 37x60% = **22 nuovi abitanti insediabili**.

c) Determinazione dell'incremento nel settore terziario

L'aumento degli occupati nel settore terziario comporta una richiesta di nuove abitazioni.

Dal 1991 al 2012 tale aumento risulta del 5% pari a 20 unità lavorative. Tale dato riferito al nucleo familiare medio, si traduce in 20x2,3 = 46 abitanti. Ipotizzando prudenzialmente che solo il 60% di questi richieda nuove abitazioni, in definitiva si ottiene 46x60% = **27 nuovi abitanti insediabili**.

C) INCREMENTO IN FUNZIONE DELLE DIRETTRICI DI SVILUPPO

C.1 - IL TURISMO, L'AGRITURISMO E ATTIVITA' DI BED AND BREAKFAST

Il Piano Urbanistico Comunale prevede che, nel prossimo futuro, lo sviluppo economico sia basato sulla crescita e affermazione di una "industria" turistica diffusa non solo nelle zone costiere ma anche nelle zone interne.

Come detto, l'espansione delle attività turistiche provocherà effetti di stimolo anche in altri settori, soprattutto nell'artigianato e nell'agricoltura, nelle attività di valorizzazione e trasformazione dei prodotti locali.

L’ipotesi di sviluppo turistico ha immediati riflessi nella determinazione della popolazione insediabile nei centri urbani. Si tratta di nuova occupazione che richiede risposte adeguate in termini di nuove residenze nei centri abitati.

I nuovi abitanti insediabili prevedibili sono i seguenti:

Attività propriamente turistiche e agrituristiche	= 36 unità
Indotto, artigianato e agricoltura, servizi	= 12 unità
Totale abitanti insediabili	= 48 unità

Tale dato riferito al nucleo familiare medio, si traduce in 48 x 2,3 = 110 abitanti. Ipotizzando prudenzialmente che solo il 60% di questi richieda nuove abitazioni, in definitiva si ottiene 110 x 60% = **66 nuovi abitanti insediabili**.

La consistente disponibilità di volumi residenziali, in particolare nella zona “A” favorirà la diffusione di attività di Bed and Breakfast.
Nell’ambito delle proprie residenze, con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali, avvalendosi della normale organizzazione familiare potrà essere offerto ai turisti un servizio di alloggio e prima colazione.
La Provincia di Nuoro, sulla base della L.R. n. 27 del 12.08.98, ha predisposto il progetto B&B “sos amigos de Posada” finalizzato alla promozione e avviamento delle attività di Bed and Breakfast.
La legge definisce attività di B&B “quella svolta da coloro i quali nella casa in cui abitano offrono un servizio di alloggio e prima colazione per non più di tre camere con un massimo di sei posti letto”.
Per effetto della legge e del progetto della Provincia si ritiene che nel prossimo futuro vi sarà una significativa diffusione di questa attività turistica.
Al riguardo si può stimare il coinvolgimento di almeno quaranta famiglie, con una capacità di insediamento di 200 turisti.
Pertanto nel calcolo della popolazione insediabile saranno considerati in quanto ospiti dell’attività di B&B 200 abitanti equivalenti, che sommati agli abitanti equivalenti derivanti dalla espansione della attività turistica (n. 66) corrispondono a complessivi 266 abitanti equivalenti.

C.2 – IL SETTORE FORESTALE

Come detto, nell'ambito del settore primario è prevedibile uno spostamento di unità lavorative dalle attività agricole e agropastorali verso le attività di forestazione e più in generale sistemazioni idraulico forestali.

Considerato che le politiche di risanamento, tutela e valorizzazione ambientale hanno assunto un ruolo di rilevante interesse regionale nell'ambito della programmazione regionale, nazionale ed europea, si prevede un incremento di occupazione pari a 30 unità. Si può presumere che solo il 60% dei nuovi occupati richiederà la realizzazione di nuove abitazioni e calcolare considerando pari a 2,3 la dimensione media del nucleo familiare insediabile.

Pertanto il numero degli abitanti insediabili risulta 30x0,60x2,3 = **41 unità**.

C.3 – IL SETTORE ARTIGIANALE E AGRO-INDUSTRIALE

L'affermarsi dell'industria turistica comporterà lo sviluppo di attività legate alla valorizzazione delle produzioni locali.

In particolare, le attività agro-industriali di trasformazione del latte, delle carni, la lavorazione industriale di prodotti locali avranno effetti positivi di stabilizzazione e di crescita demografica.

Il numero di nuovi posti di lavoro è stato valutato in 30 unità.

Si può presumere che solo il 60% dei nuovi occupati richiederà la realizzazione di nuove abitazioni e calcolare considerando pari a 2,3 la dimensione media del nucleo familiare insediabile.

Pertanto il numero degli abitanti insediabili risulta 30x0,60x2,3 = **41 unità**.

D) LA POPOLAZIONE INSEDIABILE

Le valutazioni delle dinamiche demografiche esposte sono state riassunte nella tabella seguente.

Considerando la popolazione presente nel 2001, il decremento demografico, gli incrementi derivanti dalle dinamiche di sviluppo e dalle modifiche delle fasce occupative, **risulta una popolazione insediabile al 2012 pari a 992 abitanti.**

TAB. A

TABELLA RIASSUNTIVA POPOLAZIONE INSEDIABILE	
Popolazione residente 2001	590
Decremento demografico	-19
Popolazione prevista per l'anno 2012	571
Incremento per nuovi occupati nell'agricoltura	24
Incremento per nuovi occupati nelle attività industriali e artigianali	22
Incremento per nuovi occupati nel terziario	27
Incremento per nuovi occupati nell'attività idraulico-forestale	41
Incremento per nuovi occupati nelle attività turistiche	66
Incremento per nuovi occupati nel settore agro-industriale	41
Popolazione insediabile nell'anno 2012	**792**
Incremento popolazione attività turistiche B&B	**200**
Totale popolazione insediabile	**992**

E) DETERMINAZIONE DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA

- La volumetria prevista nei P.P. per ciascun nucleo familiare risulta 742 mc. Considerando che il nucleo familiare medio, nel decennio 1961-71 risulta essere di 2,6 unità, ne deriva una dotazione di 742/2,6≅ 285 mc/abitante.
  Nel decennio successivo al 1991, il nucleo familiare medio risulta pari a 2,3 unità, ne deriva una dotazione di 322 mc/abitante.
  Nel calcolo degli abitanti equivalenti, l'indice di affollamento nelle zone "A" di antica costruzione è stato considerato pari a 320 mc/ab, mentre nelle zone "B" di recente costruzione, pari a 260 mc/ab. Per le zone "C" è stato considerato un indice pari a 150 mc/ab.

- Dalla analisi delle dinamiche demografiche si è rilevata una oscillazione significativa della popolazione durante l'arco dell'anno.
  In particolare è stata riscontrata la presenza di emigrati residenti in altri comuni, che hanno conservato la proprietà delle abitazioni di famiglia.
  Si tratta di edifici che vengono occupati in modo saltuario, in alcuni casi solo alcuni fine settimana, in altri casi fino a tre, quattro mesi ogni anno.
  Di fatto queste abitazioni risultano indisponibili per la popolazione residente.
  La valutazione del fenomeno in termini quantitativi ha consentito di individuare 25 abitazioni caratterizzate da indisponibilità edilizia per i motivi su esposti.
  Sono state verificate le condizioni e la consistenza di questi edifici riscontrando una volumetria media di circa 750 mc.
  Pertanto risultano n. 25 x 750 mc = 18.750 mc indisponibili, ai quali corrispondono mc. 18.750/260 mc/ab = 72 abitanti equivalenti.
- La tabella seguente riporta le superfici e le potenzialità insediative per ogni zona e complessiva.

TAB. B

TABELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA P.U.C.							
Zona	Superficie mq	It mc/mq	If mc/mq	Volume residenziale attuale	Volume residenziale previsto totale	Indice affollamento mc/ab	Abitanti equivalenti
A	39.396			98.455	132.900	380	350
B	110.868		3	100.292	232.822	260	895
C	42.246	0,70	1,5	1.200	26.140	150	174
							=====
Totale							1.419
Riduzione edifici indisponibili							72
Restano							1.347

F) CONCLUSIONI

Le tabelle A e B evidenziano rispettivamente una popolazione insediabile di 992 abitanti e una potenzialità insediativa di 1.347 abitanti. Pertanto risulta una maggiore disponibilità insediativa pari a 355 abitanti

4) APPENDICE

A) IL QUADRO LEGISLATIVO

I riferimenti legislativi principali che regolano la formazione del Piano Urbanistico Comunale si ritrovano nei contenuti della L.R. 45/89 per quanto riguarda la tutela e l'uso del territorio regionale e nella L. 142/90 per le previsioni che riguardano l'istituzione dell'area metropolitana di Cagliari e norme sulla finanza locale.

Il Decreto dell'Assessore all'Urbanistica n. 2266/U del 1983 è la chiave di volta del sistema di gestione della politica urbanistica che, sulla base dei noti parametri, interpreta in termini quantitativi le esigenze di riordino e organizzazione fisica dei processi di modificazione dell'abitato.

Dunque, il D.A. è un elemento legislativo di riferimento importante attraverso cui definire le quantità minime delle aree per i servizi necessari per ogni abitante; tuttavia, appare insufficiente perché, circoscrivendo al solo comparto dei servizi di quartiere il riequilibrio delle funzioni urbane, non penetra efficacemente all'interno del problema dell'assetto urbanistico che, essenzialmente, è un problema da affrontare con una gestione operativa organica e unitaria.

Esso richiama la L. 1187/68 che pone un limite temporale ai vincoli sulle aree preordinate all'espropriazione senza porre l'Ente locale in condizione di poter contare sui necessari finanziamenti finalizzati alla loro acquisizione.

D'altra parte la faticosa procedura che deve seguire la prassi urbanistica per raggiungere l'esecutività dei piani, attraverso i passaggi gerarchici "a cascata", riduce enormemente il tempo utile entro cui poter rispettare concretamente le previste destinazioni di piano.

Questo schematismo del processo pianificatorio, oltretutto, provoca interventi disorganici, perché settoriali, nel tessuto urbano e impedisce, come prodotto finale, un'efficace organizzazione di una struttura urbana equilibrata e definita nelle sue funzioni.

Dunque, la necessità di procedere a configurare un disegno organico della città non può che tenere conto di uno sviluppo per "corpi funzionali" intesi come unità strutturale nel processo di riqualificazione; considerazione che può avere validità anche nella gestione dell'esistente e specificatamente per il recupero funzionale dei quartieri abusivi.

D'altra parte le mutate esigenze dell'esistenza, la partecipazione dei cittadini alle scelte che ricadono sul territorio e che li riguardano sia come singoli che come comunità, richiedono di dare risposte ad una domanda sociale sempre più diversificata che contempla tipologie di "desiderata" che oscillano dall'esigenza fondamentale della residenza, all'erogazione dei servizi indispensabili, alla mobilità sia pedonale che rotabile pubblica e privata, alle esigenze legate alla fruizione del tempo libero.

In questo senso la L. 142/90 (artt. 54, 55, 57) si presenta come un valido riferimento poiché

introduce disposizioni di riforma rispetto al T.U. sulla finanza locale che sembrano di grande interesse soprattutto perché consentono una gestione economico-finanziaria del bilancio comunale, sostenuto da una relazione previsionale e da un programma pluriennale, relativamente agli interventi programmabili sul territorio e certamente correlabili ai "desiderata" e all'offerta dei servizi.

In ultima analisi l'ampiezza temporale per la gestione del bilancio, verosimilmente coincidente con i tempi di azione dell'amministrazione come previsto dalla L. 81/91 che rientra all'interno del periodo del vincolo temporale posto dalla L. 1187 del '68 sulle aree destinate per servizi, induce a ritenere prudentemente che debba essere considerato come elemento invariante attraverso cui può essere garantita l'esecutività delle opere e l'attuazione dei Piani esecutivi.

A.1 - LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

L'Amministrazione Regionale nell'ambito delle sue competenze esclusive ha, con specifico atto legislativo (L.R. 45/89) individuato i principali attori deputati alla predisposizione e gestione dei differenti livelli di pianificazione urbanistica del territorio isolano.

Più specificatamente la L.R. 45/89 ha individuato tre differenti livelli di programmazione e gestione del territorio secondo la seguente gerarchia:

- pianificazione di livello regionale;
- pianificazione di livello provinciale;
- pianificazione di livello comunale.

A.2 - LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO PROVINCIALE

La L.R. 45/89, anticipando le determinazioni del legislatore nazionale (L. 142/90), individua le Province quali soggetti pianificatori intermedi fra il livello di programmazione regionale e quello comunale. Viene infatti sancita la competenza delle Amministrazioni Provinciali a redigere una nuova categoria di pianificazione territoriale: i Piani Urbanistici Provinciali. Le stesse con i Piani Urbanistici Provinciali (P.U.P.) redatti anche per singoli settori d'intervento, dovranno anche assicurare la coerenza delle potenziali scelte programmatorie con le direttive e i vincoli previsti dal quadro programmatorio regionale.

L'Amministrazione Regionale, consapevole della improrogabile necessità di creare le condizioni ottimali tali da consentire alle Province di espletare il ruolo guida ad esse assegnato dal legislatore e conseguentemente dar vita ad un soggetto propulsivo nei confronti delle Comunità Montane e dei Comuni, ha emanato due dispositivi legislativi (art. 4 L.R. 28/93 e art. 72, L.R. 9/96).

A.2.1 - OBIETTIVI

1) Indirizzare il governo del territorio verso uno sviluppo sostenibile del territorio stesso, la riqualificazione dei centri urbani ed in particolare delle periferie, la tutela e l'uso sociale dei beni culturali, la valorizzazione delle identità locali;

2) Tracciare le direttrici dello sviluppo socio-economico tramite una politica di assetto del territorio flessibile, da promuovere con il coinvolgimento delle Amministrazioni comunali;

3) Individuare ed elaborare programmi pluriennali sia di carattere generale che settoriale e promuovendo il coordinamento dell'attività programmatoria dei Comuni;

4) Attuare politiche di tutela delle risorse ambientali che siano il più possibile compatibili con le esigenze di sviluppo economico-produttivo della collettività provinciale. Il lavoro di predisposizione del P.U.P. deve inoltre consentire di perseguire, di concerto con i soggetti interessati delle altre province, l'obiettivo della formazione di uno strumento organico di indirizzo e pianificazione a livello regionale, che possa costituire un quadro di riferimento generale.

A.2.2 - FINALITA'

1) Salvaguardia e tutela del territorio e delle sue risorse attraverso azioni finalizzate alla prevenzione dei dissesti e delle calamità naturali, al corretto uso delle risorse idriche ed energetiche, alla sistemazione idrica, idrogeologica e forestale, al consolidamento del suolo, alla regimazione delle acque, alla disciplina degli scarichi liquidi e gassosi ed allo smaltimento dei rifiuti;

2) protezione e valorizzazione dell'ambiente in generale e delle emergenze fisiche e culturali con iniziative volte alla tutela ed alla valorizzazione della flora, della fauna e delle acque, ed attraverso l'istituzione di parchi e riserve naturali e la salvaguardia dei beni culturali ed ambientali;

3) razionale assetto del territorio provinciale, tenendo conto delle attitudini delle sue parti, indicandone gli usi compatibili e definendo la localizzazione di massima delle infrastrutture di livello sovracomunale che, per la rilevanza sotto il profilo occupazionale, dell'entità del territorio interessato, degli insediamenti e per le relative implicazioni sull'assetto del territorio, assumono interesse e valenze sovracomunali, individuando e potenziando la rete del trasporto pubblico e l'armatura delle grandi infrastrutture ad essa strettamente connesse e complementari, quali stazioni, aeroporti,

porti, centri intermodali e di deposito delle merci.

Alla Pianificazione Urbanistica Provinciale spetta pertanto il compito di rilettura della complessità territoriale e l'individuazione ed il riordino delle necessarie correlazioni dei fattori fisico-ambientali di un territorio esaltando i suoi bisogni infrastrutturali e le sue ambizioni economiche.
Questa azione continuativa di coordinamento programmatico dovrà essere sostenuta con un forte coinvolgimento degli Enti (Comunità Montane, Comuni) ed istituzioni che operano sul territorio.
L'azione corale dei soggetti attori del processo programmatorio territoriale dovrà essere tale di consentire di pervenire ad un forte "consenso" sulle scelte operate travalicando la comprensibile tendenza al campanilismo da parte delle Comunità Locali (Comuni).
Il coordinamento delle azioni fra i soggetti di cui sopra ridurrà peraltro la possibilità da parte delle Province di prendere a riferimento, per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, indicatori che, non rappresentando correttamente gli scenari d'ambito locale potrebbero portare ad operare errate valutazioni ed alla formulazione di atti di programmazione non coerenti e tali da ingenerare un impatto traumatico in un quadro istituzionale in evoluzione verso una ridefinizione dei ruoli nel governo della cosa pubblica e nell'organizzazione della società nel suo complesso.

A.3 - LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO COMUNALE

E' solo sul finire degli anni ottanta che il legislatore regionale, presa coscienza del rapido mutare delle esigenze nell'organizzazione della vita sociale e del mutato atteggiamento della collettività nei confronti del bene ambiente e delle sue trasformazioni, si è orientato verso una rivisitazione dei contenuti insiti nelle tradizionali forme di pianificazione di livello comunale (P.R.G. - P.di F.).
Si è giunti conseguentemente alla formulazione di un differente disegno strategico che, partendo da un diverso approccio metodologico che pone a fondamento delle azioni di piano il sistema ambiente, si è concretizzato nell'adozione di specifiche norme legislative (L.R. 45/89) atte ad individuare un nuovo strumento di Pianificazione comunale fissandone contestualmente i principali contenuti il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).
Questo mutato atteggiamento in termini di approccio alla pianificazione di livello comunale deriva certamente in grande misura dalla consapevolezza che siano mature le condizioni per un radicale passaggio da una “urbanistica di quantità”, vecchio retaggio della cultura degli anni 60÷70, ad una “urbanistica di qualità” che tenga quali principali capisaldi il sistema ambientale nelle sue molteplici componenti, il recupero delle identità locali, la riorganizzazione dell'urbano visto come sistema multifunzionale.

Appare importante segnalare che il processo pianificatorio, i cui contenuti sono sanciti dall'art. 19 della L.R. 45/89, dall'art. 8 della L.R. 29/91 e dall'art. 8 delle direttive per le zone agricole di cui al D.P.G.R. 228/94, non può correttamente essere attivato se preventivamente non si ha una puntuale conoscenza della realtà del territorio oggetto di studio.

Da qui l'esigenza di un monitoraggio degli elementi costitutivi del territorio, con particolare riferimento al settore geomorfologico e pedologico, naturalistico e del paesaggio agrario, nonché degli elementi antropologici che si sono stratificati nel tempo con particolare riferimento agli interventi insediativi e infrastrutturali.

Dovrà peraltro essere analizzata la dinamica della popolazione in riferimento a un intervallo temporale significativo e dovranno essere evidenziati, in relazione alle risultanze, i potenziali fabbisogni pregressi.

Questa azione ricognitrice e conoscitiva debba essere correttamente sviluppata avvalendosi dei necessari e doverosi apporti specialistici in riferimento alle singole specificità. Solo una corretta conoscenza dei grandi delineamenti della geografia locale e dei valori che da essa ne derivano consentirà di approcciare correttamente alla definizione delle strategie di piano ed alla conseguente redazione del P.U.C..

Sarà infatti il momento ricognitivo ad esplicitare le invarianti urbanistiche, a determinare la graduazione dei diversi livelli di vulnerabilità del sistema ambiente, a valutare il modello di sviluppo socio-economico in atto.

Non mi soffermerò in maniera analitica sui contenuti del P.U.C. ma cercherò di fare chiarezza su alcune problematiche, riscontrate dal Servizio Urbanistica Regionale, nell'attività quotidiana di stimolo e verifica dell'azione degli Enti Locali, che hanno ingenerato momenti di incertezza e conflittualità.

1- Il P.U.C. deve considerare l'intero territorio comunale. Conseguentemente la conoscenza delle componenti naturalistiche ed antropologiche deve essere condotta senza soluzione di continuità per l'intero ambito amministrativo comunale; gli studi e le risultanze costituiscono allegato al P.U.C..

2- Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla definizione del fabbisogno abitativo. Dovranno correttamente essere individuate le componenti che intervengono nella valutazione del fabbisogno residenziale vuoi per effetto della dinamica della popolazione nell'ipotesi di conservazione dell'attuale modello pianificatorio, vuoi per effetto delle variazioni conseguenti alle scelte strategiche poste a base del P.U.C..

   Le risultanze potrebbero evidenziare la necessità di rivisitazione dell'urbano consolidato e la conseguente predisposizione di un atto di pianificazione finalizzato al riequilibrio ed alla valorizzazione dell'attuale configurazione dell'aggregato urbano ponendo freno ad un immotivato consumo, a fini edificatori, del territorio agrario.

3- Essendo il P.U.C. un nuovo atto di pianificazione, con contenuti che differiscono da quelli degli attuali strumenti urbanistici generali vigenti nelle diverse realtà locali, dovranno essere compiute, in fase di redazione, tutte le verifiche atte a renderlo coerente con l'intero quadro normativo vigente.

   Se le verifiche non portassero a confermare alcune scelte del vigente strumento urbanistico generale, si dovrà correttamente procedere a prendere atto delle incongruenze riscontrate e ad adottare i doverosi correttivi. Questa problematica è riscontrabile in particolare modo in sede di definizione delle zone omogenee "A" - centro storico, "B" di completamento e "C" di espansione.

4- Il quadro normativo d'uso del territorio per le diverse zone omogenee dovrà essere tale da dare inequivocabili certezze. Particolare attenzione dovrà essere prestata all'articolazione delle norme attinenti il centro storico.

5- Il P.U.C., per le zone omogenee “C”, “D”, “F” e “G”, relativamente alla individuazione delle unità minime territoriali da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa, dovrà prevedere il disegno della maglia urbana al fine di indirizzare in modo organico le trasformazioni in coerenza col territorio urbano consolidato. In fase di definizione di tale operazione progettuale dovranno essere individuate specifiche norme e prescrizioni atte a valutare la compatibilità ambientale delle trasformazioni urbanistiche e territoriali programmate.

6- Relativamente al dimensionamento delle future zone omogenee "F" turistiche, interessanti porzioni di territorio ricomprese nella fascia dei 2.000 metri dal mare, si evidenzia l'obbligatorietà di attenersi strettamente a quanto previsto dal quadro legislativo e normativo vigente e dalla circolare dell'Assessore EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 1 dell’11 marzo 1996.

   L'azione delle Amministrazioni Comunali dovrà conseguentemente mirare a verificare se sussistono le condizioni o meno per poter procedere alla programmazione di nuovi insediamenti turistici in aggiunta a quelli preesistenti e/o legittimati da disposizioni legislative e/o normative.

7- Nel Regolamento Edilizio dovranno trovare allocazione tutte le disposizioni atte ad esplicitare le regole che sottendono alla stesura dei progetti di trasformazione urbanistico territoriale.

   Dette regole dovranno calarsi, cogliendone le specificità, sulle singole realtà locali; a tal proposito saranno utili le indicazioni degli uffici tecnici comunali circa i più ricorrenti problemi interpretativi, riscontrati nell'attuazione del vigente strumento urbanistico.

   Nell'ambito della pianificazione urbanistica di livello comunale la fase di verifica della compatibilità delle trasformazioni con il sistema Paesaggio-Ambiente comporta assai più

che una semplice rappresentazione delle diverse alternative: tutte le diverse componenti che costituiscono le politiche strategiche e le conseguenti scelte di piano vanno infatti identificate, verificate, pesate e valutate mediante l'ausilio di tecniche opportune.

Pianificazione e valutazione della compatibilità delle trasformazioni svolgono funzioni complementari e interagenti nelle pratiche di governo delle trasformazioni ambientali.

L'attività di valutazione della compatibilità paesistico Ambientale delle trasformazioni non solo permette ma promuove una migliore definizione delle diverse alternative praticabili a tutto vantaggio del bene collettivo.

B) STRUMENTI URBANISTICI ATTUALI

- Programma di Fabbricazione (P. di F.) approvato con D.P.G.R. n° 186 in data 18.06.1976;
- Variante n° 1 approvata con delibera C.C. n. 317 del 05.03.1977;
- Variante n° 2 approvata con delibera C.C. n° 9 del 16.02.1985 – D.A. n° 897/U del 12.08.1986;
- Variante n° 3 in data 25.10.1988 approvata con D.A. n° 1.030/4 del 18.04.1989;
- Piano particolareggiato del Centro Storico in data 02.02.1988 approvato con decreto n° 1293/U del 13.09.1989.

C) VARIANTI AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

C.1) VARIANTE P. di F. n° 2 (approvata R.A.S. 12.08.1986)

Il comune di Tiana è attualmente dotato di un programma di fabbricazione approvato nel 1976 e integrato con una variante del 1978, consiste nella individuazione di una piccola zona artigianale a sud dell'abitato.

Gli elaborati grafici, allegati ai documenti di approvazione, risultano di più difficoltosa interpretazione perché redatti su carte catastali non aggiornate, le uniche allora disponibili in mancanza di una cartografia di base che rappresentasse in modo realistico lo stato di fatto.

E' quindi comprensibile l'incertezza che tale situazione a generato nell'esame dei progetti, per i quali l'ufficio tecnico comunale e la commissione edilizia erano chiamati ad esprimersi.

L'entrata in vigore delle nuove norme regionali contenute nella legge 19.04.91, n°17 e nel decreto dell'assessore EE.LL., Finanza e Urbanistica 20.12.1983, n°2266 ed il mancato adeguamento dello strumento urbanistico comunale a tali norme accrescevano il disagio degli amministratori che avrebbero dovuto dare risposte adeguate e consapevoli ai problemi ad alle istanze degli amministrati.

Da ciò l'urgenza di provvedere in merito con l'adozione di un nuovo programma di fabbricazione su cartografia aggiornata che recepisce le nuove disposizioni di legge operando nel contempo la verifica di zonizzazione e della dotazione minima degli spazi pubblici e delle attrezzature.

Si vuole tralasciare in questa sede l'analisi della situazione edilizia, dello stato delle abitazioni e della struttura economica della popolazione, peraltro già evidenziata, anche per

sommi capi, nella realizzazione allegata al vigente strumento urbanistico, in quanto si rischierebbe di ripetere quanto già è stato scritto in merito alle condizioni ormai ben note dai piccoli comuni sardi dell'interno.

Ci si è pertanto attenuti ad una breve illustrazione delle modifiche apportate alla zonizzazione mentre, per quanto riguarda l'adeguamento agli obblighi di legge, e sufficiente dire che si e preceduto alle verifiche degli standard ed alla redazione di un nuovo regolamento edilizio e delle norme di attuazione anche per aderire alle attuali esigenze.

La perimetrazione dell'abitato non a subito nella presente variante consistenti modifiche rispetto al vigente P.d.F. se si escludono alcuni aggiustamenti relativamente alle aree marginali, interessate da costruzioni non evidenziate nella vecchia cartografia catastale; è stato inoltre individuato la zona A coincidente col nucleo di vecchia formazione, già classificato con la "zona B1 di risanamento conservativo" nel precedente strumento urbanistico.

Per quanto riguarda le aree di espansione è sembrato opportuno individuare la direttrice nord-est sud-ovest evitando di interessare le parti a nord dell'abitato, che per ragioni orografiche, si prestano meno delle altre alla edificazione.

La superficie della zona C, di circa 8 ettari, può apparire esuberante qualora si dovesse tenere in considerazione il solo andamento demografico.

C'è però da rilevare che il metodo tradizionale adottato per valutare il fabbisogno di abitazioni, consistente nella semplice proiezione dello sviluppo demografico visto come fenomeno naturale, oltre che discutibile sul piano scientifico, risulta particolarmente limitativo ove si vogliano promuovere obbiettivi specifici quali, ad esempio, il potenziamento di aree che lo sviluppo naturale tende ad abbandonare.

Se quindi è vero che l'andamento demografico può servire come base per stimare il fabbisogno di abitazioni e altrettanto vero che, se si vuole ottenere un riequilibrio territoriale, bisogna creare anche le premesse per evitare l'abbandono delle aree deboli.

In questa ottica le aree di espansione prevista, capaci di contenere, con un indice territoriale di 0,8 mc/mq circa 600 abitanti, non appaiono eccessive tenuto anche conto del fatto che l'obbligo dello strumento attutivo, perseguibile in un piccolo comune soltanto nei casi in cui ci siano spinte insediative di una certa entità, operarsi senz'altro una "selezione naturale" nel senso che saranno impegnate periodicamente le aree per cui ci siano effettive richieste.

La verifica dei servizi è conseguente all'analisi quantitativa della capacità quantitativa della zona A e B.

La superficie di tali ambiti risulta in totale di 17.00 ettari per cui, detraendo il 25% assegnato della viabilità, si ottengono circa 12,75 ettari teoricamente destinabili alla edificazione residenziale con concessione edilizia diretta.

La superficie disponibile per gli spazi pubblici ed attrezzature all'interno dell'abitato e nelle sue immediate adiacenze è di circa 36.000 mq ripartiti secondo la seguente tabella:

TIPO DI ATTREZZATURA	SUPERFICIE DI PERTINENZA	NOTE
Scuola materna	900	n° 3 sezioni
Scuola elementare	3.000	n° 5 aule
Scuola media	1.500	n° 3 aule
Servizi di culto	1.500	
Comune vecchio	100	
Comune nuovo	200	
Ambulatorio	260	
Caserma	2.000	
Posta	100	
Campo sportivo	10.000	
Parco	10.000	
Aree di proprietà comunale	6.000	
TOTALE mq	35.560	

Adottando gli standard di legge di 12 mq/ab, tali servizi sarebbero sufficienti per 2.550 abitanti teorici insediati e da insediare nelle zone A e B; ne consegue un indice fondiario di 3 mc\mq utilizzando un parametro di 150 mc/ab che sembra il più compatibile con la tipologia usualmente adottata nel comune di Tiana.
Anche dal punto di vista funzionale non sono state riscontrate gravi carenze per quanto riguarda i singoli servizi.

In particolare le attrezzature scolastiche risultano addirittura abbondanti se rapportate agli utenti, come desumibile dal confronto del numero di aule esistenti con la popolazione in età scolare rappresentata nel prospetto seguente:

POPOLAZIONE TOTALE	ANNI 1-5	ANNI 6-10	ANNI 11-14
707	34	42	34

C.2) VARIANTE al P. di F. n° 3 (approvata R.A.S. 18.04.1989)

A seguito della determinazione esecutiva per l'adozione del Piano particolareggiato del Centro storico zona "A" l'Amministrazione Comunale di Tiana ha ritenuto opportuno procedere ad una riperimetrazione della zonizzazione contenuta nel Programma di Fabbricazione adottato ed approvato con Decreto Assessoriale della Regione Sardegna n.897/u (e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 48 parte prima del 10/09/1986) per consentire al progettista incaricato della redazione del P.P. di procedere secondo le seguenti indicazioni:
studio particolareggiato di aree poste ai confini della zona "A" ricadenti nella zona "B" di particolare interesse storico;
rientro in zona "B" di un'area ritenuta non idonea ad uno studio particolareggiato in quanto la tipologia delle costruzioni esistenti non contiene elementi di particolare interesse;
studio dei servizi esistenti ed analisi dei servizi previsti in relazione all'inserimento di nuovi servizi collettivi adottati.
Si rende pertanto necessario redigere una variante al P. di F. esistente per adeguare lo strumento urbanistico alle esigenze della realtà sociale ed attuale che, sia pur non in contrasto con le direttive e le scelte in esso contenute, impone piccoli ma significativi adeguamenti.

ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE AL P. di F.:

La presente variante al Programma di Fabbricazione consente pertanto di esaminare, da un punto di vista urbanistico, il territorio del Comune di Tiana suddiviso nelle seguenti zone:

zona "A"	centro storico
zona "B"	completamento
zona "C"	espansione
zona "D"	artigianale
zona "S"	servizi
zona "E"	agricola
zona "H"	rispetto cimiteriale

Tali argomentazioni sono state ampiamente trattate e riportate nella redazione degli strumenti attuativi del P. di F. (Piano Particolareggiato) mentre è necessario puntualizzare meglio le modifiche apportate alla zonizzazione. Sostanzialmente la variante non introduce alcuna nuova zona ne tanto meno presuppone ampliamenti o modifiche di principio alla zonizzazione esistente; d'altronde la possibilità di intervenire per modificare alcune

perimetrazioni nelle zone “C” di espansione che risultano compromesse da vincoli regionali e statali è stata rigidamente vietata dagli Organismi Tecnici di controllo e vigilanza regionali (incontro con l’Assessore agli Enti Locali, Finanza ed Urbanistica dell’ottobre 1987).

Pertanto la presente variante si occupa di rettifiche interne tra le zone “A” e “B” con l’analisi e l’individuazione dei servizi e della viabilità principale e secondaria, (quest’ultima realizzata in parte in tempi recentissimi), e della definizione cartografica riguardante le varianti introdotte dall’Assessorato EE.LL. Finanze ed Urbanistica in sede di approvazione del P. di F..

Nessuna modifica quindi sulle zone “C”, “H”, “D”, “E”.

E’ stata inoltre introdotta una nuova area di servizi che, oggetto di donazione e ricadente precedentemente in zona “B”, risulta attualmente destinata a centro diurno di assistenza anziani. La verifica delle dotazioni minime di standard (ampiamente riportata nel programma di fabbricazione e nello strumento attuativo Piano Particolareggiato) consente di prevedere in un’area pari a 170.000 mq (di cui 54.355 in zona “A” e 115.645 in zona “B”) l’installazione corretta di 2.550 abitanti per una volumetria complessiva di mc 382.500 (di cui mc 145.293 in zona “A” e 237.207 in zona “B”), mentre nella zona “C” che presenta una estensione di circa 80.000 mq, risultano installabili circa 600 abitanti.

C.3) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

- INQUADRAMENTO NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Il programma di fabbricazione cui il presente piano particolareggiato si riferisce è quello approvato dalla regione Sardegna il 12\08\86 con Decreto Assessoriale n° 897\U (pubblico nel bollettino ufficiale della regione Sardegna n° 48 parte prima del 10\09\86) ed esso riguarda le specificazioni di intervallo nella zona "A" coprente un'area di circa 30.000 mq nel comune di Tiana.

In tale zona vige la seguente normativa urbanistica ed edilizia secondo la direzione riportata nella tabella di approvazione del P. di F.:"A" centro storico. Tali indicazioni sono integrate con quelle definite nel precedente P. di F. e tengono conto delle normative regionali esistenti (D.R.N:2266\U del 20\12\1983; Circolare n° 1\1984 del 10\05\1984).

- CARATTERISTICHE DEL CENTRO STORICO

Il Centro Storico di Tiana è caratterizzato da una discontinuità profilo-altimetrica rilevabile lungo le sedi stradali principali ed in quelle secondarie.

Tale situazione è determinata dalla necessità di utilizzare aree spesso ristrette per la creazione di ampliamenti nelle abitazioni da destinare a locali o servizi igienici. Questa situazione, che si rafforza con la ulteriore difficoltà di reperire aree attigue a quelle possedute per la minima disponibilità dei privati alla vendita di lotti o costruzioni esistenti, ha parzialmente modificato il tessuto edilizio originario.

Tuttavia sono rilevabili e facilmente riconoscibili alcuni caratteri di base, tra i quali:

1) il limitato numero di tipologie edilizie dovuto alle ridotte possibilità economiche e alla semplicità di vita;
2) l'uso prevalente di una tecnologia costruttiva elementare dovuto all'utilizzazione di materiali provenienti dai territori locali (pietre granitiche a conci prevalentemente irregolari, legname di castagno);
3) una rete stradale primaria (via Nazionale e via Roma) che collega Tiana con altri centri della Barbagia, che ha costituito e caratterizza tuttora gli indirizzi di sviluppo e completamento dell'intero abitato con particolare riflesso nel nucleo del Centro Storico.

Una rete stradale secondaria indifferenziata nelle retribuzioni funzionali e incostante nella sezione che realizza un completo collegamento tra gli isolati mantenendo un orientamento parallelo alla rete primaria.

Tali fattori fanno capo, essenzialmente, all'originario livellamento sociale e quindi culturale ed economico, della popolazione determinato dalle uniche attività produttive

esercitate (agricoltura e pastorizia) e dallo scambio di contatti, sia commerciali che di relazione con il contesto circostante, di cui è prova la rete stradale secondaria sufficientemente articolata unitamente alla esistenza di diverse piazze, dimensionate ed intese come luoghi di svolgimento delle attività commerciali e di vita collettiva.

La staticità della struttura sociale, tradizionalmente legata alla solidità del nucleo familiare ed alla attività agro-pastorali, ha determinato, nel passato, tipi edilizi pressoché uniformi, e di conseguenza, una forte unità ambientale.

Infatti, il tessuto edilizio era determinato dall'accostamento di edifici unifamiliari di uno o due piani al massimo con fronte stradale pressoché costante.

Un problema rilevante per il paese è rappresentato dalla situazione occupazionale che ha determinato il fenomeno dell'emigrazione di diverse unità lavorative con una punta massima sul finire degli anni 60 quando, su una popolazione residente di circa 800 abitanti ben 114 risultavano emigrati di cui 86 all'estero. Il fenomeno si è attenuato, anche se permangono attualmente numerosi emigrati all'estero e nella penisola. Di recente, grazie allo sviluppo industriale creatosi con la fabbrica di Ottana, alla realizzazione di grosse opere pubbliche eseguite a livello comunale e comprensoriale (diga del Taloro, diga sul rio Torrei) e con l'apertura di un cantiere di forestazione si sono create condizioni economiche favorevoli ad un processo di investimento edilizio. Vista la non elevata disponibilità di lotti edificabili nelle zone di espansione a causa della numerosa richiesta di abitazioni sono state eseguite diverse ristrutturazioni nelle abitazioni del centro storico che hanno determinato un fenomeno di rivitalizzazione dell'antico nucleo urbano.

Purtroppo, a causa della mancanza di strumenti urbanistici adeguati, la maggior parte degli interventi eseguiti ha comportato difformità negli inserimenti urbanistici che, realizzati senza una normativa specifica, hanno modificato le caratteristiche storiche ambientali del centro storico di Tiana con un minimo recupero di ambienti utili e la presenza di diversi edifici aventi un numero di piani superiori a due (escluso il seminterrato). Tale tendenza pone in serio pericolo i valori paesaggistici e la caratteristica residenziale e turistica del paese che, con una politica di salvaguardia completa ed accurata, possono essere in buona parte recuperati.

Da osservare la particolare caratteristica geo-morfologica del territorio: essa ha determinato la configurazione tipicamente montana dell'agglomerato urbano che, sviluppatosi sulle pendici di un monte ha creato dislivelli tra i vari isolati distribuiti secondo direzioni parallele all'andamento altimetrico del pendio. Come già sopra specificato risulta sufficientemente agile il transito e la praticabilità all'interno del centro storico per gli autoveicoli leggeri mentre risultano carenti aree e slarghi in grado di consentire manovre o transito a mezzi di dimensioni maggiori in alcuni punti del centro urbano. A tal fine è stato predisposto ed allegato uno studio di ristrutturazione viaria che

permette di uniformare le sedi stradali esistenti e consente agevolmente il transito all'interno dell'abitato. Omissis

- DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI PRESCRITTE

Il comune di Tiana appartiene alla classe IV della griglia predisposta dalla Regione Autonoma della Sardegna sulla base della quale, secondo il Decreto Floris e successive circolari applicative, predisporre di strumenti urbanistici locali. Assunto come valore predimensionale di cubatura l'indice previsto dalle disposizioni vigenti (leggi Programma di Fabbricazione adottato) possiamo compilare la seguente tabella planovolumetrica con riferimento alle sole destinazioni residenziali:

VALORE	ATTUALE	DI PIANO
Volumetria	106.833	132.906
Sup. coperta	17.694	18.892
Indice fondiario	6,04	7,04
Abitanti insediabili		800
Dotazione mc/ab		

Da una verifica degli indici esistenti risulta che per oltre il 50% le volumetrie esistenti sono ad di sopra dell'indice fondiario medio (6,04); questo conferma la esistenza di fabbricati dotati di piani (anche non seminterrati) adibiti a cantina, garages e simili e determina di conseguenza la necessità di adeguamento urbanistico secondo quanto prescritto nelle tavole ed allegati di Piano.

- RIEPILOGO E CALCOLO ABITANTI INSEDIABILI

TOTALE STANDARDS mq	STANDARDS mq/ab	ABITANTI TEOR. INSEDIABILI
12.908	12	1.075

Come si può notare le dotazioni esistenti sono largamente sufficienti alla previsione di inserimento nel Centro Storico di un numero di abitanti pari a quello di progetto che risulta inferiore a quello teoricamente risultante dal calcolo per consentire una agibilità migliore e di conseguenza una ottimale utilizzazione del Centro Storico. Allo stato attuale, inoltre, esistono diverse aree (localizzate nel C.S. od in zone immediatamente adiacenti) la cui

disponibilità nei confronti di eventuali cessioni/acquisti verso l'Amministrazione Comunale è in fase di trattativa non ancora conclusa.

E' preciso l'impegno dell'Amministrazione di utilizzare tali aree per il potenziamento delle strutture esistenti e la creazione di nuovi servizi laddove le condizioni ne consigliano una ulteriore installazione. La cubatura reperita nel Centro Storico, pari a mc 145.292 di cui mc. 132.906 destinati alle abitazioni ed ai servizi strettamente connessi con la residenza è prevalentemente appartenente ad edifici dotati mediamente di due livelli, con murature in pietra di notevole spessore e con il piano terreno, in alcuni casi seminterrato, di difficile destinazione ad abitazione.

Detti piani terreni per le loro condizioni igieniche difficilmente sanabili ed anche in considerazione della vocazione agricola degli abitanti, si ritiene che per la maggior parte dei casi dovranno conservare la destinazione di locali per cantine e depositi. Pertanto, in base alle analisi prodotte si ritiene opportuno, per la determinazione degli abitanti insediabili, assegnare per ogni abitante n. 170 mc. Ne consegue che i conteggi relativi all'elaborazione del piano sono stati calcolati insediabili n. 850 abitanti.

In base agli abitanti insediabili, secondo quanto disposto dal Decreto Internazionale n.2266/U Regione Sardegna, è stato verificato che le aree per le destinazioni pubbliche sono idonee e più che sufficienti a garantire i servizi previsti. Ad ulteriore conferma di quanto esposto è stato condotto un dimensionamento delle dotazioni in riferimento alle previsioni del Programma di Fabbricazione per quanto riguarda le zone A e B; in base ai dati forniti e documentati dall'Ufficio Tecnico Comunale risultano esistenti dotazioni pari a mq 35.560 che consentono la installazione di 2.550 abitanti.

Utilizzando la dotazione adottata (150 mc/ab) è prevedibile una volumetria complessiva di mc. 382.500 che se rapportata alla volumetria prevista dal Piano Particolareggiato consente di verificare l'esatta installazione di 850 abitanti in zona A e di 1.700 abitanti in zona B secondo la seguente:

	ZONA A	ZONA B	TOTALE
superficie	54.355	115.645	170.000
sup. teorica (75%)	40.766	86.734	127.500
servizi	12.908	22.652	35.560
abitanti	850	1.700	2.550
volume di piano	145.293	237.207	382.500
dotazione mc/ab	170	140	150

L’analisi prodotta evidenzia una migliore distribuzione volumetrica nelle due zone in considerazione della tipologia tipica adottata e della percentuale di abitanti che, insediati ma non residenti, utilizza le abitazioni esclusivamente nei periodi estivi.
Ommissis

- DATI DI PIANO

A)	Superficie totale destinata alla residenza ed ai servizi strettamente connessi	mq	18.892
B)	Volumetria destinata alla residenza ed ai servizi strettamente connessi	mc	132.906
C)	Superficie totale compresa nella perimetrazione (P.P.)	mq	54.355
D)	Volumetria totale edifici esistenti e di piano nella perimetrazione (P.P.)	mc	145.293
E)	Superficie attualmente destinata alla residenza ed ai servizi strettamente connessi	mq	17.695
F)	Volumetria attualmente destinata alla residenza ed ai servizi strettamente connessi	mc	106.833
G)	Indice fondiario attuale		6,04
H)	Indice fondiario di piano		7,04

D) STRALCIO DEL PIANO SOCIO ECONOMICO DELLA C.M. N. 12 BARBAGIA-MANDROLISAI

1- La dinamica demografica

L'analisi della dinamica demografica è basata sui più recenti dati disponibili messi a disposizione dall'ISTAT. Circa la natura dei dati occorre tenere presente che l'ultimo censimento della popolazione risale al 1991 e che i dati riferiti alla popolazione dei Comuni aggiornati al 1999 derivano dai registri anagrafici tenuti dai Comuni.

Si è notato che nei precedenti censimenti il dato demografico fornito dai Comuni era mediamente sovrastimato per motivi legati al ritardo nell'aggiornamento delle posizioni anagrafiche.

Pur considerando tale situazione si ritiene molto utile l'utilizzo dei dati demografici comunali in quanto forniscono comunque una chiara indicazione di quello che è il trend della dinamica demografica.

La Comunità Montana n. 12 – Barbagia Mandrolisai (C.M.XII) – con una popolazione di 19.662 unità rappresenta circa l'1,2% della popolazione residente in Sardegna, mentre con una superficie di circa 73 Kmq (cfr. Tavola 1) rappresenta circa il 3% della superficie regionale.

Se il dato della densità abitativa a livello regionale, pari a 68 abitanti per Kmq, può essere considerato indicativo di un mancato sviluppo economico, in quanto tra i più bassi a livello regionale, il dato della densità abitativa della C.M. XII, pari a circa 38 abitanti per Kmq, conferma la difficoltà che in genere le aree interne ed in particolare le aree montane hanno nell'attrarre risorse umane od in ogni caso nel favorirne la crescita naturale.

Tavola 1 - Densità della popolazione (ab./Kmq) 1991 - 1999

		Anno 1991		Anno 1999		Variazioni 99 - 91	
Comuni	Superficie	Residenti	Densità	Residenti	Densità	Residenti	Densità
Tiana	19,35	626	32,35	587	30,34	-39	-2,02
Mandrolisai	471,51	11.487	24,36	10.979	23,28	-508	-1,08
C.M. XII	735,55	20.866	28,37	19.662	26,73	-1.204	-1,64
Provincia	7.043,98	272.992	38,76	270.576	38,41	-2.416	-0,34
Regione	24.089,89	1.646.771	68,36	1.651.888	68,57	5.117	0,21

Fonte: Istat

La consistenza del fenomeno dello spopolamento che interessa l'area della C.M. XII è resa palese dall'analisi dell'andamento demografico dal 1962 al 1999 (cfr. tavola 2). La popolazione residente è

passata da 27.636 unità nel 1962 a 19.662 unità nel 1999 con un decremento in termini assoluti pari a 7.974 abitanti ed in termini percentuali pari al 29%.

Il fenomeno dello spopolamento, all'interno della C.M. XII, non si presenta in modo omogeneo.

La tavola 3 nell'esporre i Comuni in ordine decrescente rispetto alla percentuale di spopolamento registrata nel periodo 1962/1999, mette in evidenza due gruppi di Comuni che si dispongono intorno al valore medio registrato dal Comune di Tonara (-28%).

Da una parte abbiamo i Comuni di Sorgono, Belvì, Teti, Ovodda, Meana Sardo e Atzara dove le percentuali di spopolamento vanno dal 15 al 22%. Dall'altra abbiamo i Comuni di Austis, Tiana, Ortueri, Aritzo, Desulo e Gadoni con percentuali decisamente superiori che vanno dal 35 al 38%.

Tavola 2- Trend della popolazione residente dal 1962 al 1999

Comuni	1961	1971	1981	1991	1999	Delta 99 - 62	Delta % 99 - 62
Tiana	924	714	695	620	587	-337	-0,36
Mandrolisai	14.522	12.510	11.966	11.450	10.979	-3.543	-0,24
Comunità Montana XII	27.636	23.887	22.299	20.815	19.662	-7.974	-0,29
Provincia	283.206	273.030	274.817	272.992	270.576	-12.630	-0,04
Regione	1.419.362	1.475.803	1.594.175	1.648.248	1.651.888	232.526	0,16

Tavola 3- Trend della popolazione residente per grado di spopolamento

Comuni	1962	1971	1981	1991	1999	Delta 99 - 62	Delta % 99 - 62
Tiana	924	714	696	620	587	-337	-0,36
C.M. XII	27.636	23.887	22.285	20.815	19.662	-7.974	-0,29

Fonte Istat

Nel primo decennio si è registrata una forte riduzione della popolazione legata prevalentemente al fenomeno migratorio. A livello comunale, Desulo, per esempio, è il Comune che più ha sofferto tale fenomeno.

Nel periodo che va dal 1970 al 1990 si registra un forte calo del saggio naturale. Il saggio migratorio, nello stesso periodo, pur presentando un andamento altalenante, presenta valori che in media tendono a decrescere.

Nell'ultimo decennio sia il saggio naturale, sia il saggio migratorio presentano valori negativi. Ciò fa pensare che si siano già costituiti quei circoli viziosi per cui il fenomeno dello spopolamento presenti caratteristiche di irreversibilità.

Al fine di indagare in modo più approfondito sul problema a cui si è appena accennato, si ritiene rilevante esporre la situazione della popolazione per fasce d'età, considerando in particolare le due utili per il calcolo dell'indice di vecchiaia (pop. in età sup. ai 64 anni / pop. in età inf. ai 15 anni). Tale rapporto esprime l'equilibrio fra vecchia e nuova generazione; è favorevole ai fini dello sviluppo naturale della popolazione quando presenta valori inferiori all'unità, mentre è sfavorevole per valori che vanno dall'unità in su.

L'indice di vecchiaia, nella C.M. XII, nel periodo 1981/1998 (cfr. tavola 5), passa da un valore pari al 46% ad uno pari al 141%; a livello provinciale si passa dal 35 al 106%; a livello regionale si passa dal 43 al 101%. I dati, riferiti ai diversi ambiti territoriali, confermano come il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione coinvolga la generalità del territorio sardo. All'interno di questo occorre però fare le dovute distinzioni:

- l'indice medio della C.M. XII già presenta un valore ben superiore alla media regionale;

- l'indice di vecchiaia calcolato per singolo comune manifesta una forte disomogeneità tra i Comuni del Comprensorio.

Circa quest'ultimo punto, si nota che si va da valori addirittura inferiori al dato medio regionale (Comune di Teti 87%), a valori decisamente superiori allo stesso parametro di riferimento (Comune di Gadoni 161%).

Tavola 5 – Indici di vecchiaia - anni 1981, 1991 e 1998

	Indici di vecchiaia			Variazione
Comuni	1981	1991	1998	98 - 81
Tiana	61%	142%	164%	103%
Mandrolisai	49%	104%	138%	90%
Comunità Montana XII	46%	106%	141%	94%
Provincia	35%	74%	106%	70%
Regione	43%	68%	101%	58%

Fonte nostre elaborazioni su dati ISTAT

Stima della popolazione futura al 2050

L'esame della situazione demografica attuale e del trend registrato negli ultimi 40 anni consentono la stima della popolazione futura (cfr. tavola 6).

Tavola 6 – Previsione della popolazione al 2050

			-24% (a)	-% (b)
Comuni	1961	1999	2050	2050
Tiana	924	587	409	373
Mandrolisai	14.522	10.979	8.844	8.412
Comunità Montana XII	27.636	19.662	15.135	14.220
Provincia	283.206	270.576	205.638	
Regione	1.419.362	1.651.888	1.255.435	
(a) previsione basata sulla stessa percentuale di decremento stimata dall'ISTAT a livello regionale fino al 2050				
(b) previsione basata sulla stessa percentuale di decremento registrata nell'intervallo di tempo 1962 - 1999				

Fonte nostre elaborazioni su dati ISTAT

A tal fine si è proceduto attraverso due diversi metodi:

- il primo si basa sull'applicazione della stessa percentuale di variazione della popolazione futura stimata dall'ISTAT che per la Sardegna prevede, nel 2050, una flessione della popolazione pari 24%;
- il secondo si basa, invece, sull'applicazione della stessa percentuale di variazione registrata a livello comunale nel periodo 1962/1999.

La popolazione stimata applicando la percentuale proposta dall'ISTAT (tavola 5 colonna (a)) è pari, nel 2050, a 15.135 unità; è pari, sempre nel 2050, a 14.220 unità nel caso in cui si applichi il secondo procedimento.

Se da una parte si riconoscono i problemi legati al grado di attendibilità delle stime riferite a territori così ristretti, poco popolati e per periodi così ampi, dall'altra si ritiene che tali stime siano in ogni caso attendibili e da prendere in considerazione in quanto gli indicatori demografici esaminati in queste pagine non fanno presupporre un'inversione di tendenza del fenomeno dello spopolamento, anzi, nell'ultimo periodo esaminato, indicano un'accelerazione del fenomeno stesso.

Se si verificasse la contrazione della popolazione nella misura prevista dalla colonna (a) della tavola 5, i Comuni maggiormente colpiti dal fenomeno dello spopolamento, sarebbero i seguenti:

- il Comune di Tiana conterebbe poco più di 400 abitanti su un territorio di circa 19 Kmq con una densità pari a circa 21 abitanti per Kmq.;

- i Comuni di Gadoni, Belvì, Austis e Teti rispettivamente con 674, 689, 693 e 729 abitanti su una superficie complessiva di circa 143 Kmq registrerebbe una densità media rispettivamente pari a circa 15, 38, 19 e 16 abitanti per Kmq, contro un dato medio comprensoriale pari a circa 20 abitanti per Kmq.;
- il Comune di Austis, in base alle previsioni, avrebbe una densità di appena 7 abitanti per Kmq, confermando il primato negativo già registrato nel 1999 pari a 8 abitanti per Kmq.

Di seguito si espone il grafico relativo all'andamento della popolazione della C.M. XII dal 1961 al 2050, quest'ultima stimata in base alla percentuale di riduzione prevista dall'ISTAT per la Regione Sardegna.

2- Reddito, Consumo e Risparmio

In assenza di dati recenti concernenti la condizione reddituale della Comunità montana e dei singoli comuni che la compongono, si può tentare di stimare l'ordine di grandezza delle variabili relative al reddito, ai consumi alimentari, agli altri consumi, al risparmio ed alla propensione al risparmio tenendo conto dei seguenti indicatori:

- l'evoluzione della popolazione;
- l'evoluzione degli addetti alle attività industriali ed ai servizi;
- l'evoluzione degli indici dei prezzi al consumo.

La popolazione della Comunità Montana, come risulta dall'analisi della dinamica demografica, è diminuita del 5,5% nell'arco di tempo 1991-1999; è diminuita di circa il 7,3% nella subarea della Barbagia e di circa il 4,1% nella subarea del Mandrolisai.

I dati concernenti gli addetti nelle attività industriali e nei servizi sono disponibili per il 1991 e per il 1996.

I dati considerati, non tengono conto degli addetti nel settore dei servizi non vendibili, sia perché la loro rilevazione presenta un alto grado di incertezza, sia perché, ai fini della stima delle grandezze di cui ci si propone di analizzare l'evoluzione, sono di trascurabile importanza.

Nella subarea della Barbagia, gli addetti alle attività industriali ed ai servizi sono diminuiti del 29% circa, mentre nella subarea del Mandrolisai sono diminuiti del 25% circa.

All'interno dell'intero territorio della Comunità Montana, la contrazione degli addetti è stata mediamente di circa il 27%.

Poiché nell'arco di tempo 1991-1996 la contrazione della occupazione ha assunto valori consistenti, si può plausibilmente ritenere che in quell'intervallo temporale si sia manifestata una sensibile caduta del reddito, dei consumi e dei risparmi.

L'ipotesi della possibile caduta dei valori concernenti le grandezze considerate è supportata dalla circostanza che nell'intervallo di tempo cui ci si riferisce si è verificata una fase recessiva che ha interessato l'intero paese.

Tale fase recessiva corrisponde, infatti, al periodo in cui l'economia nazionale ha provveduto alla riduzione del disavanzo pubblico con conseguente contrazione della spesa pubblica, inclusa la parte di essa destinata al finanziamento dei trasferimenti, i quali notoriamente hanno sempre concorso al sostegno del reddito disponibile a livello regionale e subregionale.

D'altra parte, pur in mancanza di dati concernenti gli addetti nelle attività industriali e nei servizi della Comunità Montana negli ultimi quattro anni, si può comunque osservare che, probabilmente,

in questi anni, i comuni dell'intero territorio montano hanno beneficiato di quella ripresa che ha interessato l'intera economia regionale, la quale è documentata dalle analisi periodiche del Crenos.

Il fatto che nel 1999 la popolazione della Comunità Montana abbia evidenziato, rispetto al 1996, una variazione negativa del 3,3%, superiore al decremento del 2,3% circa relativo al periodo 1991-1996, rende plausibile l'ipotesi che, nell'area montana, la crisi dopo il 1996 non abbia mostrato alcun rallentamento, come dimostra il persistente deflusso migratorio caratterizzato da una accentuazione della sua intensità rispetto all'inizio degli anni Novanta.

Ciò sta a significare che, all'interno della Comunità Montana, sia gli ammortizzatori sociali, che la tendenziale ripresa dell'attività economica a livello nazionale non hanno prodotto un qualche effetto positivo; sia gli ammortizzatori sociali, che la ripresa economica, infatti, hanno influenzato positivamente altre aree regionali, ma non l'area montana della Barbagia-Mandrolisai.

Se si considera che gli addetti nel 1991 erano l'11,5% della popolazione e che nel 1996 si sono ulteriormente contratti all'8,6%, con una variazione negativa di 2,9 punti percentuali, si può ritenere che il flusso migratorio del 3%, relativo all'intervallo di tempo 1996-1999, sia stato alimentato dagli addetti espulsi dalla stabilità occupazionale. Da ciò, quindi, si può dedurre che la Comunità Montana della Barbagia-Mandrolisai ha mantenuto stabile la propria situazione reddituale, riducendo contemporaneamente, sia gli addetti, che la popolazione.

……. omissis

L'intera area montana della Barbagia-Mandrolisai, come per altre aree interne della Sardegna, dispone di un reddito mediamente più basso rispetto al reddito dell'area provinciale e dell'area regionale; al reddito più basso corrispondono consumi minori, ma un risparmio ed una propensione al risparmio maggiori.

Ciò non è contraddittorio in quanto le aree a prevalente vocazione rurale "vivono" sulla terra, ma anche della terra; il che significa che le popolazioni rurali godono di una disponibilità di risorse che non vengono valutate ai fini della stima del reddito in quanto non passano attraverso il mercato. Tutto ciò concorre ad eliminare l'apparente contraddizione cui si è fatto cenno, nel senso che la disponibilità di un minor reddito si concilia con la compresenza di un maggior risparmio reso possibile da redditi non rilevati, ma influenzanti in positivo la propensione al risparmio corrente.

3- Linee guida e politiche di sviluppo

La valorizzazione del territorio, enorme ricchezza della Sardegna ed in particolare delle sue aree montane, non è in contrasto con lo sviluppo economico se esso è basato su attività sostenibili o compatibili.

Sarebbe un paradosso puntare sulla valorizzazione dell'ambiente naturale trascurando gli spazi urbani, le attività ricettive, la cultura dell'accoglienza - tipica delle popolazioni delle aree interne - la viabilità, le produzioni agricole e zootecniche, le produzioni artigianali e la tutela delle centralità storiche, archeologiche e artistiche.

La nuova metodologia di programmazione che si sta realizzando in modo coordinato a livello regionale, nazionale e comunitario implica un modello di crescita fondato sulle convenienze alle localizzazioni produttive determinate sia dalle risorse mobili, capitale e lavoro specializzato ed imprenditoriale, sia sulle risorse immobili, patrimonio naturale e culturale, specificità della posizione geografica, radicamento del capitale umano in sistemi produttivi locali.

È una strategia di sviluppo che sposta l'accento dal potenziamento della domanda al potenziamento dell'offerta: offerta di lavoro qualificato, di servizi competitivi e qualità della vita, di localizzazioni convenienti, quale precondizione per attivare la domanda.

La sfida della competitività, che emerge dalle politiche sopra richiamate, chiama in causa l'efficienza complessiva del sistema, e quindi la modernizzazione delle istituzioni e della pubblica amministrazione che dovrà realizzarsi contestualmente all'evoluzione del ciclo. Da ciò dovrebbe conseguire un miglioramento permanente del contesto economico, sociale e ambientale e generare una discontinuità nei comportamenti e negli atteggiamenti degli operatori economici.

Le considerazioni derivanti dall'analisi dell'evoluzione della struttura economica, sociale e territoriale del territorio della XII CM, forniscono un quadro della difficile realtà sociale, economica e ambientale che la stessa si trova ad affrontare.

Pur considerando una molteplicità di tendenze e dunque anche il manifestarsi di segnali positivi di prospettiva, l'andamento complessivo dell'economia della CM XII ha presentato un andamento complessivamente debole e un'evoluzione negativa in termini demografici, di crescita economica e di occupazione.

E' questa una situazione che accomuna il territorio della CM all'intera Regione con le "aggravanti" tipiche delle aree interne della Sardegna.

Rispetto a questa situazione di partenza nei prossimi anni occorre, pertanto, creare le condizioni per una decisa inversione di tendenza, attraverso l'attuazione di una strategia di "rottura" con il passato,

basata sull'azione concertata che il Piano intende delineare entro un quadro di coerenza e complementarietà con le politiche, in via di attuazione, a livello comunitario, nazionale e regionale.

Il principale obiettivo di questa strategia è quello di generare una discontinuità nei comportamenti e negli atteggiamenti degli operatori economici e sociali del territorio, attraverso il miglioramento permanente del contesto economico, sociale e ambientale.

Il miglioramento del contesto economico dovrebbe essere riflesso dal comportamento coerente delle variabili individuate come decisive per "rompere" con gli andamenti tendenziali del passato assecondando e accentuando le tendenze positive già in atto. Questo processo deve indurre un salto qualitativo nella produttività totale dei fattori e quindi innescare un processo di sviluppo e di attrazione di risorse mobili, specificamente degli investimenti privati, e di valorizzazione delle risorse territoriali, provocando così un aumento sostanziale del tasso di crescita e un recupero del ritardo relativo dell'economia del territorio.

Le nuove direttrici dello sviluppo della CM XII e la conseguente definizione degli obiettivi del PSE vanno necessariamente ricondotte entro la prospettiva più ampia di sviluppo dell'intera Regione. La specificazione degli obiettivi generali di sviluppo della Regione rappresentano, pertanto, un riferimento indispensabile al fine di delineare le strategie di sviluppo della XII CM.

Coerentemente con quanto previsto dal QCS, la strategia e tutte le azioni attivate dal POR 2000-2006 saranno finalizzate al raggiungimento di un obiettivo generale prioritario consistente, da un lato, nell'assicurare alla Sardegna un tasso di crescita superiore a quello medio dell'Unione Europea, entro il quarto anno del settennio 2000 - 2006, nonché, dall'altro, nel perseguimento della coesione economica e sociale delle aree interne dell'isola.

Per conseguire l'obiettivo primario si tenderà a sviluppare la competitività del sistema economico dell'isola, potenziando sia la base produttiva regionale, sia la capacità di attrazione di iniziative imprenditoriali e risorse esterne. In quest'ottica, un obiettivo cruciale è quello di sviluppare la capacità di innovazione delle imprese isolane, favorendo l'ingresso in nuovi mercati, l'esportazione dei beni prodotti, attraverso la concessione di aiuti, privilegiando settori e iniziative con elevato contenuto tecnologico, e riorientando le produzioni verso segmenti di mercato meno minacciati dalla concorrenza dei nuovi paesi europei.

Parallelamente occorrerà rimuovere gli ostacoli che scoraggiano la localizzazione di iniziative produttive nell'Isola, agendo sia su fattori materiali (infrastrutture di supporto, aree di insediamento industriale) sia immateriali (disponibilità di capitale umano qualificato, servizi alle imprese, innovazione tecnologica, procedure amministrative semplificate). Nel perseguimento di questo obiettivo, un ruolo determinante è offerto dal potenziamento delle reti di comunicazione fisiche e immateriali, volte da un lato a garantire la continuità territoriale dell'isola con il continente e una maggior accessibilità delle aree interne, e dall'altro a cogliere le opportunità offerte dalla società dell'informazione per abbattere le distanze fisiche legate alla condizione di insularità.

Il conseguimento di tale obiettivo non potrà comunque prescindere da politiche di accompagnamento a livello nazionale, tese da un lato a calmierare le tariffe ed incrementare l'operatività dei vettori aerei, e dall'altro ad abbattere i costi energetici in assenza di una rete di distribuzione del metano sull'isola.

La realizzazione di tale obiettivo può essere conseguita in maniera efficace attivando i valori propri della Sardegna, come la qualità ambientale e culturale, e gli aspetti positivi della natura insulare. È evidente l'influenza positiva di queste componenti in particolare sul settore turistico, le cui potenzialità non sono state ancora sufficientemente esplorate in termini di diversificazione del prodotto e di allungamento della stagione.

Entro tale scenario, in più stretta aderenza con le specificità e le esigenze territoriali della CM XII, dovrà essere perseguito dal POR Sardegna anche l'obiettivo complementare della riduzione del disagio delle aree interne dell'isola.

Quest'ultimo sarà perseguito attraverso la valorizzazione delle risorse locali, principalmente legate all'agricoltura, alla pastorizia e all'ambiente, alla forestazione e al turismo, nonché col miglioramento della dotazione infrastrutturale e di servizi del territorio. Una funzione preminente nel perseguimento di questo obiettivo è legata alla valorizzazione delle risorse umane, specialmente della componente giovanile e femminile, delle risorse culturali, alla promozione del lavoro e dell'imprenditorialità e alla riqualificazione delle strutture urbane.

Il POR, pertanto, tende a conseguire gli obiettivi prioritari attraverso la valorizzazione delle risorse naturali, culturali ed umane, nonché, dei sistemi di sviluppo locale, delle città e delle reti e nodi di servizio, concentrando le iniziative in quelle aree che possono attivare un processo di sviluppo accelerato, senza peraltro penalizzare le aree interne dell'isola.

4- Linea d’intervento II: valorizzazione delle risorse umane

Come precedentemente evidenziato, un aspetto primario del PSE è il riconoscimento della centralità delle risorse umane nel disegnare il futuro della Comunità montana.

Il raggiungimento di questo obiettivo rende necessario orientare gli interventi su tre direzioni progettuali: la formazione scolastica e professionale; le politiche attive per il lavoro; le politiche giovanili.

La prima linea di intervento, con le specifiche azioni illustrate in allegato, ha implicitamente una valenza di più ampia portata che attiene alla valorizzazione delle radici culturali della popolazione della CM (storia, tradizioni, sistema di valori, capacità d’impresa e dedizione al lavoro), alla loro evoluzione ed al loro adattamento al cambiamento ed alle complesse dinamiche della moderna società.

Nella costruzione del nuovo modello fondato sull’innalzamento dei livelli dell’attitudine generalizzata all’innovazione delle popolazioni che abitano il territorio della XII CM, non si poteva prescindere, come dato di partenza, dal sistema dei valori esistente alla ricerca delle compatibilità e delle possibili interazioni con le esigenze poste dal nuovo modello di sviluppo.

Ciò ha significato impostare le scelte di fondo del Piano facendo riferimento alla consapevolezza che le popolazioni della CM hanno del loro passato, di come il passato abbia determinato il presente e ancor più di quanto questo possa essere importante nel disegnare un futuro anche lontano.

Come emerso dalle analisi conoscitive, gli elementi che ancor oggi caratterizzano il sistema di valori della popolazione della XII CM possono essere così schematizzati:

- la forte identità, il senso di appartenenza al territorio e, specificamente, alle singole località (paesi) sino ad apparire forme campaniliste; è questo un aspetto che associa alle valenza positive, le valenza negative della scarsa coesione sociale; queste ultime possono ostacolare la costruzione del modello “CM come sistema unico integrato” che il PSE si propone come modello centrale per lo sviluppo;
- il valore della famiglia nella molteplicità delle sue funzioni educative e sociali, culturali, economiche e imprenditoriali, determinanti non solo per la struttura produttiva della Comunità montana (si pensi alle imprese familiari impegnate nella valorizzazione di produzioni tipiche locali nei diversi settori e con diversa rilevanza dimensionale, spesso soltanto per l’autoconsumo), ma anche per il raccordo con il sistema scolastico ed i servizi socio-assistenziali;
- il lavoro come valore in sé oltre che come fonte primaria di reddito, con le conseguenti capacità di adattamento, ma anche di sacrificio, che questo ha comportato nelle trasformazioni

intervenute e che ancor più in quelle che interverranno nel futuro sia nelle capacità d'impresa che di lavoro intellettuale, tecnico e manuale

- il volontariato, l'associazionismo come partecipazione alla vita sociale che, anche se radicato nelle singole località (paesi), è espressione di assunzione di responsabilità di fronte ad alcune grandi tematiche di tipo sociale culturale e ambientale; è questa una ricchezza e garanzia anche di solidarietà nelle situazioni difficili.

Partendo da queste premesse sono stati elaborati tutti progetti di questa linea d'intervento.

L'insieme degli interventi proposti risponde ad un obiettivo più generale che individua nelle attività di formazione:

- il maggiore e più importante investimento della società e delle sue istituzioni nelle risorse umane e nel proprio futuro;
- la premessa dello sviluppo del territorio e della sua continuità nel tempo;
- una garanzia al diritto allo studio per i giovani in obbligo formativo, rimuovendo le cause che lo limitano, ed alla formazione continua ed avanzata di tutta la popolazione residente;
- il miglioramento del livello e della qualità culturale e sociale di tutta la popolazione;
- il fondamento della politica attiva del lavoro. hanno come finalità generale.

La seconda linea progettuale si propone di seguire in modo sistematico, continuativo e di monitorare le dinamiche del mercato del lavoro in generale ed in particolare quelle della XII CM al fine di costituire una rete di opportunità e di servizi, facilmente adattabili alle esigenze di attuazione e implementazione del PSE nel tempo.

La terza linea progettuale nel rimarcare la centralità delle risorse umane finalizza gli interventi al mondo giovanile. Un importante presupposto del progetto è la concezione positiva della condizione giovanile, dei comportamenti giovanili e dell'apporto innovativo che possono dare per accrescere le probabilità di successo del Piano, pur nella comprensione delle condizioni di difficoltà e di disagio in cui a volte vengono a trovarsi.

…….. omissis

Ricapitolando, la linea di intervento "valorizzazione delle risorse umane" si articola con riferimento alle seguenti linee progettuali specifiche:

- la formazione scolastica e professionale;
- le politiche attive per il lavoro;
- le politiche giovanili;
- il progetto EQUAL.

5- Linea d’intervento III: valorizzazione integrata delle risorse

Studi economici ed esperienze pratiche hanno dimostrato come percorsi di sviluppo, quali quello del turismo, integrato con la valorizzazione delle centralità ambientali e naturalistiche, con le attività di manutenzione del suolo, con le attività di produzione agricola e artigianale e delle produzioni tipiche, con le attività di animazione socio culturali legate al patrimonio storico, archeologico ed alla identità della comunità, abbiano effettivamente concorso alla stabilizzazione o alla rinascita economico sociale di realtà locali.

Le zone montane della XII CM, come evidenziato dall’analisi conoscitiva del territorio, si caratterizzano per la scarsa densità di popolazione, per i livelli di reddito relativamente bassi e per una certa dipendenza dell’occupazione dalla pubblica amministrazione e dall’agricoltura gravata, quest’ultima, da problemi di carenze strutturali.

Dedicare attenzione particolare allo sviluppo delle zone interne, delle quali fa parte la Comunità Montana Barbagia - Mandrolisai, su basi integrate fondate sulle vocazioni e le risorse del territorio attribuendo al comparto turistico un ruolo “trainante”, non significa soltanto porsi un obiettivo di sviluppo settoriale di un comparto (quello turistico), ma individuare una nuova ipotesi di sviluppo di tutta l’area che possa dare risposte alla drammatica crisi occupazionale e frenare l’esodo della popolazione.

In questo quadro di integrazioni inter-settoriali, la produttività del turismo non si misura solo calcolando il numero di arrivi o di posti letto, ma tenendo conto del complessivo apporto che può derivare dai consumi aggiuntivi dei turisti alla economia dell’area.

Un sistema che, visto da un’angolazione economica, risulta orientato a soddisfare le molteplici esigenze del turista che può consentire di incrementare la domanda effettiva nell’area, di aumentare il livello della produzione e migliorare quindi l’utilizzo dei fattori produttivi a disposizione. Il turismo deve essere considerato come risorsa capace di creare nuove significative opportunità per l’accrescimento della produzione, del reddito e dell’occupazione locale.

La XII Comunità Montana ha nel settore turismo giustificate ambizioni. Per coordinarsi e integrarsi con le altre attività economiche, il turismo deve basarsi sulle potenzialità locali e perseguire un uso sociale delle risorse naturali.

Alcuni limiti condizionano lo sviluppo del turismo nel territorio, per il mancato consolidamento di un processo evolutivo che deve affermarsi attraverso più stadi:

- la costituzione di una immagine turistica che si ponga in termini di evidenza rispetto ad una utenza regionale;
- il rafforzamento della propria presenza rispetto al bacino di utenza regionale (principalmente Cagliari e Sassari) e beneficiare di quote crescenti del turismo costiero, non esclusivamente isolano;
- la stabilizzazione dell'integrazione tra zone costiere e montane adeguando il comportamento degli operatori turistici e in generale, migliorando la qualità dell'offerta.

Tali aspetti vanno perseguiti con adeguati atteggiamenti politici e di scelte programmati che tengano conto di una evoluzione del turismo che mostra un consumatore sempre più attento ed esigente: alle offerte ed alle qualità dei prodotti; alle caratteristiche intrinseche dei prodotti e dei servizi anche per quanto riguarda la "naturalità" dell'offerta; alle proposte convenienti e alle occasioni; agli aspetti naturalistici ed alle proposte culturali.

Saper cogliere queste particolari esigenze con una risposta adeguata intermini di offerta può diventare un punto di forza per iniziative che intendano collocarsi in modo competitivo sul mercato.

L’approccio al turismo deve essere pertanto un approccio di sistema che coinvolge una pluralità di settori produttivi e di fattori non strettamente economici.

I settori turistici che possono trovare opportune forme di valorizzazione nel territorio della XII CM possono essere: il turismo sociale; il turismo festivo; il turismo sportivo; il turismo ambientale e naturalistico; il turismo congressuale.

Il turismo sociale può estendersi nell'immediato ai giovani ed agli anziani nei confronti dei quali esso diventa momento formativo e conoscitivo di nuove realtà ambientali e socio economiche. Anche nei confronti dei lavoratori, tuttavia, e per i mesi di bassa stagione, può configurarsi un'offerta, ossia una proposta di vacanza, che abbia come presupposto principale l'affermazione del concetto di socialità e si realizzi attraverso il concorso di varie componenti quali il trasporto, le strutture ricettive, l'aspetto culturale ricreativo.

Risulta marcato anche il fenomeno turistico legato alle festività ed, in particolare al fine settimana come forma di utilizzo del tempo libero. E’ questo un ambito orientato principalmente alla fruizione del bene ambientale e, quindi, delle emergenze naturalistiche, monumentali, culturali che diventano esse stesse componenti essenziali del servizio turistico. In questo quadro devono essere sviluppate e coordinate tutte le attività promozionali di carattere culturale che già oggi costituiscono momenti di richiamo.

Il turismo sportivo è una particolare forma di utilizzazione del tempo libero che può indurre effetti positivi sul piano economico.

Ma tutte queste forme di turismo, come evidenziato, per avere attrattività devono trovare le forme di opportuna integrazione in particolare con le valenza ambientali del territorio ed anche, in modo completare, con le valenze culturali che testimoniano l'identità dello stesso territorio.

A tal fine gli interventi specifici del PSE riguarderanno:

A) Azioni di valorizzazione ambientale fondate:

- sul recupero e la tutela dei boschi come ambienti da visitare; la tutela della flora e della fauna; il reinserimento di specie animali a rischio di estinzione – i rimboschimenti;
- sull'utilizzo del territorio per lo sviluppo del turismo ambientale (organizzato, autogestito, itinerante) con incentivi ai privati per la realizzazione delle strutture di ospitalità ed appoggio necessarie e l'istituzione di adeguati servizi;
- sulla valorizzazione e razionalizzazione della viabilità rurale allo scopo di realizzare dei percorsi distinti ma correlati di diversa fruibilità (a piedi, cavallo, *mountain byke*, fuoristrada, *free climbing*) secondo diversi livelli di interesse, con la realizzazione dei conseguenti servizi coerenti (incentivi alla nascita di cooperative di servizi, informazioni, assistenza, intrattenimento…), recupero dei luoghi di sosta tradizionali, realizzazione di nuove aree di sosta, valorizzazione dell'agriturismo;
- sulla valorizzazione del paesaggio agrario come risorsa paesaggistica; gli incentivi al recupero "tradizionale" di antichi fabbricati rurali; gli interventi di bonifica e conversione delle cave improduttive;
- sulla promozione del territorio e dell'ambiente sulla rete internet e sulle riviste specializzate;
- sul recupero dei centri storici con incentivi ai privati per il recupero delle abitazioni - conversione di unità immobiliari abbandonate in strutture ricettive "leggere", in strutture per la promozione e la commercializzazione di prodotti tipici, o in spazi di utilità sociale.

B) Azioni di valorizzazione delle risorse culturali riguardanti:

- la salvaguardia della cultura espressiva, della capacità produttiva e dell'identità storica delle comunità locali, quali fattori determinanti per il recupero di un livello adeguato di qualità della vita;
- la riscoperta e la valorizzazione dei sapori, delle culture, delle espressioni artistiche e spontanee, degli estetismi locali, per rendere l'area singolare e suggestiva, quindi idonea per diventare destinazione turistica ed imprenditoriale;
- la creazione di musei delle tradizioni popolari;

- la sistemazione del patrimonio lessicale dialettale dell’area in un dizionario multimediale lessicografico;
- azioni integrate riguardanti interconnessioni con gli interventi di recupero degli immobili di pregio dei centri storici e con interventi nel settore del turismo e dei servizi.

C) Valorizzazione di produzioni tipiche sulla base dei seguenti presupposti:

- lo spazio rurale va considerato come una riserva di valori e di opportunità per le aree interne della Sardegna;
- le aree rurali e montane hanno la possibilità di essere protagoniste di un nuovo e originale modello di sviluppo per l’organizzazione economica, sociale e dei sistemi di vita della Sardegna;
- i valori e le opportunità legate alle tradizioni delle aree interne vanno necessariamente coniugati con le dinamiche della modernità e della società globale e con le nuove tecnologie.

  Lo scenario di fondo dell’evoluzione economica in atto trova grandi possibilità di recettività e disponibilità di spazi, di contesti, di uomini e strutture nel mondo rurale e montano delle aree interne della Sardegna, offrendo a queste una eccezionale opportunità e un percorso nuovo e originale di sviluppo.

  Entro questo quadro si collocano le finalità della linea di intervento che il nuovo PSE intende promuovere con una proposta che, partendo dalla cultura dell'ospitalità e dell'accoglienza, si caratterizzi per l’integrazione degli aspetti turistici con la valorizzazione delle centralità ambientali e del patrimonio storico e culturale, con gli aspetti di autenticità, con le tradizioni ed i prodotti tipici locali.

La linea di intervento “valorizzazione integrata delle risorse” si articola con riferimento ai seguenti progetti operativi:

- tutela e valorizzazione delle dominanti ambientali
- itinerari naturalistici e ambientali
- percorso storico archeologico e della civiltà rurale
- recupero e valorizzazione dei centri storici
- strumenti di marketing per il settore del turismo integrato
- strategia associativa per la promozione delle produzioni tipiche

Si rimanda all’allegato per gli specifici approfondimenti.

6- Linea d’intervento IV: potenziamento della base produttiva

La Comunità Montana intende proporsi sempre più come parte attiva all'interno delle dinamiche socio-economiche locali: essa intende rivestire un ruolo di rilievo nella definizione delle linee di politica di sviluppo e di sostegno alle imprese del territorio.

Il quadro imprenditoriale locale è rappresentato da PMI e da imprese agricole e artigiane che lamentano situazioni aziendali difficili soprattutto per:

- la maggiorazione dei costi di produzione in termini di trasporto, comunicazione, viabilità e energia che esse devono sopportare rispetto alle imprese localizzate in altre aree regionali più prossime ai principali nodi di comunicazione con una conseguente caduta di competitività sul mercato;
- la difficoltà di accedere ad informazioni in tempo utile per poter usufruire degli incentivi fiscali o di altre forme di agevolazione;
- la mancanza di supporto tecnico ed informativo per l’attivazione di rapporti di collaborazione inter-aziendale con imprese regionali ed extra-regionali.

A queste specificità locali si aggiungono oggi due ulteriori fattori-chiave dell’economia attuale, con i quali è necessario che ogni impresa – di ogni tipologia e dimensione – si confronti: la globalizzazione dei mercati e il progresso tecnologico.

Va, tuttavia, precisato che per imporsi sul mercato globale non è più necessario essere grandi, anzi: le piccole strutture risultano avvantaggiate perché più agili e flessibili, quindi maggiormente in grado di rispondere con puntualità alle sollecitazioni esterne di contrazione o di espansione.

Il modello di sviluppo della Sardegna fondato sui grandi insediamenti, come noto, ha mostrato tutti i suoi limiti e l’epoca grande sulla industria di base è definitivamente tramontata.

Le opportunità offerte dalla telecomunicazioni consentono oggi di superare gli svantaggi infrastrutturali e quelli legati all’isolamento propri delle aree interne e della stragrande maggioranza delle imprese locali che vi operano.

Entro tale prospettiva e per supplire alle carenze di natura logistica, di mancanza di una rete e diffusione di informazioni, la Comunità Montana individua nei progetti di filiera sulle produzioni vocate la strategia fondamentale per il potenziamento della base produttiva locale.

Entro tale prospettiva meritano di essere segnalati i progetti di filiera riguardanti il settore vitivinicolo e il settore castanicolo già avviati nell’ambito dello specifico PIA, finanziato dalla Regione Autonoma della Sardegna, per la cui attuazione è prevista una stretta collaborazione con l’ERSAT.

A questi progetti, da sostenere con grande attenzione nelle delicate fasi attuative appena avviate, il Piano associa l'esigenza di avviare altri due specifici progetti di filiera riguardanti:

- il settore sughericolo;
- il settore agro-zootecnico

Per entrambi questi nuovi progetti di filiera, la prospettiva di rilancio e sviluppo non dipende solo da incentivi e sostegni, ma anche dalla presenza di operatori capaci e dalla mentalità imprenditoriale.

Ciò esige peraltro un'assistenza tecnica capillare e qualificata, che sostenga adeguatamente lo slancio operativo. Va promossa e sostenuta la funzione dell'agricoltore come presidio del territorio, al fine di salvaguardare l'equilibrio dell'ambiente e di evitare il progressivo degrado e abbandono dei territori rurali e montani.

Gli obiettivi prioritari che dovranno orientare i progetti di filiera proposti possono essere così sintetizzati:

- promuovere gli interventi miranti alla salvaguardia territoriale ed ambientale;
- redigere un programma pluriennale di intervento sulle reali possibilità di introduzione e/o espansione di settori strategici (zootecnia, frutticoltura, silvicoltura, sughericoltura, coltivazioni minori, agriturismo, energie alternative, irrigazione);
- promuovere la divulgazione della cultura della imprenditorialità agricola e rurale e informare sulle disponibilità pubbliche di finanziamento (comunitarie, statali, regionali);
- diversificare le produzioni e potenziare le coltivazioni tipiche e vocate;
- puntare sulla qualità e la certificazione dei prodotti e delle aziende;
- valorizzare le reti imprenditoriali ed associative per attuare le iniziative previste in una logica di intesa e di cooperazione tra i vari soggetti;
- favorire forme di collaborazione inter-aziendale fra le aziende agricole e quelle della trasformazione a partire dalle fasi di coltivazione e allevamento, per finire con i servizi reali di assistenza per la qualità, il *packaging*, la commercializzazione e *l'export* dei prodotti finiti
- promuovere la formazione degli operatori e la promozione del settore anche valorizzando lo strumento del Fondo Sociale Europeo;
- promuovere la introduzione nelle aziende agricole di fonti alternative di energia (solare, eolica);
- creare presso la Comunità montana un ufficio agricoltura realizzando un vero e proprio sportello per divulgare le opportunità pubbliche di finanziamento ed i servizi reali cui si può accedere;
- potenziare gli interventi di sistemazione idraulico-agrarie del territorio;

- incentivare il potenziamento della forestazione produttiva;
- promuovere la ristrutturazione e la valorizzazione di fabbricati rurali.

La linea di intervento “potenziamento della base produttiva” si articola con riferimento ai seguenti progetti operativi:

- progetto filiera del comparto vitivinicolo
- progetto filiera del comparto castanicolo
- progetto filiera del comparto sughericolo
- progetto filiera del comparto agro-zootecnico
- progetto energie alternative.

7- Linea d’intervento V: miglioramento dei servizi sociali e assistenziali

Alcune tipiche situazioni delle aree interne della Sardegna come il progressivo spopolamento dei centri e invecchiamento della popolazione residente con conseguente aumento della richiesta di servizi agli anziani; l’abbandono dei centri storici a causa dell’assenza dei confort richiesti attualmente alle abitazioni, l’assenza di servizi di qualità, impongono una particolare attenzione con la progettazione di interventi in grado di contrastare questi trend.

A tal fine concorrono a perseguire gli obiettivi generali del Piano le azioni orientate al miglioramento della qualità della vita.

Nell'ambito di uno sviluppo organico, gli ambienti urbani, caratterizzati da aspetti assolutamente peculiari, devono essere valorizzati mediante il recupero generalizzato dei centri storici, il restauro filologico dei monumenti, la caratterizzazione degli spazi urbani come luoghi storicamente deputati all'incontro e alla memoria, con l'intervento della Comunità Montana quando possibile, ma soprattutto con la sensibilizzazione delle singole amministrazioni.

I luoghi del paese devono risultare a misura umana, provvisti di spazi e strutture deputati alle diverse socializzazioni: spazi e giochi per i bambini, aree e strutture sportive, luoghi di incontro e dibattito, luoghi di sosta, memoria e socializzazione.

Grande attenzione va posta nei confronti dei trasporti in generale e nei servizi indispensabili alle necessità della vita moderna e nei servizi che è ragionevole pretendere in centri storici, caratterizzati da morfologie e tipologie edilizie ed urbanistiche assolutamente particolari e proprio per questo maggiormente affascinanti.

Entro tale quadro, il Piano si pone come finalità il consolidamento del rapporto fra i residenti e la realtà in cui vivono, il contrasto delle situazioni di marginalizzazione, la crescita del livello scolastico e culturale.

La limitata presenza di alcuni servizi nei campi dei servizi alla persona, delle attività culturali e ricreative, della qualificazione ambientale ed urbana, le carenze di altri nella loro articolazione funzionale, nella dotazione rispetto a standard quantitativi e di qualità strutturale e funzionale richiedono un impegno complessivo delle amministrazioni comunali e provinciale, ma anche della Comunità montana che può promuovere l’esercizio associato per la gestione di taluni servizi.

Rientrano, fra questi, gli interventi per la realizzazione delle strutture sociali per gli anziani e per i giovani, finalizzate a favorirne la permanenza nel luogo di residenza.

Attualmente la XII CM ha in corso di ultimazione una fase di monitoraggio puntuale, in ciascun Comune appartenente alla stessa CM, dei servizi sociali erogati e delle strutture pubblico-private impegnate nel sociale. La “mappatura” consentirà di individuare le principali carenza, definire i

servizi da creare o potenziare, dimensionare le opportune forme di gestione integrata di taluni servizi.

Nel piano degli interventi, fra le iniziative specifiche particolare rilevanza potranno assumere:

la elaborazione, di concerto con la competente ASL di Nuoro, di un piano articolato per la “riqualificazione” del ruolo dell'ospedale di Sorgono nel sistema sanitario territoriale;

la definizione di un piano di trasporto scolastico;

la sperimentazione di un pacchetto di progetti pilota, basati su azioni di mantenimento della dotazione dei servizi alla popolazione e su azioni di razionalizzazione dei servizi della Pubblica Amministrazione; a titolo di esemplificazione si consideri il nuovo ruolo che può essere assegnato al sistema postale quale fornitore integrato di servizi;

la promozione e ristrutturazione, adeguamento e creazione di spazi e di edifici per servizi sociali, socio-assistenziali, culturali e di orientamento-formazione delle fasce deboli quali strutture per servizi di accoglienza, servizi di prossimità, servizi assistenziali e socio-sanitari, servizi domiciliari;

l’attivazione di interventi di assistenza sanitaria mirata per le aree decentrate con l’attivazione di un servizio di tele-soccorso;

l’attivazione di un piano di servizi per la sicurezza delle persone

La linea d’azione “miglioramento della qualità della vita” dei residenti della Comunità montana, si articola con riferimento al seguente progetto operativo:

- miglioramento dei servizi alla persona.

8- Linea d’intervento VI: strategie di gestione dello sviluppo

Per l’attuazione del Piano la Comunità Montana ha il compito di svolgere un ruolo fondamentale di promozione, rappresentanza e coordinamento.

Le opportunità delle nuove tecnologie devono essere recepite e sfruttate appieno per consentire uno sviluppo "al passo coi tempi", una attività di promozione globale, una comunicatività non solo con i propri comuni, ma con il resto del mondo.

Tutte le normative più recenti per gli enti locali evidenziano il ruolo delle Comunità Montane per l'esercizio associato di funzioni e di servizi, al fine di assicurare più elevati livelli di efficienza nella loro gestione, assicurando anche forme di contribuzione per tali attività.

Tale ruolo deve essere sviluppato, in particolare, per gli interventi di scala sovracomunale e per i servizi e le funzioni di livello comunale nei confronti delle amministrazioni che non dispongono delle dimensioni adeguate per garantire la validità del servizio. Inoltre un servizio rivolto ad un bacino di utenza più ampio di quello comunale, dotato di strutture più solide consente una gestione imprenditoriale orientata alla economicità ed all’autofinanziamento.

Per queste ragioni la Comunità, verificato il livello più idoneo per lo svolgimento delle funzioni di indirizzo, programmazione, vigilanza e controllo in cui si sostanzierà il ruolo dell’ente locale con riferimento alla gestione imprenditoriale dei servizi pubblici di rete, intende valutare ed approfondire, in stretto raccordo con le amministrazioni comunali del territorio, le opportunità (analisi costi/benefici) derivanti da una gestione integrata di servizi sovracomunali quali l’erogazione acqua, la depurazione, la raccolta e smaltimento rifiuti, la gestione della rete telematica, l’erogazione di altri servizi di interesse pubblico.

Si tratta di uno dei punti più qualificanti dello sviluppo delle iniziative che la Comunità montana intende avviare per l’immediato futuro, alla stregua di ciò che sta già avvenendo in altri contesti italiani ed europei.

Entro questo scenario, come detto, particolare rilevanza sarà data alla utilizzazione delle nuove tecnologie.

L'informatizzazione della Comunità Montana rappresenta quindi la piattaforma di lancio per una serie di attività e collegamenti, un modo nuovo di gestire il territorio.

E’ indispensabile però che la visibilità della Comunità Montana, con la rete - interna e pubblica - dei suoi Comuni, non si limiti ad una semplice informazione, ma che si traduca in un ampliamento degli uffici sia della comunità che dei Comuni collegati in una sorta di "ufficio virtuale", in cui comunicazioni, informazioni e servizi ai singoli cittadini possano "viaggiare" in tempo reale con la consapevolezza di avere interlocutori "reali" dietro gli sportelli "virtuali".

Più in particolare, con riferimento alle attività di attuazione del PSE, le linee di intervento precedentemente illustrate hanno evidenziato obiettivi ed interventi riferiti a specifici temi. L'insieme di questi interventi presuppone l'attivazione di modelli gestionali fondati sulla attivazione di rapporti, relazioni a altre forme di cooperazione fra soggetti pubblici e privati. In altre parole, l'attuazione dei progetti specifici presuppone la definizione di modelli gestionali di natura associativa.

Questa esigenza è anche la necessaria risposta della Comunità Montana alla eccessiva frammentazione amministrativa e della rete dei servizi del territorio.

E' una linea di azione di valore trasversale sulle altre linee di azione precedentemente illustrate e punta a creare uno spirito associativo, ad integrare le risorse in forma cooperativa, ed infine, in prospettiva, se matureranno i presupposti, a sviluppare le condizioni per una progressiva unificazione dei Comuni.

In questa linea di azione sono presenti quindi proposte riguardanti il metodo da seguire per l'attuazione della gran parte degli interventi indicati. E' evidente che esse sono connesse strettamente al contenuto degli interventi, definito nell'ambito dei progetti riferiti agli specifici temi.

Un aspetto centrale per il successo delle linee operative del Piano è legato prioritariamente alla capacità di dar vita ad una strategia di tipo associativo tra i diversi ambiti - pubblici e privati - e nei differenti settori di intervento in una logica di sussidiarietà ovvero di promozione di modalità stabili ed autonome di risposta ai vari problemi della comunità.

La strategia di integrazione dei servizi rappresenta, pertanto, la modalità più idonea di intervento mirato nei vari settori dello sviluppo socio-economico del territorio.

La Comunità montana ha già proceduto a dar vita - in forma autonoma o in collaborazione con altri organismi - a diverse iniziative di vario genere, mentre anche i Comuni si sino mossi nella stessa direzione. E' però evidente la necessità di passare dalla logica delle iniziative "puntuali" a quella del coordinamento e dell'integrazione o della "rete dei servizi".

Per queste ragioni è stata definita questa specifica linea d'intervento del PSE, un vero e proprio salto di qualità di ordine culturale che, per potersi realizzare effettivamente ed in modo pieno, richiede un investimento rilevante in termini di sensibilizzazione culturale, valorizzazione dei soggetti e delle risorse, sistema tecnico di supporto (in particolare quello informativo e di programmazione-controllo), prassi collaborativa pubblico-privato, de-burocratizzazione dei servizi della pubblica amministrazione.

Operativamente, la strategia associativa persegue due principali direttrici di intervento tra di esse fortemente integrate:

- il coordinamento delle risorse per specifiche aree, ovvero la creazione di opportunità di conoscenza reciproca, di legami e di collaborazioni;

- l’integrazione dei principali servizi pubblici in una logica di rete territoriale.

Per le specifiche modalità di intervento si fa riferimento ai modelli organizzativi previsti per le attività di servizio prerogativa degli enti pubblici locali. I modelli organizzativi che possono essere attivati riguardano la formula: dell’Agenzia, dell’Impresa, dell’Istituto.

L’Agenzia è un modello organizzativo utile per l’esercizio di compiti di carattere tecnico-operativo, quali principalmente le attività di studio, di progettazione, di consulenza ed assistenza tecnica;

L’Impresa, ovvero l’attivazione di una struttura a partecipazione mista, è particolarmente adatta per iniziative specializzate nell’esercizio commerciale di pubblici servizi, specie quelli ad alto valore tecnico come, ad esempio, la gestione delle acque e dei rifiuti, o i servizi telematici;

L’Istituto, infine, è un modello organizzativo adatto all’esercizio di funzioni di contenuto tecnico-scientifico, orientate alla ricerca e alla sperimentazione.

Le tre modalità di intervento si riferiscono a entità organizzative piuttosto complesse, che necessitano di competenze manageriali, specialistiche, organizzative, progettuali. La distinzione tra modalità non è solo organizzativa, ma corrisponde a specifiche peculiarità di intervento.

Nel caso dell’Agenzia si tratta di valorizzare al massimo l’apporto di ogni entità coinvolta (in particolare i Comuni) e di fare della Comunità montana il nodo centrale di una rete di relazioni e di opportunità che possano meglio corrispondere ai requisiti di intervento e che nel contempo creino cultura, capacità di dialogo, di confronto, di lavoro cooperativo, di integrazione pubblico-privato. Si persegue in altri termini una duplice finalità : di servizio e di animazione sociale.

Nel caso della Società mista o di altre attività d’impresa promosse dall’Ente pubblico, siamo invece di fronte ad organismi che ricercano la migliore risposta alle necessità evidenziate, sviluppando una notevole capacità di analisi delle componenti tecniche e gestionali dei problemi, rispetto alle quali si attrezzano adeguatamente in termini di risorse finanziarie, tecnologiche, umane ed organizzative. La loro finalità è quindi di offrire servizi ad alto valore tecnico alle migliori condizioni di efficacia-efficienza.

Si tralasciando l’ipotesi dell’Istituto, che allo stato attuale non sembra una soluzione operativa utilizzabile per le specifiche finalità di intervento poste in capo alla Comunità montana,

In ogni caso i servizi offerti debbono rispondere a criteri di qualità ovvero soddisfare le attese degli utenti sia finali (cittadini, imprese) che intermedi (Comuni).

Anche questa linea d’azione del programma, si articola in obiettivi generali e più precisamente in obiettivi di:

- Coordinamento istituzionale;
- Gestione integrata dei servizi.

E) CENNI STORICI

Dal libro dell'Amministrazione Comunale di Tiana

"TIANA – LA STORIA, IL PAESE, LE TRADIZIONI "

CONSIDERAZIONI GENERALI

Così come per altri paesi della Sardegna, è abbastanza difficile ricostruire la storia di Tiana, perché le fonti scritte sono poche e anzi per certi periodi mancano del tutto. Perciò, per sapere qualcosa di più, abbiamo tenuto conto di tutti i tipi di fonti storiche, quindi anche di fonti orali, oggetti, edifici.

Il territorio era già abitato almeno, fin dal Neolitico, come testimonia la presenza, in località Mancosu, di numerose domus de janas, le tipiche tombe ad inumazione, alcune delle quali potrebbero risalire alla fase di Ozieri, cioè al Neolitico recente: la «domus» più grande è divisa in due stanze di cui una, l'atrio, ha il soffitto ornato con scanalature che riproducono le travi del tetto di una casa; fino a qualche anno fa era ben visibile il focolare cerimoniale, ora scomparso.

Anche le suppellettili, almeno in parte, probabilmente sono andate perse per cui la datazione delle domus risulta difficile, ma c'è da dire che non è mai stato fatto uno scavo archeologico regolare.

A Tiana abbiamo contato 7 domus, o forreddos, tutte nella zona vicina al rimboschimento, fino al confine col territorio di Ovodda.

Non abbiamo trovato notizie sul centro abitato in questo periodo, ma è probabile che i contadini neolitici costruissero le loro capanne non lontano dal fiume Tino o dalle sorgenti. Nell'età nuragica la colonizzazione del territorio interessò anche i siti più elevati; risalgono a questo periodo alcune tracce di stanziamenti in località Pranu.

Altre tracce di insediamenti umani sono visibili nelle seguenti località: Santa Marta, Santu Leo (vicino al fiume), Alisi, Sa Pira Era, Costi, Tudulo, ma anche in questi luoghi non sono state fatte indagini archeologiche sistematiche. Dalla nostra ricerca è però emerso che in un nuraghe di Tiana era stato trovato un anello con pendagli ornamentali; il reperto è stato descritto da Giovanni Lilliu nel suo volume *La civiltà dei Sardi. Si* è cercato di sapere qualcosa di più analizzando i nomi di luogo; molti di essi, così come quelli presenti nei territori di Ovodda, Olzai etc., non sono di origine latina, ma in mancanza di fonti scritte è difficile capire cosa significano veramente: Tiana, per esempio, è stata associata a Tinia (il Giove etrusco), alla dea Diana, al fiume Tino, ad altri centri con lo stesso nome situati in altre aree geografiche (v. il capitolo sui nomi di luogo). Anche per il periodo romano si sa soltanto che nel territorio occidentale di Tiana passava la strada romana che fin dal II secolo a.C. univa la monsio di Forum *Augustis* (oggi Austis) con quella di Sorabile presso Fonni.

Questo vuol dire che il territorio di Tiana, anche se ai suoi margini, è stato attraversato dalle legioni romane, che cercavano di avere il controllo definitivo della zona e che quindi possono avere lasciato qualche traccia del loro passaggio.[1]' Se si escludono alcune tracce della presenza bizantina come il culto di Sant'Elena e la consuetudine di far iniziare l'anno il 1° settembre (capudanni), rimasta anche quando nelle zone costiere della Sardegna si era ormai passati ai calendari pisano e fiorentino (capodanno il 25 marzo) o cagliaritano (il 25 dicembre), mancano completamente informazioni sull'Alto Medioevo, mentre si sa che dopo l'anno Mille la zona della "corte" di Tiana apparteneva ai Giudici di Arborea: era detta «corte» una fattoria giudicale. Attorno a nuclei di questo tipo si svilupparono, in Sardegna, molti paesi medioevali. Pare che anche a Tiana il primo nucleo abitato fosse un piccolo gruppo di casolari. Il documento scritto più antico che conosciamo sul nome "Tiana" è riferito al 1150 circa. In tale documento "Tiana" indica non il nome del paese, bensì un cognome forse derivato dal toponimo: sappiamo infatti che i giudici facevano trasferire i propri servi anche lontano dal loro paese di origine; poteva capitare che questi venissero chiamati col nome di battesimo seguito dal nome del paese di provenienza, che col tempo avrebbe formato il cognome. Inizialmente Tiana era compresa nella Barbagia di Ollolai, che includeva anche Austis, Fonni, Gavoi, Mamoiada, Olzai, Ovodda, Teti. Alla pace del 1388 risultava già inclusa nel Giudicato di Arborea. Nel 1912, in località San Leo, un pastore (Sebastiano Tore) rinvenne una tomba. Dalla tradizione orale sappiamo che era ricoperta da una volta in pietra e mattoni. All'interno vi era seppellito un cavaliere di alta statura, che però si era polverizzato a contatto con l'aria. Rimasero una lunga spada e una cintura. Si dice che la spada avesse incisa la parola "Beringuer", della cintura di pelle e metallo fu fatto dono al medico tianese Francesco Putzu, allora professore all'Università di Cagliari. Non ci è stato possibile compiere studi diretti su tali fonti in quanto, per lo studio del monumento, sarebbe stato necessario procedere a scavi archeologici, con tutte le difficoltà pratiche e soprattutto burocratiche connesse; inoltre i reperti sopra menzionati in parte (la spada) sono andati persi e in parte sono stati donati da professor Putzu ad un museo, probabilmente il Museo Archeologico di Cagliari. Si dice che a San Leo, vicino alla chiesetta campestre ora in rovina, ci fosse anche l'antico centro abitato di Tiana e che i suoi abitanti si fossero trasferiti dall'altra parte del fiume, dove sorge l'attuale centro storico, in seguito ad una pestilenza. In tutto il Basso Medioevo, dal secolo XIV e oltre, si susseguirono diverse pestilenze che ridussero di molto la popolazione della Sardegna e distrussero interi villaggi. In seguito, Tiana, con Teti, Ovodda e Austis, fece parte della «Curatoria di Augustis». Nel 1503 o 1504 (secondo il tianese Giovanni Todde, direttore dell'archivio di Stato a Cagliari, autore di un pregevole saggio sulla storia di Nuorio e delle Barbagie) re Ferdinando di Spagna donò Teti, Austis e Tiana a Matteo

[1] Si sa che nel 19 d. C., sotto l'Imperatore Tiberio, 4000 liberti di religione giudaica furono spediti a sorvegliare i confini tra la "Romania"' e le "Civitates Barbariae" ma non si conosce l'ubicazione dei loro accampamenti. Altri soldati erano di origine corsa, ligure, iberica, gallica o provenivano dal Nord Africa. Alcuni degli abitanti del villaggio o villaggi esistenti nel territorio forse andarono a lavorare a Forum Augustis, o si arruolarono o vennero catturati, ma non sappiamo nulla di certo.

Arbosich di Alghero che aveva partecipato a una guerra nella zona di Napoli. Il re manteneva il diritto di proprietà su falconi, astori, miniere di metallo, salnitro e zolfo. Nel 1579 si fa cenno a «oppida Thetis, Thianae et Austis», cioè ai villaggi di Teti. Tiana e Austis. Questo piccolo feudo passò abolizione dei feudalesimo nel 1836, ad esso fu dato il valore netto di 1011 lire sarde. Nella circoscrizione di Austis gli obblighi di contadini e pastori nei confronti del signore feudale erano: "il feudo fisso, il diritto di oberas, il diritto di vigne, il diritto di cartuccia, di grano e di orzo da quanti seminano, eccettuati i sacerdoti, i nobili, ed i porcari che pagano segno, il che importava dodici imbuti (12,30 l) di grano o d'orzo ...1 pecorai pagano una pecora per segno (branco di 1 capo o più) quando sono di uno solo, se siano di diversi padroni, allora si devono due capi grossi, e tutti insieme i pecorai del comune sono obbligati a nove pecore de pezzas". Tutti i redditi di questo feudo ammontavano probabilmente a lire sarde 2000, non compresi gli affitti di Monte Mannu, che era del demanio. Quindi..... nobili e sacerdoti non pagavano tasse, gli allevatori di maiali ed i pastori pagavano in capi di bestiame. I contadini pagavano gli affitti dei terreni demaniali, inoltre dovevano dare una quantità di grano e di orzo, dei prodotti delle vigne ed erano tenuti a prestazioni d'opera, in pratica dovevano lavorare per il feudatario in determinati giorni. D'altra parte è vero che molti «principales» ed ecclesiastici non rispettarono lo spirito della legge, che in altre regioni aveva portato ad uno sviluppo dell'agricoltura, e, dopo aver eretto chiusure abusive, non si curarono di migliorare i metodi di coltura, quindi in molti casi l'abolizione del feudalesimo e la legge delle chiudende non servirono a migliorare le cose, anzi andarono ai danni dei più poveri, perché spesso venivano recintati anche i terreni demaniali. Questo fatto era particolarmente grave nelle zone interne. Nell'incontrada di Austis la somma dovuta al feudatario (all'epoca Vincenzo Amat) a titolo di indennizzo era di 905 lire sarde, otto soldi e otto denari da pagare in denaro. Tra il 1652 e il 1656 si susseguirono alcune terribili pestilenze che colpirono tutta l'isola; in seguito, nel 1680 una carestia colpì la Barbagia: in particolare mancarono i cereali. Una drammatica conseguenza fu il calo della popolazione: alcuni paesi furono cancellati, altri si ridussero a pochi abitanti.

A Tiana, a quanto pare, le conseguenze furono meno gravi, infatti il numero delle famiglie passò da 69 (nel 1678) a 63 (nel 1688).[2]

Nel 1698 il numero delle famiglie era aumentato, ma continuava a diminuire il numero degli abitanti. Per il periodo compreso tra il 1668 e il 1857 abbiamo (anche) i "quinque libri", cinque libri che si trovano nell'archivio parrocchiale, da cui sappiamo che fra il 1668 e il 1770 si succedettero come curati Antonio Camboni, Antonio Angelo Sotgiu, Pietro Paolo Todde, Pietro Paolo Noli,

[2]

1678	1688				1698			
Fuochi	Fuochi	Maschi	Femmine	Totale	Fuochi	Maschi	Femmine	Totale
69	63	146	125	271	85	116	123	239

Pietro Maria Pira, Agostino Piras, Antonio Cadoni, Michele Piras, Giuseppe Putzu. Nel 1770 vivevano a Tiana tre sacerdoti; dal 1805 al 1812 era presente il rettore Alessio Carboni. Dagli archivi parrocchiali e dai resoconti di ispezioni fatte dai funzionari nel territorio abbiamo anche notizie, le prime, sul numero dei fuochi (famiglie). 1 documenti dell'archivio parrocchiale sono, in parte, scritti in spagnolo, infatti fino al 1708 gli Spagnoli avevano il controllo della Sardegna. All'inizio del Settecento la riforma del notariato fu uno dei pochi provvedimenti che ebbe una certa importanza per la vita dei paesi della zona: l'ufficio notarile di Sorgono serviva il Mandrolisai, la Barbagia di Belvì, "l'incontrada di Austis", quindi anche Tiana. In seguito, dopo le disposizioni emanate dal vicerè Des Hajes nel 1767, fu istituito il Monte di Soccorso in quasi tutti i paesi della Sardegna. Grazie all'esistenza di questi Monti di Soccorso, o Monti Granatici, i contadini, a metà settembre, potevano rifornirsi di grano e orzo da semina, contro il pagamento di un interesse del 3% per la dotazione iniziale dei Monti Granatici. I contadini si quotavano con una certa quantità di cereali, che venivano coltivati, in genere nei giorni festivi dopo la messa, nei terreni scelti dall'amministrazione del Monte. Questa era composta dal rettore, da un nobile o ufficiale regio, da un ufficiale di giustizia, da persone di un certo rilievo nel paese ed era controllata da una giunta diocesana presieduta dall'arcivescovo. Teoricamente né i nobili né il clero potevano avanzare pretese sui terreni messi a coltura, ma per chi non pagava gli interessi c'era una pena di quattro giorni di carcere. Nonostante le varie riforme che si era cercato di attuare, ancora nel 17461'intendente generale di finanza per la Sardegna poteva riferirci che gli abitanti di Tiana erano «miseri abitanti [che vivono] a sei miglia ad est di Austis, in un fondovalle dove si respira un'aria molto malsana e circondato da montagne», ma poi, oltre al numero degli abitanti (che allora erano 271), non dice nient'altro.

Alcuni anni dopo fu emanato un editto regio per la riorganizzazione dei «Consigli di Città» e fu stabilita l'istituzione dei consigli di comunità. Nella Barbagia non esisteva nessun centro assunto al rango di città, mentre nei centri con oltre 40 fuochi (e meno di cento: Tiana era tra questi) si poteva istituire un consiglio ordinario di comunità con tre consiglieri, scelti tra le diverse classi sociali. Di fatto, però, c'erano alcune limitazioni di classe; si richiedeva infatti che i consiglieri fossero «benestanti». Altri requisiti necessari erano un'età minima di 30 anni, l'affabilità, la mancanza di legami di parentela con altri consiglieri, l'onestà. 1 consiglieri erano eletti a maggioranza dalla popolazione, generalmente a dicembre. Per l'amministrazione non ordinaria (es. spese) bisognava eleggere altri consiglieri. Non si sa come funzionasse questo organismo a Tiana; in molti paesi della Sardegna, data l'altissima percentuale di analfabeti in tutta l'Isola, erano analfabeti anche i consiglieri, che quindi non sempre si fidavano di chi scriveva i verbali delle riunioni; in certi casi fu necessario nominare degli impiegati perché nessuno degli abitanti aveva i requisiti richiesti dalla legge. Entrò in crisi anche il barracellato, sostituito dai Cacciatori Reali della Sardegna e poi nuovamente istituito nel 1827. Nel 1807 furono istituiti diversi Tribunali di prefettura, Tiana faceva parte della prefettura di Sorgono e per questo servizio il Comune doveva versare una somma di 10 lire sarde e 10 soldi. Anche per questa istituzione non si sa quale peso avesse nella realtà perché non

abbiamo fonti più precise, ad ogni modo si sa che in seguito la prefettura di Sorgono fu soppressa e nel Nuorese rimasero gli uffici di Nuoro, Lanusei e Busachi. Alcuni anni prima (1803) era stato istituito un servizio regolare di posta da Cagliari a Sassari attraverso Sorgono, Gavoi, Nuoro e Bono. Esso veniva effettuato a piedi, qualche volta a cavallo; i comuni non serviti da centri di raccolta (tra cui, all'inizio, probabilmente anche Tiana), inviavano la posta al centro di raccolta più vicino. Da Sorgono a Gavoi i tempi del servizio erano di alcune ore; la tassa per questo servizio era di 18 lire e 5 soldi per l'Incontrada di Austis. Dal 1836 il servizio postale venne snellito, ma i tempi erano sempre piuttosto lenti. Altre notizie su Tiana risalgono al 1846 e riguardano il censimento. Vittorio Angius, che per incarico del governo visitò la Sardegna tra il 1830 e il 1846, ci fa sapere che il territorio risultava esteso 9 miglia quadrate. Il clima era piovoso, ma le nevicate erano poco abbondanti e i giorni di gelo rari (temperature fino a 4° C). Le piante selvatiche erano il leccio, la roverella, il cisto, l'erica, il corbezzolo, la fillirea e anche l'agrifoglio, il rovo, il pruno selvatico; sui costoni di Tolovisco si trovavano pochi arbusti stentati. Angius aveva potuto osservare il mare di Oristano da Punta Crabosu. Pare che già da allora non ci fosse molta selvaggina: qualche daino, pochi anche i cinghiali. Più numerosi erano gli uccelli.

Gli abitanti erano soprattutto contadini e pastori, c'erano 100 agricoltori, 80 pastori e pochi apicoltori. I contadini coltivavano soprattutto patate e seminavano, in quegli anni, 170 hl di orzo, che rendevano 5 volte la quantità seminata, e 50 hl di grano, che rendevano solo 3 volte, a causa della conformazione del terreno e del suolo. I poveri, nelle grandi feste, mangiavano pane di grano. Si coltivavano anche leguminose, come fave e fagioli (che rendevano 8 volte il seme), e ortaggi, cavoli, pomodori e lattughe. Migliore era la resa dei vigneti: si conoscevano «20 qualità di uva» che fruttavano circa 25.000 litri di vino. Erano stati contati 7000 alberi da frutta, meli, peri, fichi, susini, pesche e 130 poderi che comprendevano vigneti, orti e pascoli. La proprietà era frazionata in piccoli poderi, o tanche. I Tianesi allevavano 130 buoi, 250 mucche, 55 equini, 3000 ovini, 1500 capre, 600 maiali: prevalevano quindi le pecore e le capre; c'erano poi 21 mulini e 180 gualchiere. Vittorio Angius ci riferisce anche le sue opinioni sul carattere dei tianesi: le sue idee seguono i luoghi comuni del tempo sugli abitanti delle zone interne della Sardegna; inoltre ci descrive il costume caratteristico. Nello stesso periodo, il 20 dicembre 1847, il regno di Sardegna rinunciò alla propria autonomia per diventare parte integrante dello Stato Piemontese; questo proprio in un anno di grave carestia e di disagi notevoli. Fu abolito il regime vice regio e venne avviata l'unione doganale con il resto del regno. L'anno successivo fu promulgato lo Statuto Albertino; tra l'emanazione della legge elettorale (17 marzo 1848) e le prime elezioni passò solo poco più di un mese. Al di là della retorica del tempo, è evidente che i sardi erano particolarmente svantaggiati, per la perdita dell'autonomia e perché la possibilità di partecipare alla vita politica era solo teorica. Di fatto, gli anni immediatamente successivi alla «fusione» furono molto difficili per l'Isola, sia dal punto di vista economico sia dal punto di vista sociale e il malcontento della popolazione si manifestava con atti di ribellione; più spesso ai soprusi si rispondeva con la vendetta, dal momento che era molto diffusa la sfiducia nella giustizia. Lo Stato era sentito qualcosa di ontano, tanto è vero che alla prima guerra

d’indipendenza parteciparono pochissimi sardi, non tanto perché l’arruolamento non era obbligatorio, quanto perché si trattava di una guerra scarsamente sentita dalla gente. Anche l’estensione della leva obbligatoria alla Sardegna all’inizio fu considerata negativamente, mentre in seguito l’atteggiamento verso il servizio militare cambiò. Nella seconda metà del secolo i problemi erano ancora numerosi e gravi: l’analfabetismo (in Barbagia riguardava oltre il 90% della popolazione), le “malattie del sottosviluppo” (piaghe bibliche come invasioni di cavallette (1864), carestie (1867) ed epidemie, come l’epidemia di colera che imperversò nell’Isola fra il 1854 e il 1858, l’insufficienza dei collegamenti, la sistemazione dei terreni comunali e non ultimo il disboscamento: già Cavour aveva concesso “al Conte Beltrami di abbattere nelle foreste di Monte Mannu presso Austis 20.000 piante di alto fusto”. Per la seconda metà del secolo scorso, le fonti sono i documenti dell’archivio parrocchiale che registrano il numero dei nati e i nomi dei parroci. Essi furono: dal 1857 il vicerettore Priamo Zedde, e fra il dicembre del 1872 e il novembre 1912 il parroco Vincenzo Carcangiu, originario di Genoni; seguono i parroci Cicalo Serra e don Nicola Cabiddu da Ortueri, don Giovanni Pinna da Bonarcado; l’attuale parroco è don Franco.

Nel 1885 Tiana aveva 616 abitanti e faceva parte del circondario di Lanusei; era uno dei centri di maggiore produzione delle patate, al settimo posto su 48 comuni. Nel 1901 Tiana faceva parte del Capo di sotto (la provincia di Cagliari), circoscrizione di Lanusei, mentre nel 1936 venne inserita nella provincia di Nuoro. Molti Tianesi hanno partecipato alle guerre che hanno coinvolto l’Italia nel XX secolo: parteciparono alla guerra di Libia, alla prima guerra mondiale, alla guerra d’Etiopia, alla guerra di Spagna, al secondo conflitto mondiale. Soprattutto la Grande Guerra, quella del ‘15-18, coinvolse la popolazione in modo drammatico, perché molti furono i giovani che morirono nel fronte; contemporaneamente ci fu, in particolare nel 1917, un crollo delle nascite, come diretta conseguenza della guerra.

Rispetto al secolo scorso non ci sono stati dei grossi cambiamenti nell'ambiente naturale, infatti la flora spontanea ha mantenuto quasi intatte le caratteristiche dei periodi precedenti per quanto riguarda la fauna, spariscono i daini, mentre per il resto rimangono le altre specie già segnalate dall'Angius. I mutamenti verificatisi nell'economia e nel tenore di vita sono chiari se leggiamo i dati statistici è sempre più limitata la coltivazione dei cereali, mentre i contadini continuano a piantare fagioli (150 ha). I vigneti ora producono oltre 32.000 litri di vino, quindi la produzione è aumentata. Tra gli animali d'allevamento si contano «60 buoi, 1600 bovini, degli ovini, dei caprini». I maiali sono diminuiti di 10 volte e si registra una diminuzione anche del numero dei cavalli. Oltre all'agricoltura e alla pastorizia si praticava anche l'artigianato (lavorazione del legno e del granito). Poi c'è stato un generale, anche se lento, miglioramento dell'istruzione e del tenore di vita. Fino al 1938-39 le classi elementari finivano con la quarta e la licenza elementare si prendeva a Ovodda o a Tonara. Ancora nel 1951 la percentuale di analfabeti era del 20-25%, mentre poi si è ridotta di molto: già nel 1971 era del 5-10%a, bassa in confronto a quella registrata in altri paesi. Nel 1963, nelle 5 classi elementari c'erano 5 insegnanti e 74 alunni. Nelle medie di Ovodda studiavano 18 Tianesi, mentre 5 frequentavano le medie di Tonara.[3]

Sono migliorati anche altri aspetti della vita tianese: ad esempio è diminuito l'indice di affollamento delle case (1,21 – 1,4 medio del 1951, 0,81 nel 1971), nel 1951 il bagno era presente nell'1% delle abitazioni, 20 anni dopo la percentuale delle case con servizi è salita di più di dieci volte. Le case con acqua corrente sono aumentate dal 1-20% all'80-90%, mentre l'acqua è sempre stata scarsa (perc. di sufficienza idrica nel 1971, 26-50%, ogni abitante poteva utilizzare meno di 50 1 d'acqua al giorno). Nel 1963 si contavano anche mezzi meccanici come automobili (14), autocarri (39), motocarri (4), trattori (1), oltre 3 carri agricoli. Come si può vedere dai dati, erano pochi rispetto agli abitanti.

Hanno cominciato a diffondersi i mezzi di comunicazione di massa: la radio (70 app.) ma anche la televisione (14 app.).[4] Già nel censimento del 1° marzo 1965 risulta che su 865 abitanti molti, 101, erano i pensionati, di cui 6 erano pensionati dello Stato, 9 di guerra, 6 per reversibilità, 5 per invalidità, 34 per vecchiaia, 36 coltivatori diretti, 2 di miniera (Belgio), 3 di cecità. Come si può vedere, numerosi erano i pensionati per vecchiaia e soprattutto coltivatori diretti, ma si registra anche la presenza di ex emigrati reduci da anni di lavoro nelle miniere belghe. Anche se si è già osservato che il tenore di vita era migliorato, questo miglioramento non era così evidente come in altre località dell'Italia e dell'Europa, così molti Tianesi sono emigrati in cerca di lavoro e di migliori condizioni di vita.

[3] La frequenza scolastica nell'età dell'obbligo era di 75,1 su 100.

[4] Nel 1971 risultavano ancora poco diffusi i telefoni: 1,01-2 su 100, mentre era aumentato il numero di apparecchi televisivi: lo possedevano 10-30 famiglie su 100.

Nel 1963 risultavano 251 emigrati, di cui 70 in Piemonte, 6 in Lombardia, 45 in Liguria, 37 in Toscana, 10 in Emilia-Romagna, 7 nel Lazio, 1 in Umbria, per un totale di 176 emigrati, oltre a 75 lavoratori emigrati all'estero.

Negli anni successivi, in particolare dal marzo 1960 al marzo 1965, il numero degli emigrati è continuato ad aumentare. I residenti in altre regioni italiane sono passati da 176 a 208, mentre i residenti all'estero sono passati da 75 a 103, di cui 62 in Francia, 27 in Germania, 11 in Belgio, 2 in Olanda, 1 in Australia. Sono stati soprattutto i Paesi dell'Europa centro-occidentale ad attrarre immigrati a causa del loro grande sviluppo in quegli anni. Nonostante l'emigrazione sia continuata negli anni Settanta e Ottanta, a Tiana come nei paesi limitrofi, già a partire dal Settanta si è verificato il fenomeno inverso, il paese ha risentito positivamente del seppur limitato sviluppo industriale, del territorio circostante, con la fabbrica di Ottana e l'avvio o il completamento di grandi opere pubbliche come la diga del Taloro e quella del Torrei: tutto questo inizialmente ha determinato un calo dell'emigrazione e una presenza di immigrati, 48 nel 1973, calati di numero negli anni successivi.

La presenza di immigrati nel paese ha determinato una maggiore apertura verso il mondo esterno e un ulteriore miglioramento del tenore di vita.

Dopo la metà degli anni Settanta il tasso di accrescimento della popolazione è diminuito, per varie cause, in parte culturali, ma soprattutto economiche: mancanza di elementi trainanti nel settore agricolo e prevalenza del minifondo: scarsa presenza di laboratori artigiani, la crisi di Ottana e il completamento delle dighe, fattori che hanno determinato una minore richiesta di manodopera. Dal '71 all'85 la popolazione è rimasta stazionaria: infatti negli anni Ottanta si può vedere dai grafici, c'è stata una notevole alternanza fra immigrazione ed emigrazione, ma la conclusione a cui siamo giunti è che il risultato è stato un aumento minimo della popolazione: solo 17 residenti in più nel 1985 rispetto al 1971. In particolare nel '91 le nascite sono solo di 4 unità, mentre è aumentata la mortalità (12 morti, per lo più persone anziane). Per quanto riguarda la composizione della popolazione, prevalgono i giovani tra i ventuno e i trent'anni e gli anziani tra i sessantuno e sessantacinque anni e c'è anche una discreta presenza di adolescenti e di ottantenni, rispetto ad altre fasce d'età. In questi ultimi anni si è accentuata la crisi dell'agricoltura e il numero degli occupati è continuato a diminuire, anche per questo l'emigrazione non si è ancora arrestata: molti si trasferiscono negli altri capoluoghi di provincia, soprattutto Nuoro e Cagliari, ma anche Sassari per la presenza, in questa città, di uffici amministrativi e ospedali, per i maggiori guadagni offerti dalle attività commerciali e per la presenza, negli ultimi due capoluoghi, di strutture universitarie: molti giovani laureati decidono di rimanere in città per le maggiori possibilità di trovare un'occupazione. Nonostante il problema occupazionale, tuttavia, l'immigrazione non si è arrestata del tutto: anzi erano ventuno le persone che nel '91 hanno deciso di stabilirsi a Tiana. Attualmente si è raggiunto un certo equilibrio fra il numero degli emigrati (21) ed immigrati (21). È vero che attualmente qualche opportunità di lavoro è stata creata con l'apertura di un cantiere di forestazione; esistono alcuni laboratori artigianali e la costruzione della nuova diga del Tirso ha dato lavoro ad alcuni

operai, ma il settore che ha visto aumentare il numero degli addetti è stato il terziario, non tanto il commercio quanto i servizi, è inoltre abbastanza elevato il numero dei pensionati. Il reddito, anche se è lontano dalla media nazionale, ha consentito un maggior benessere che, tra l'altro, ha dato impulso all'edilizia e ha determinato un ulteriore miglioramento delle condizioni igieniche e abitative in genere. Non sempre le nuove costruzioni si inseriscono in modo armonico nel tessuto urbano, perciò è allo studio un progetto di recupero del centro storico che, se attuato, dovrebbe migliorarne anche l'aspetto estetico. Si è notevolmente diffuso l'uso dell'automobile come mezzo di trasporto, mentre i trasporti pubblici vengono utilizzati soprattutto dagli studenti pendolari, in numero di trentotto, che frequentano le scuole superiori dei paesi vicini, in particolare Tonara, Sorgono, Gavoi, Fonni. Anche la diffusione dei mass media: radio, giornali ma soprattutto la televisione ha avvicinato gli abitanti di Tiana, in particolare i giovani, a realtà diverse, con tutte le opportunità di crescita e anche con i rischi che questo fatto comporta.

Nonostante il calo delle nascite, i giovani, soprattutto quelli tra i venti e trent'anni, costituiscono ancora una buona percentuale e sono divisi tra la consapevolezza di valorizzare le tradizioni del posto in cui vivono e la volontà di autonomia.

IL PAESE

Il paese di Tiana non ha insediamenti sparsi, se si esclude qualche ovile, che però non è abitato stabilmente. Il centro abitato è un tipico paese di versante, esposto a sud. Se noi osserviamo una mappa di Tiana vediamo subito che questo paese, come molti altri in Sardegna, non è stato edificato a partire da un progetto unico «fatto a tavolino», ma i suoi abitanti hanno costruito le loro case, che spesso venivano affiancate l'una all'altra per risparmiare spazio e per motivi economici, secondo le proprie esigenze.[5] La pianta del paese è quindi irregolare, con strade strette e in genere tortuose, infatti prima non era indispensabile che una strada fosse molto larga, perché il traffico era limitato ai pedoni, agli animali da trasporto (soprattutto asini) e ai carri agricoli.

Le strade seguono la pendenza del terreno e talvolta, in corrispondenza degli incroci, si sviluppano piccole piazze (altre volte invece le strade si chiudono in vicoli ciechi). Oltre alle piazze si può osservare la presenza di numerosi cortili.

Gran parte del nucleo antico è concentrata a sud di via Nazionale, la strada principale. Si nota anche che la chiesa parrocchiale, dedicata a S. Elena imperatrice, era stata costruita a monte di quella che oggi è la strada principale, essa è in via di restauro ed ora è circondata da un giardinetto e da una piccola piazza, dove si tengono le feste principali. Prima il cimitero, come in tanti altri paesi, era vicino alla chiesa; successivamente è stato costruito il cimitero nuovo, un centinaio di metri

[5] Per lo stesso motivo venivano costruiti i corzos.

dopo le ultime case. Fino a poco tempo fa vicino al camposanto c'era un piccolo campo di calcio, là dove adesso sono stati sistemati i giardini pubblici, con strutture per il gioco e per lo sport. Essi sono molto frequentati e apprezzati per la loro bellezza.

Un altro edificio, situato quasi di fronte al Comune, ospita il salone parrocchiale e vi si celebrano le messe in attesa che venga terminato il restauro della chiesa.

Non ci sono altri edifici adibiti al culto. Dal 1954 una piccola edicola ospita una statuina in alabastro rappresentante la Madonna col Bambino: l'autore è Francesco Ciusa, uno scultore di Nuoro.

Negli ultimi tempi l'abitato si è esteso, soprattutto lungo gli assi delle due strade principali e alla periferia del centro vecchio. La parte nuova è caratterizzata, almeno in parte, da case per una o due famiglie, di dimensioni maggiori rispetto a quelle più antiche. Molte sono separate l'una dall'altra da giardini ed orti. Parte degli edifici pubblici, cioè le scuole materna, elementare e media e il Palazzo del Comune, sono di costruzione abbastanza recente e sono concentrati in una zona ristretta a monte di via Nazionale.

Da ricordare poi l'esistenza, fuori dal centro abitato, di una gualchiera in buono stato di conservazione e di alcuni mulini.

LE CASE

Generalmente le case venivano costruite su un terreno di proprietà; se non c'era un terreno disponibile l'uomo che voleva crearsi una famiglia doveva abitare a casa dei genitori di lui o di lei, secondo le disponibilità dei locali.

Come materiale da costruzione si usavano i conci (is contones) di granito per costruire i muri; come materiale legante adoperavano il fango che a volte veniva mischiato con un po' di paglia per dargli una maggiore consistenza (su ladre). Il legno si usava per i solai (s'istaulau), per il pavimento dei piani superiori, per la trabeazione, per le imposte (porte e finestre) e, talvolta, per le balconate, invece del ferro. Le tegole (is teulasa) erano importate. Le gallerie ad arco (is corzos) erano costruite con legno o mattoni.

I mezzi di trasporto erano carri o calessi trainati da animali come buoi, cavalli, muli o asini. Gli strumenti di lavoro usati dai muratori nella costruzione delle case erano: il piccone (su piccu), la pala (sa pala), il filo a piombo (su prumu), la mazzetta (sa mazzetta), il paiolo (su paiolu), il punto (su puntu), la mazza (su mazzu), oltre ad altri strumenti come la cazzuola (sa palitta 'e mastr'e muru), la marra (sa marra), lo scalpello (s'iscrapeddu), il martello (su marzeddu), la livella a bolla (su liuellu), il frattazzo (su uardassu), la squadra (s'isquadra), il pennello (su pinzellu).

I tempi di costruzione erano più o meno lunghi, secondo le disponibilità economiche, oltre al tempo a disposizione e, naturalmente, alle stagioni.

C'erano muratori specializzati per chi poteva permettersi di pagarli, mentre gli altri si arrangiavano tra vicini, aiutandosi vicendevolmente e chiedendo in prestito gli arnesi.

Le case più piccole erano formate generalmente da due ambienti, ma le case formate da tre ambienti non erano rare; nelle altre abitavano i contadini benestanti.

Gli ambienti erano: la cucina *(sa* coghina), il magazzino (su *fundagu),* la camera da letto (sa sala). Le scale erano interne, in legno, ma c'erano anche case con scale esterne che portavano ad un ballatoio da cui si accedeva al piano superiore. L'ambiente più usato dalla famiglia era la cucina dove si cucinava e si mangiava e dove talvolta dormivano i figli più piccoli su stuoie accanto al fuoco: data la scarsità dei locali, spesso i ragazzi non potevano disporre di una stanza tutta per loro.

Le case erano dipinte o affrescate con colori pastello che potevano essere: celeste, rosa, giallo o verde, mentre per il battiscopa si usavano colori scuri. Talvolta, nelle case delle persone benestanti si usava decorare il soffitto e le pareti con affreschi.

Il pavimento della cantina era lasciato in terra battuta, mentre la cucina era pavimentata con piastrelle di graniglia.

In cucina c'erano: il focolare (su foghile) rettangolare o quadrato delimitato da lastre (le più antiche erano in granito e le più recenti in ferro) o il caminetto (sa *zeminera),* il soffietto (su surbafogu o su tirafogu), il forno (su forru) che poteva essere interno o esterno e su cannizzu che era un supporto fatto di canne, che venivano raccolte nel fiume, legate fra loro, era appeso parallelamente al soffitto e serviva per far asciugare e stagionare il formaggio.

I mobili usati in cucina erano: la credenza, il tavolo, gli sgabelli in sughero, le sedie, la piattaia, gli armadi a muro, l'armadio, la madia e l'attaccapanni che a volte era un semplice chiodo.
I mobili della camera erano: il letto grande da un lato, la cassa, a volte un comò; in certe case si dormiva sulle stuoie. Poi non mancava una culla (su barzolu).
I mobili erano in noce, in ciliegio o in castagno. Venivano fabbricati dai falegnami tianesi, ne ricordiamo alcuni: Salvatore Marcello, Salvatore Moro, Antonio Carta, Paolo Sotgiu.
Il proprietario della casa faceva i mobili più semplici, come gli scannetti in sughero. Le decorazioni erano linee spezzate, uccelli, fiori, qualche volta anche serpenti.
A Tiana c'erano anche alcuni fabbri, che lavoravano il ferro e facevano inferriate. Non tutte erano decorate, ma parecchie presentavano diversi tipi di decorazioni a rombo, serpentina, spirale.

I CORTILI

Di solito gli abitanti delle case del centro storico non avevano molto spazio esterno a disposizione perché, come si è già detto, le abitazioni venivano spesso affiancate l'una all'altra. Tuttavia, negli spazi non occupati da costruzioni, si aprivano i cortili: ne abbiamo contati 37. Uno di essi, in particolare, è interessante perché vi si affacciano molte case; apparteneva a un professore che si chiamava Francesco Putzu (1875-1952) ed era molto conosciuto.[6]

1 cortili più grandi sono concentrati al limite del centro vecchio, mentre in quello che probabilmente era il nucleo più antico essi sono generalmente di piccole dimensioni. Potevano confinare con la strada, ma c'erano anche dei cortili interni, alcuni sono oggi abbandonati, ma molti di essi sono abbelliti da alberi e da fiori. Alcuni appartenevano ad un solo proprietario, ma non sono rari i cortili utilizzati da diverse famiglie, per divisioni di eredità.

1 cortili, insieme con le piazzette, sono sempre stati, almeno fino a non molti anni fa, un'occasione di incontro per gli abitanti del vicinato, soprattutto per le donne, che sedevano a cucire, a ricamare, a tagliare frutta secca ecc. e intanto si raccontavano le novità del paese e trasmettevano alle più giovani le loro conoscenze, ma parlavano anche di leggende e usanze forse risalenti ad età remota, che ci ricordano quali erano i riti, le superstizioni, le paure, le speranze riguardanti gli aspetti più diversi della vita.

[6] Di dottor Putzu sappiamo che si laureò a Cagliari nel 1902, fu libero docente in patologia chirurgica speciale dal 1910; titolare di tale cattedra all'Università di Sassari nel 1933 e trasferito l'anno seguente con la medesima carica presso l'Ateneo di Cagliari. Fu membro della Società internazionale di chirurgia, direttore dell'Ospedale militare di Cagliari durante la Grande Guerra coi gradi di capitano, tenente, colonnello; curò 60 pubblicazioni. Gli furono dedicati scritti nel 1945. Era molto religioso e fece alcuni doni alla chiesa. Una sua figlia diventò suora e prese il nome di Suor Clementina figlia della Carità.

ARCHEOLOGIA

Percorrendo una strada di campagna, parallela alla strada statale Tiana-Ovodda, a circa 3-4 km di distanza dal centro abitato di Tiana, si arriva alla località Mancosu: un costo ne roccioso, ricco di vegetazione di tipo arbustivo. La vegetazione è rappresentata da olivello selvatico, corbezzolo, erica, cisto, fillirea, leccio, ginestra, asfodelo (vegetazione mediterranea).
Terminata la strada bianca e dirigendosi verso il confine tra Tiana-Ovodda, si trovano le 7 domus de janas, di cui le ultime appartenenti al territorio di Ovodda. Solo la prima risulta separata dalle altre, mentre le rimanenti costituiscono degli agglomerati vicini tra loro, tanto da formare una vera e propria necropoli.
Ormai è stato accertato, dagli archeologi e dagli storici, che queste grotticelle artificiali furono costruite in età preistorica per seppellire i morti. È invece da escludere che venissero usate come abitazioni, perché sono molto basse, e nella maggior parte dei casi si può entrare solo inclinati.
La roccia delle domus è granitica, tuttavia si sfalda con estrema facilità, perciò poteva essere lavorata con strumenti di pietra e metalli poco duri, come il rame.
A Tiana le domus de janas sono conosciute col termine di *forreddos*, poiché hanno un ingresso che ricorda l'apertura dell'antico forno, utilizzato per la cottura del pane.

LE DOMUS DE JANAS

Il termine domus de janas significa "casa delle streghe". È stato accertato che le domus de janas sono sepolture in gran parte collettive. Risalgono, secondo gli studiosi, all'età calcolitica (2000 circa a.C.); durante l'età nuragica continuano ad essere utilizzate, ampliate ed evolute, secondo le esigenze dei gruppi umani. [7] Sono interamente scavate nella roccia e, ancor oggi, si possono riconoscere da piccoli ingressi semicircolari, che spesso si osservano in luoghi rocciosi dell'isola. Inizialmente venivano scavate con arnesi di pietra e, solo in un secondo momento, si utilizzarono i metalli. In tutta la Sardegna si sono contate 1.100 grotticelle, disseminate in tutto il territorio. Talvolta si trovano isolate, ma molto spesso costituiscono una vera e propria necropoli e sono scavate le une accanto alle altre, in gruppi che in qualche caso superano i 40 esemplari. Si conoscono, quindi, semplici tombe con un solo vano, tondeggiante o quadrangolare (Nuoro-Orroli), che generalmente erano impiegate per la sepoltura di più individui; tuttavia, quando la cella era troppo piccola, veniva usata per un solo defunto. Da questo schema monocellulare si passò in seguito allo schema pluricellulare: ossia divise tra loro da un atrio centrale o da un lungo corridoio (es.: Busachi, Anghelu Ruiu, Alghero). Appare significativa la domus de janas di S. Andrea Priu (Bonorva) che imita una vera e propria casa col tetto a spiovente e due vani rettangolari. In un vano,

[7] Secondo gli archeologi, Giovanni Lilliu e Cristian *Zeivos,* in *età* nuragica si costruivano domus de janas (1500 a.C. e forse anche dopo) come testimoniano i corredi ceramici rinvenuti.

dietro ad un pilastro, vi è scolpita una banchina che forma un letto sepolcrale con una fossa davanti; pertanto diversi individui venivano sepolti in questa domus. Non era un caso che la tomba imitasse l'abitazione quotidiana; infatti si credeva nella vita dell'oltretomba e, di conseguenza, gli oggetti di uso comune accompagnavano il defunto nel suo "viaggio". Per questo motivo dentro le grotticelle si sono trovati diversi arnesi ornamentali e ciotole in terracotta. Inoltre, sulle pareti di molte tombe, appaiono scolpite immagini religiose come le corna del bue, simbolo della divinità maschile.

LA GUALCHIERA DI TIANA

La gualchiera si trova nella zona di Torrei, a circa un chilometro (in linea d'aria) da Tiana, nei pressi del fiume Tino, del quale veniva utilizzata l'acqua per il suo funzionamento. Si arriva percorrendo, per un breve tratto, la strada statale 128 (che collega Tiana con Tonara) e un piccolo sentiero che conduce al fiume. La zona circostante possiede una ricca vegetazione rappresentata da: lentisco, fillirea, noccioli, pioppi, ontani, ciliegi.

Ascoltando le testimonianze della gente di Tiana sappiamo che vi erano diverse gualchiere. Alcuni anziani sostengono di aver conosciuto tre gualchiere: parlano di una ventina tra mulini e gualchiere, collocati lungo i torrenti Tino e Torrei. Una si trovava nella località «Laconei» e apparteneva a Agostino Zedda. Un'altra di proprietà di Cristoforo Lai. L'unica ancora esistente era di Francesco Zedda nato a Tiana nel 1894.

Questa gualchiera è stata costruita nell'Ottocento da un falegname di nome Francesco Zedda, detto "Bellu", ed è stata modificata, solo nella struttura esterna, nell'ultimo decennio.

Della qualchiera se ne servivano i seguenti paesi: Tonara, Teti, Sorgono, Austis. Belvì, Aritzo, Gavoi, Desulo e Fonni. Da queste località, in particolare da Gavoi, venivano uomini e donne con i loro carichi di orbace o perché a Tiana spendevano meno, mentre nel proprio paese il prezzo risultava troppo alto; oppure perché le altre qualchiere non erano funzionanti.

Per stabilire la lunghezza del tessuto, come unità di misura, veniva usata la canna, equivalente ad una lunghezza di 3 metri. Per la follattura di una canna di orbace, il qualchieraio chiedeva inizialmente 5 centesimi, successivamente si arrivò a 5 lire. Comunque il sistema di pagamento più frequente era il baratto.

Per fare una follatura completa impiegavano 24-43 ore, secondo la carica. L'orbace è un tessuto ottenuto dalla lana di pecora, tuttavia in alcuni casi, in passato, poteva essere utilizzata anche la lana di capra per confezionare soprattutto le bisacce che risultano più resistenti.

Il tessuto di lana di pecora veniva utilizzato per la confezione di gonne- e grembiuli del costume femminile; oppure calzoni, giubbini (corpetto), berretti, copriscarpe, mantelli per pastori e infine coperte.

La gualchiera veniva utilizzata durante l'autunno e l'inverno, nonostante che la portata del fiume Torrei fosse abbastanza regolare e sufficiente anche in estate.

Tenendo conto che la tosatura delle pecore avviene di solito in giugno e che le massaie hanno bisogno di tempo per lavare, filare e tessere la lana grezza, la gualchiera di conseguenza non veniva utilizzata frequentemente durante l'estate.

Questa macchina serviva per la follatura dell'orbace: operazione necessaria per far infeltrire il tessuto, in modo da renderlo più resistente e più caldo. L'orbace veniva sistemato nel piano, ottenuto scavando ad angolo retto un tronco d'albero (dal diametro di circa 1 metro) presumibilmente in castagno. Su questo piano si muovevano, alternativamente, avanti e indietro i due magli della gualchiera. I magli vengono azionati da due pale, una per ciascuno, sistemate trasversalmente e in senso opposto l'una all'altra sull'asse della ruota. La ruota è sistemata esternamente nella parete sinistra dell'edificio. La gualchiera funziona sfruttando l'energia dell'acqua, fatta scendere dall'alto per mezzo di un canale di legno. La ruota idraulica della gualchiera è del tipo "per di sopra" perché sfrutta la caduta dell'acqua (la ruota detta "per di sotto" invece è immersa sull'acqua e gira spinta dalla corrente).

L'energia prodotta dalla ruota idraulica è di tipo meccanico e viene raccolta sull'asse (intorno al quale ruotano le pale) e trasmessa alle parti meccaniche da azionare, cioè ai magli.

F) TABELLE

TAB. n. 1

SUPERFICIE TERRITORIALE , POPOLAZIONE RESIDENTE, DENSITA' E NUMERO ABITANTI							
	Superficie territoriale (kmq)	Altitudine		Popolazione residente	Densità ab/kmq	n. centri	Popolazione residente nei centri
Cens.2001	19,35	centro mt 564	min. mt. 386	590	30,5	1	588
Cens. 1991			max mt. 1,266	640	33,1	1	

TAB. n. 2

ANDAMENTO DEMOGRAFICO									
1	2	3	4	5 =(3-4)	6	7	8 =(6-7)	9	10 =(5+8)
					MOVIMENTO MIGRATORIO				
ANNO	POPOLAZIONE ALL'1.1	NATI VIVI	MORTI	SALDO	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO	POPOLAZIONE AL 31.12	SALDO
1962	941	20	9	11	10	38	-28	924	-17
1963	924	20	9	11	11	62	-51	884	-40
1964	884	24	9	15	21	54	-33	866	-18
1965	866	23	9	14	16	20	-4	876	10
1966	876	32	10	22	8	39	-31	867	-9
1967	867	12	6	6	14	114	-100	773	-94
1968	773	16	11	5	38	29	9	787	14
1969	787	5	3	2	28	47	-19	770	-17
1970	770	11	7	4	15	62	-47	727	-43
1971	**727**	**10**	**9**	**1**	**1**	**20**	**-19**	**709**	**-18**
1972	709	15	9	6	33	20	13	728	19
1973	728	9	12	-3	47	13	34	759	31
1974	759	12	9	3	17	20	-3	759	0
1975	759	12	6	6	21	22	-1	764	5
1976	764	14	6	8	13	25	-12	760	-4
1977	760	10	7	3	9	16	-7	756	-4
1978	756	5	8	-3	11	28	-17	736	-20
1979	736	6	8	-2	17	28	-11	723	-13
1980	723	8	7	1	16	30	-14	710	-13
1981	**710**	**7**	**11**	**-4**	**19**	**30**	**-11**	**695**	**-15**
1982	695	6	2	4	22	35	-13	686	-9
1983	686	4	7	-3	24	33	-9	674	-12
1984	674	9	12	-3	24	28	-4	667	-7
1985	667	6	9	-3	21	21	0	664	-3
1986	664	7	4	3	17	8	9	676	12
1987	676	6	7	-1	8	12	-4	671	-5
1988	671	11	5	6	9	33	-24	653	-18
1989	653	5	5	0	15	16	-1	652	-1
1990	652	5	9	-4	13	21	-8	640	-12
1991	**640**	**4**	**12**	**-8**	**10**	**16**	**-6**	**626**	**-14**
1992	626	3	8	-5	12	20	-8	613	-13
1993	613	4	9	-5	21	21	0	608	-5
1994	608	10	5	5	24	19	5	618	10
1995	618	4	6	-2	20	20	0	616	-2
1996	616	4	10	-6	19	24	-5	605	-11
1997	605	4	12	-8	20	22	-2	595	-10
1998	595	4	9	-5	18	23	-5	585	-10
1999	585	4	5	-1	15	16	-1	587	-2
2000	587	4	4	0	14	13	1	588	1
2001	**588**							**590**	**2**
2002	590								

TAB. n. 3

DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER ZONA (Anno 2002)

Zona	Residenti **590**		A.I.R.E. Abitanti italiani emigrati all'estero		N.C. Famiglie non classificate	
	n. famiglie	n. abitanti	n. famiglie	n. abitanti	n. famiglie	n. abitanti
A	101	224				
B	161	360				
C	2	6				
TOTALE	264					

TAB. n. 4

SUDDIVISIONE DELLA POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETA'

classi	0-4	5-9	10-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75	Totale
ANNO 1971											
Maschi	29	40	37	43	41	31	35	44	33	22	355
Femmine	29	36	33	51	35	46	36	34	40	14	354
Totale	58	76	70	94	76	77	71	78	73	36	709
classi	0-4	5-9	10-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75	Totale
ANNO 1981											
Maschi	15	23	28	66	39	31	37	34	40	25	338
Femmine	19	19	32	73	34	33	45	34	34	34	357
Totale	34	42	60	139	73	64	82	68	74	59	695
classi	0-4	5-9	10-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75	Totale
ANNO 1991											
Maschi	17	17	19	51	56	28	32	35	28	35	318
Femmine	10	13	17	44	54	25	33	43	30	39	308
Totale	27	30	36	95	110	53	65	78	58	74	626

TAB n. 5

FAMIGLIE RESIDENTI PER COMPONENTI								
	con 1 componente	con 2 componenti	con 3 componenti	con 4 componenti	con 5 componenti	con 6 componenti	con 7 o più componenti	Totale
Cens. 1981	57	49	28	43	21	10	14	222
Cens. 1991	120	55	35	41	12	7	3	273

TAB. n. 6

RESIDENTI		POPOLAZIONE ATTIVA					POPOLAZIONE NON ATTIVA	TOTALE
		in condizione professionale			in cerca di prima occupazione	totale		
		occupati	disoccupati	totale				
Cens. 1981	Maschi	90	35	125	33	158	180	338
	Femmine	38	5	43	41	84	273	357
	Totale	128	40	168	74	242	453	695
Cens. 1991	Maschi	100	34	134	11	145	173	318
	Femmine	71	37	108	11	119	189	308
	Totale	171	71	242	22	264	362	626

TAB. n. 7

INDICATORI RELATIVI AL GRADO DI ISTRUZIONE			
Cens. 1991	Maschi	Femmine	Maschi/Femmine
Tasso di non conseguimento della scuola dell'obbligo (15-42 anni)	6,3	4,3	5,3
Tasso di conseguimento del titolo di scuola superiore (19-34 anni)	20,9	37,0	29,0
Tasso di conseguimento del titolo di scuola superiore (35-44 anni)	17,9	20,0	19,0
Tasso di conseguimento del titolo di scuola superiore (19 e più)	9,6	15,5	12,6

TAB. n. 8

POPOLAZIONE RESIDENTE IN ETA' DA 6 ANNI IN POI PER GRADO DI ISTRUZIONE

	Popolazione residente >6 anni	Laurea	Diploma	Media inferiore	Licenza elementare	Alfabeti senza titolo	Analfabeti
1971	633	1	29	49	258	252	44
1981	649	3	43	172	287	105	39
1991	591	10	57	213	189	98	24

TAB. n. 9

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA IN CONDIZIONE PROFESSIONALE PER RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA

		Agricoltura	Industria					Commercio	Trasporti Comun.	Credito Assicurazioni Servizi Impr.			Pubblica Amministraz. Servizi Pubblici			Tot.
	Rami	**0**	**1**	**2**	**3/4**	**5**	**tot**	**6**	**7**	**8A**	**8B**	**tot.**	**9A**	**9B**	**tot.**	
Cens. 1981	Maschi	32	3	14	28	19	64	7	7	1	1	2	10	3	13	125
	Femmine	8	0	0	2	2	4	8	3	1	1	2	1	17	18	43
	Totale	40	3	14	30	21	68	15	10	2	2	4	11	20	31	168
Cens. 1991	Maschi	29	3	0	15	49	67	9	3	19	2	21	2	3	5	134
	Femmine	50	0	0	1	1	2	9	4	8	1	9	22	12	34	108
	Totale	79	3	0	16	50	69	18	7	27	3	30	24	15	39	242

LEGENDA:

Ramo 0	Agricoltura, caccia, foreste, pesca
Ramo 1	Industria energia, gas, acqua, estrazione combustibili
Ramo 2	Industria estrattive-manufatturiere per minerali, chimiche
Ramo 3/4	Industria manifatturiere per la lavorazione e trasformazione di metalli, Meccanica di precisione, manifatturiere alimentari, tessili, pelli, cuoio, abbigliamento, legna, mobilio ed altre
Ramo 5	Industria costruzioni, installazioni impianti edilizia;
Ramo 6	Commercio pubblici esercizi ed alberghi, riparazioni beni di consumo e veicoli
Ramo 7	Trasporti e comunicazioni
Ramo 8A	Credito ed assicurazioni
Ramo 8B	Servizi imprese, noleggio
Ramo 9A	Pubblica Amministrazione
Ramo 9B	Servizi pubblici e privati

TAB. n. 10

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA							
ANNO	AGRICOLTURA		TERZIARIO		INDUSTRIA		TOTALI
	n.	%	n.	%	n.	%	
1981	40	23,8	60	35,7	68	40,5	168
1991	79	32,6	94	38,8	69	28,5	242
2012	92	32	112	39	82	29	286

TAB. n. 11

IMPRESE, ISTITUZIONI, UNITA' LOCALI ED ADDETTI										
	IMPRESE		ISTITUZIONI	UNITA' LOCALI						TOTALE
				IMPRESE				ISTITUZIONI		
	Totale	di cui artigiane		Totale		di cui artigiane				
				numero	addetti	numero	addetti	numero	addetti	
Cens. 1991										
Cens. 1981										

TAB. n. 12

ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI DELLE IMPRESE E DELLE ISTITUZIONI DISTINTI TRA INDIPENDENTI E DIPENDENTI (per sesso)												
	INDIPENDENTI			DIPENDENTI						TOTALE		
				Dalle imprese			Dalle istituzioni					
	M	F	T	M	F	T	M	F	T	M	F	T
Cens. 1991												
Cens. 1981												

TAB. n.13

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA IN CONDIZIONE PROFESSIONALE PER ATTIVITA' ECONOMICA, CLASSE D'ETA'					
Cens. 1971	classe 14-20	classe 21-29	classe 30-54	classe >55	Totale
Agricoltura	2	13	62	21	98
Industria	6	19	34	3	62
Altre attività	6	18	20	3	47
Totale	14	50	116	27	207
Cens. 1981	classe 14-19	classe 20-29	classe 30-54	classe >55	Totale
Agricoltura	3	2	28	7	40
Industria	3	19	44	2	68
Altre attività	0	16	35	9	60
Totale	6	37	107	18	168
Cens. 1991	classe 14-19	classe 20-29	classe 30-54	classe >55	Totale
Agricoltura	0	24	47	8	79
Industria	2	20	39	8	69
Altre attività	0	35	51	8	94
Totale	2	79	137	24	242

TAB. n.14

POPOLAZIONE ATTIVA PER ATTIVITA' ECONOMICA						
Cens. 1981	Imprenditori e liberi professionisti	Lavoratori in proprio	Soci di cooperative	Coadiuvanti	Direttivi quadri impiegati dirigenti	Altri lavoratori dipendenti
Agricoltura	0	2	0	0	0	38
Industria	0	4	0	0	3	61
Altre attività	1	12	0	0	21	26
Totale	1	18	0	0	24	125

Cens. 1991	Imprenditori e liberi professionisti	Lavoratori in proprio	Soci di cooperative	Coadiuvanti	Direttivi quadri impiegati dirigenti	Altri lavoratori dipendenti
Agricoltura	1	14	0	2	1	61
Industria	2	14	0	1	0	52
Altre attività	5	16	3	2	20	48
Totale	8	44	3	5	21	161

TAB. n. 15

PERCENTUALI MEDIE OCCUPATI NAZIONALI	
AGRICOLTURA	38%
INDUSTRIA	23%
SERVIZI	39%

TAB. n. 16

ATTIVITA' NELLE AZIENDE AGROPASTORALI						
	Bovini	Ovini	Seminativo (Ha)	Complessivi (Ha)	Trattori	n. addetti
1^ fascia						
2^ fascia						
3^ fascia						
4^ fascia						
5^ fascia						
6^ fascia						
7^ fascia						
8^ fascia						
Totale						

1) Totale aziende	n.	
2) Totale aziende agropastorali condotte da residenti	n.	
3) Estensione territoriale complessiva	Ha	
4) Estensione terreni di proprietà comunale	Ha	
5) Terreni dell'agro gestiti da aziende di residenti	Ha	
6) Terreni gestiti dalle aziende residenti in altri comuni	Ha	
7) Superficie agricola utilizzata	Ha	
8) Terreni detenuti in proprietà dalle aziende di residenti	Ha	
9) Terreni detenuti in affitto dalle aziende di residenti	Ha	
10) Abitazioni insistenti sulle proprietà	n.	
11) Abitazioni insistenti sulle proprietà e dotati di energia elettrica	n.	
12) Stalle per bovini (aziende esistenti)	n.	
13) Stalle per ovini (aziende esistenti)	n.	

TAB. n. 17

SITUAZIONE ABITAZIONI								
CENSIMENTO 1981								
ABITAZIONI OCCUPATE	N. Abitazioni	Superficie (Mq)	Stanze		Famiglie		Componenti	
	222	18.020	976		222		695	
Abitazioni occupate per epoca di costruzione	Prima '19	1919-45	1946-60	1961-71	1972-75	1976-80	Dopo '80	Totale
	40	48	46	46	19	23	0	222
Stanze occupate per epoca di costruzione	Prima '19	1919-45	1946-60	1961-71	1972-75	1976-80	Dopo '80	Totale
	133	203	213	213	93	121	0	976
Abitazioni per titolo di godimento	Proprietà		Affitto			Altro titolo		
	Abitazioni	Famiglie	Abitazioni		Famiglie	Abitazioni		Famiglie
	188	188	28		28	6		6
ABITAZIONI NON OCCUPATE	Totale abitazioni non occupate n. 73 Tot. stanze n. 275							

CENSIMENTO 1991								
ABITAZIONI OCCUPATE	N. Abitazioni	Superficie (Mq)	Stanze		Famiglie		Componenti	
	233	23.814	1.149		273		626	
Abitazioni occupate per epoca di costruzione	Prima '19	1919-45	1946-60	1961-71	1972-81	1982-86	Dopo '86	Totale
	51	19	56	45	42	8	12	233
Stanze occupate per epoca di costruzione	Prima '19	1919-45	1946-60	1961-71	1972-81	1982-86	Dopo '86	Totale
	208	97	276	239	222	51	56	1.149
Abitazioni per titolo di godimento	Proprietà		Affitto			Altro titolo		
	Abitazioni	Famiglie	Abitazioni		Famiglie	Abitazioni		Famiglie
	212	251	18		19	3		3
ABITAZIONI NON OCCUPATE	Totale abitazioni non occupate n. 223 Tot. stanze n. 652							

TAB. n. 18

INDICATORI RELATIVI ALLE ABITAZIONI				
Cens. 1981	Superficie media mq.	N. di stanze per abitazione	% abitazioni occupate in proprietà	% abitazioni occupate in affitto
Abitazioni non occupate		4,0	///////	///////
Abitazioni occupate	81,17	4,4	85	13
Abitazioni			///////	///////
Cens. 1991	Superficie media mq.	N. di stanze per abitazione	% abitazioni occupate in proprietà	% abitazioni occupate in affitto
Abitazioni non occupate	58,6	2,9	///////	///////
Abitazioni occupate	102,2	4,9	91	8
Abitazioni	80,9	3,9	///////	///////

TAB. n. 19

ABITAZIONI OCCUPATE, FAMIGLIE ED OCCUPANTI PER NUMERO DI STANZE

N° stanze	1			2			3			4			5			6 o più		
	ab.	fam	occ	ab	fam	occ	ab	fam	occ	ab	fam	occ	ab	fam	occ	ab	fam	occ
Cens. 1981	5	5	5	20	20	29	34	34	92	77	77	236	39	39	139	47	47	194
Cens. 1991	2	3	5	15	15	22	36	39	68	54	60	134	51	64	158	75	92	239

TAB. n. 20

POPOLAZIONE RESIDENTE PER SESSO, STATO CIVILE

		Celibi	Coniugati				
			totale	di cui separati di fatto	separati legalmente	divorziati	vedovi
Cens. 1971	maschi	207	135				13
		Nubili	Coniugate				
			totale	di cui separate di fatto	separate legalmente	divorziate	vedove
	femmine	183	141				30
	totali	390	276				43

		Celibi	Coniugati				
			totale	di cui separati di fatto	separati legalmente	divorziati	vedovi
Cens. 1981	maschi	187	134		2		15
		Nubili	Coniugate				
			totale	di cui separate di fatto	separate legalmente	divorziate	vedove
	femmine	173	134		1		49
	totali	360	268		3		64

		Celibi	Coniugati				
			totale	di cui separati di fatto	separati legalmente	divorziati	vedovi
Cens. 1991	maschi	177	129	2			12
		Nubili	Coniugate				
			totale	di cui separate di fatto	separate legalmente	divorziate	vedove
	femmine	121	137	1			50
	totali	298	266				62

TAB. n. 21

	FAMIGLIE RESIDENTI SECONDO LA TIPOLOGIA DELLA FAMIGLIA									
	Senza nuclei		Con un solo nucleo						Altro tipo di famiglie	Totale
			Con altre persone			Senza altre persone				
Cens.	totale	di cui unipersonali	coppia con figli	coppia senza figli	un genitore con figli	coppia con figli	coppia senza figli	un genitore con figli		
1981			13	1	4	84	25	25	70	222
	Senza nuclei		Con un solo nucleo						Altro tipo di famiglie	Totale
			tipo			Senza altre persone				
Cens.	totale	di cui unipersonali	di famiglie	coppia senza figli	un genitore con figli	coppia con figli	coppia senza figli	un genitore con figli		
1991	125	120	1	2	1	82	39	23		273

TAB. n. 22

COMPONENTI FAMIGLIE RESIDENTI SECONDO LA TIPOLOGIA DELLA FAMIGLIA										
	Senza nuclei		Con un solo nucleo						Altro tipo di famiglie	Totale
			Con altre persone			Senza altre persone				
Cens.	totale	di cui unipersonali	coppia con figli	coppia senza figli	un genitore con figli	coppia con figli	coppia senza figli	un genitore con figli		
1981			78	3	20	378	50	77	89	695
	Senza nuclei		Con un solo nucleo						Altro tipo di famiglie	Totale
			Con altre persone			Senza altre persone				
Cens.	totale	di cui unipersonali	coppia con figli	coppia senza figli	un genitore con figli	coppia con figli	coppia senza figli	un genitore con figli		
1991	132	120	6	7	4	331	78	64	4	626

TAB. n. 23

NUCLEI FAMILIARI PER TIPO DI NUCLEO				
	coppia senza figli	coppia con figli	genitore con figli	totale
Cens. 1981	26	97	29	152
Cens. 1991	41	83	24	148

TAB. n. 24

P. di F. - VERIFICA MUREDDU							
Zona	Superficie mq	It mc/mq	If mc/mq	Volume attuale mc	Volume previsto mc	Indice affollamento mc/ab	Abitanti insediabili
A	32.521			106.833	145.293	171	850
B	120.286		3,0		237.207	200	1.353
C	90.000	0,80	2,0		72.000	150	480
sommano					***454.500***		***2.683***
D	9.990						
H	13.119						
S	29.400						
Totale							
Riduzione edifici indisponibili							
Restano							

TAB. n. 25

TABELLA (A) - RIASSUNTIVA P.U.C.

COMUNE	CLASSE	**COMUNITA' MONTANA**	SUPERF. TERR. COM.LE	POPOL. RESID. ANNO 2002
TIANA	III	**N. 12 - BARBAGIA MANDROLISAI**	kmq 19,35	590 abitanti

									Istruzione	Int. Comune	S. Pubblici	Parcheggi		
Località	Zona	Superf.	It	If	Vol.esist.	Vol . PUC	i	Abit.	S1	S2	S3	S4	S	Note
					PdF		(mc/ab)		4 mq/ab	2 mq/ab	5 mq/ab	1 mq/ab	12 mq/ab	
Abitato	A	39.396			128.455	132.900	380	350						
	B	110.868		3,0	133.723	232.822	260	895						0,50
	C	46.680	0,70	1,5	1.300	26.140	150	174						
	Sommano	196.944			263.478	391.862		1.419						
	D1	7.261			4.021									
	D2	8.669												
	Tot. "D"	15.930			4.021									
	E2	2.627.439												
	E3	1.168.700												
	E5	14.824.517												
	Tot. "E"	18.620.656												
	F	54.693												
	Tot. "F"	54.693	0,50			27.346	150	182						
	G1	209.440												
	G2	917												
	Tot "G"	210.357												
	H	84.964												
	H1	19.075												
	H2	11.536												
	Tot. "H"	115.575												
TOTALI		19.214.155			267.499	419.208		1.589	12.322	5.163	29.448	1.675	48.608	
standard urbanistici									5.628	2.814	7.035	1.407	16.884	

TAB. n. 26

TABELLA (B) - RIASSUNTIVA P.U.C.

COMUNE DI TIANA		CLASSE III	COMUNITA' MONTANA N. 12 BARBAGIA-MANDROLISAI		SUP. TERR. COM.LE Kmq 19,35		POPOL. RESID. ANNO 2002 590 abitanti		
Zona	Superf. mq	It mc/mq	If mc/mq	Volumi attuali complessivi	Volumi attuali non residenziali	Volumi attuali residenziali	Volume residenz. totale di piano	indice affollam.	abitanti equivalenti
A	39.396			128455	30.224	98.455	132.900	380	350
B	110.868		3,0	133.723	33.430	100.292	232.822	260	895
C	46.680	0,70		1.300		1.200	26.140	150	174
totale									1.419

Zona “A” - Si conferma il volume residenziale previsto nel P.P. pari a 132.900 mc

Zona "B"	110.868 x3 =	332.604	volume complessivo teorico
	332.604 x0,70 =	232.823	volume complessivo residenziale
	(232.822-100.292)=	132.531	incremento volume residenziale
Zona "C"	46.680 x0,70 =	32.676	volume complessivo
	32.676 x0,80=	26.140	volume residenziale

INDICE

PREMESSA 2

1) INTRODUZIONE 3
A) IL TERRITORIO COMUNALE 3
B) IL CENTRO URBANO 3
C) VIABILITA' 4
D) GEOMORFOLOGIA 4
E) IDROGRAFIA 4
F) I VINCOLI AMBIENTALI 5

2) IL PROGETTO 7
A) GENERALITA' 7
A.1) INDIRIZZI 7
A.2) CONDIZIONI DEMOGRAFICHE E SOCIO ECONOMICHE 8
A.3) SALVAGUARDIA AMBIENTALE 9
A.4) UTILIZZO DEL TERRITORIO 9
A.5) LA ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI 10
A.6) VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO 10
A.7) LE ATTIVITA' PRODUTTIVE 10
A.8) ZONIZZAZIONE – P.U.C. 11

3) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO 17
1.0) DETERMINAZIONE DELLA POPOLAZIONE INSEDIABILE 17
A) VARIAZIONE DEMOGRAFICA 17
B) INCREMENTO CONSEGUENTE A MODIFICHE DI COMPOSIZIONE 18
C) INCREMENTO IN FUNZIONE DELLE DIRETTRICI DI SVILUPPO 20
C.1 - IL TURISMO, L'AGRITURISMO E ATTIVITA' DI BED AND BREAKFAST 20
C.2 – IL SETTORE FORESTALE 22
C.3 – IL SETTORE ARTIGIANALE E AGRO-INDUSTRIALE 22
D) LA POPOLAZIONE INSEDIABILE 23
E) DETERMINAZIONE DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA 24

4) APPENDICE 26
A) IL QUADRO LEGISLATIVO 26
A.1 - LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA 27
A.2 - LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO PROVINCIALE 27
A.2.1 - OBIETTIVI 28
A.2.2 - FINALITA' 28
A.3 - LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO COMUNALE 29

B) STRUMENTI URBANISTICI ATTUALI 33

C) VARIANTI AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE 33
C.1) VARIANTE P.di F. n° 2 (approvata R.A.S. 12.08.1986) 33
C.2) VARIANTE al P. di F. n° 3 (approvata R.A.S. 18.04.1989) 37
ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE AL P. di F.: 37
C.3) PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO 39
- INQUADRAMENTO NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE 39
- CARATTERISTICHE DEL CENTRO STORICO 39
- DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI PRESCRITTE 41
- RIEPILOGO E CALCOLO ABITANTI INSEDIABILI 41
- DATI DI PIANO 43

D) STRALCIO DEL PIANO SOCIO ECONOMICO DELLA C.M. N. 12 BARBAGIA-MANDROLISAI 44

E) CENNI STORICI 68
CONSIDERAZIONI GENERALI 68
IL PAESE 76
LE CASE 78
I CORTILI 79
ARCHEOLOGIA 80
LE DOMUS DE JANAS 80
LA GUALCHIERA DI TIANA 81

F) TABELLE 83

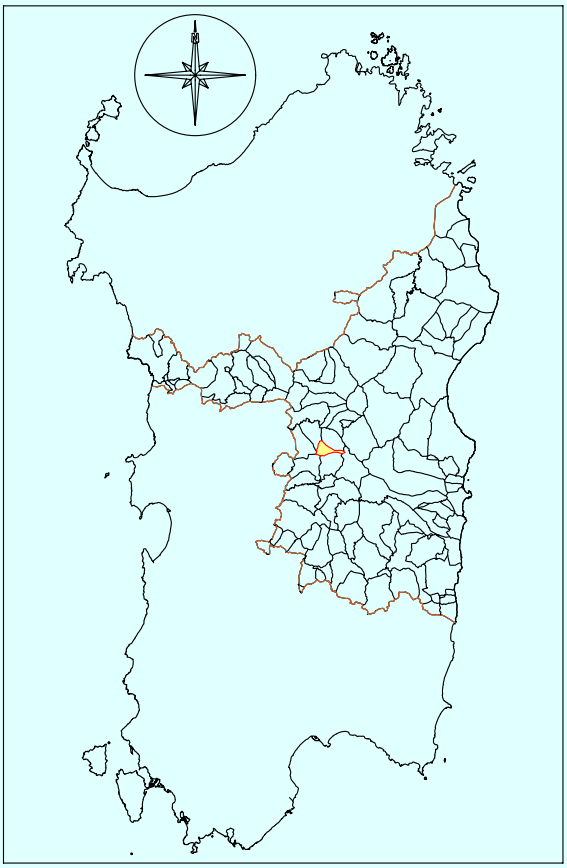
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

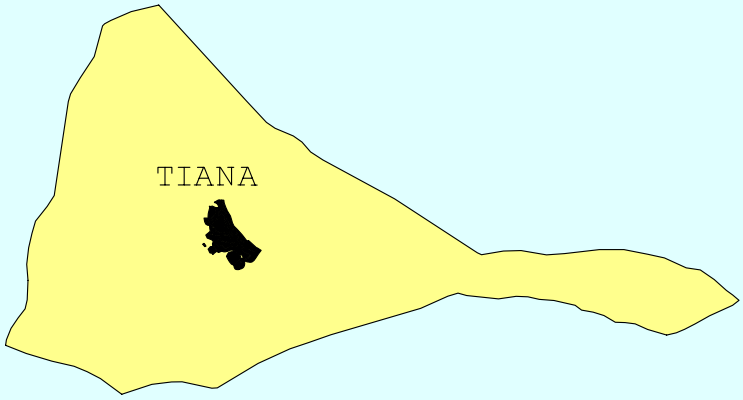
PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

ALLEGATO SUPERFICI E VOLUMI

A1





SCALA:

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

PROSPETTO SUPERFICI

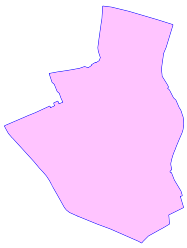
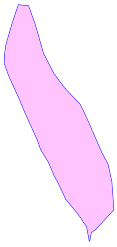
PUC TIANA

Disegno: PDF TIANA

Data/ora: 10/03/04

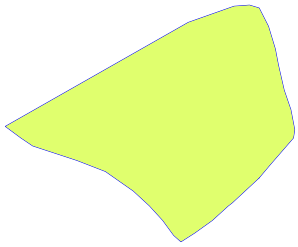
Progettista:

Tipo utilizzo costr.: A

1	Area urbana		29083.12 m²
2	Area urbana		3437.52 m²

Somma: A 32520.64 m²

Tipo utilizzo costr.: B

1	Area urbana		2226.35 m²

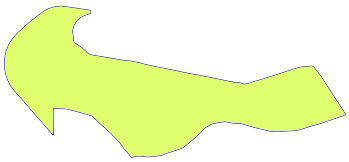
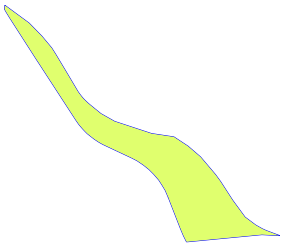
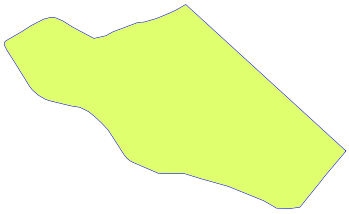
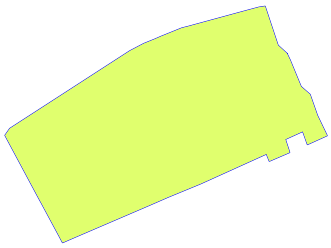
PROSPETTO SUPERFICI

PUC TIANA

Disegno: PDF TIANA

Data/ora: 10/03/04

Progettista:

10	Area urbana		17098.61 m²
11	Area urbana		1778.45 m²
12	Area urbana		18225.73 m²
13	Area urbana		2380.87 m²

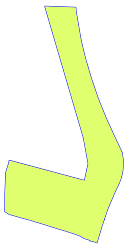
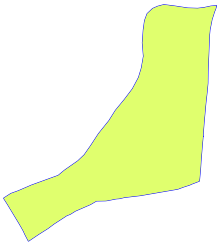
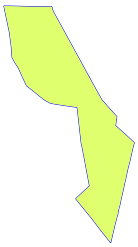
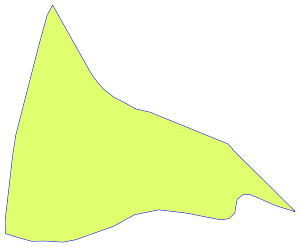
PROSPETTO SUPERFICI

PUC TIANA

Disegno: PDF TIANA

Data/ora: 10/03/04

Progettista:

2	Area urbana		7611.30 m²
3	Area urbana		8677.03 m²
4	Area urbana		10216.39 m²
5	Area urbana		5310.40 m²

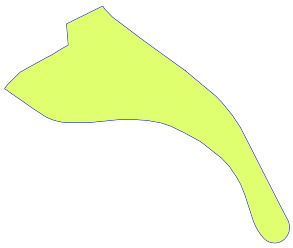
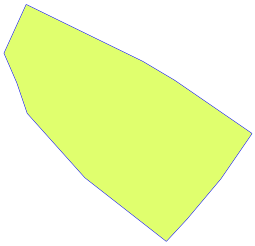
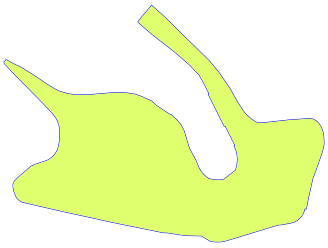
PROSPETTO SUPERFICI

PUC TIANA

Disegno: PDF TIANA

Data/ora: 10/03/04

Progettista:

6	Area urbana		4225.39 m²
7	Area urbana		282.76 m²
8	Area urbana		26576.16 m²
9	Area urbana		15676.61 m²
	Somma: B		120286.05 m²

PROSPETTO SUPERFICI

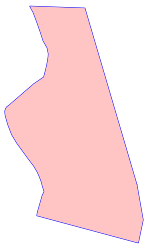
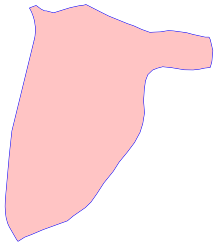
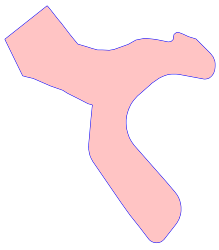
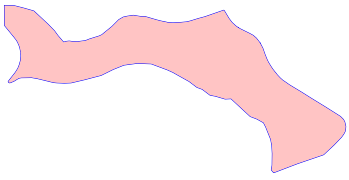
PUC TIANA

Disegno: PDF TIANA

Data/ora: 10/03/04

Progettista:

Tipo utilizzo costr.: C

1	Area urbana		7346.66 m²
2	Area urbana		13825.95 m²
3	Area urbana		20780.50 m²
4	Area urbana		26370.79 m²

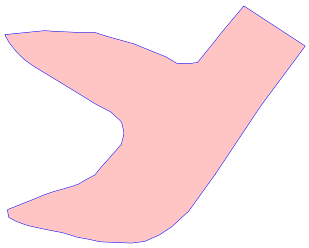
PROSPETTO SUPERFICI

PUC TIANA

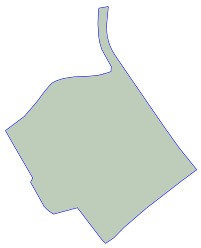
Disegno: PDF TIANA

Data/ora: 10/03/04

Progettista:

5	Area urbana		21681.82 m²
	Somma: C		90005.72 m²

Tipo utilizzo costr.: D

1	Area urbana		7989.82 m²
	Somma: D		7989.82 m²

PROSPETTO SUPERFICI

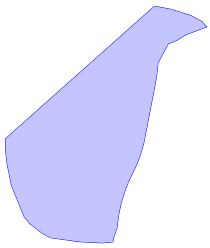
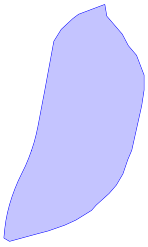
PUC TIANA

Disegno: PDF TIANA

Data/ora: 10/03/04

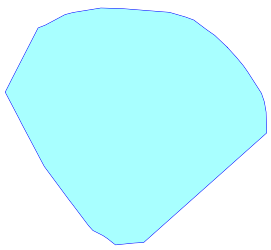
Progettista:

Tipo utilizzo costr.: H

1	Area urbana		8292.73 m²
2	Area urbana		4825.83 m²

Somma: H 13118.56 m²

Tipo utilizzo costr.: S

1	Area urbana		22302.50 m²

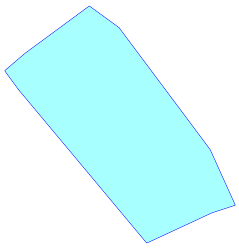
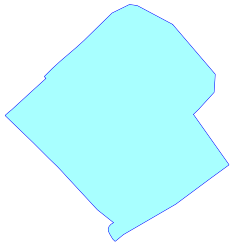
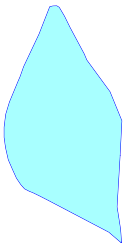
PROSPETTO SUPERFICI

PUC TIANA

Disegno: PDF TIANA

Data/ora: 10/03/04

Progettista:

2	Area urbana		916.67 m²
3	Area urbana		4795.51 m²
4	Area urbana		1390.58 m²

Somma: S 29405.26 m²

Somma totale: 293326.05 m²

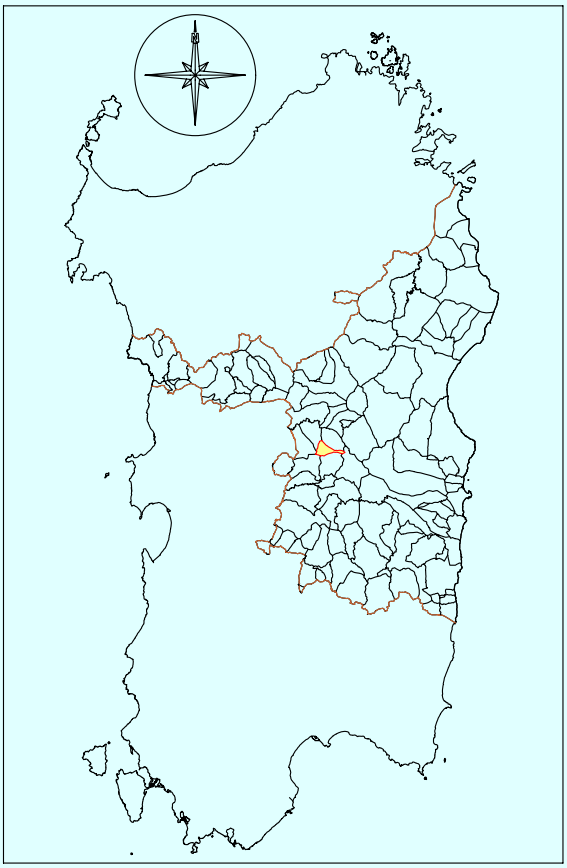
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

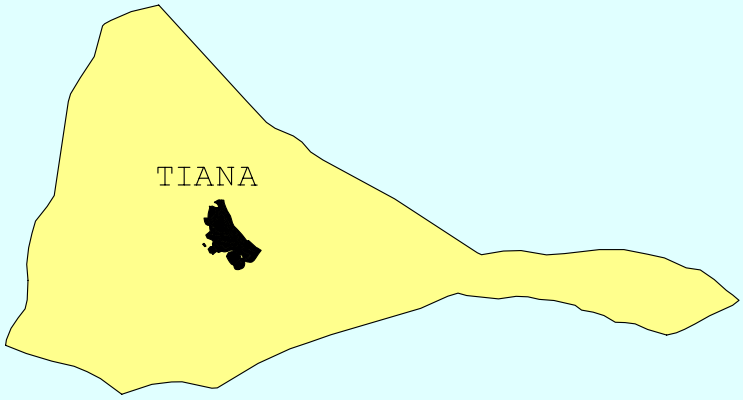
PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

REGOLAMENTO EDILIZIO

B





SCALA:

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

1 NATURA, CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale.
2. Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

2 OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Per gli effetti degli articoli 32 e 41 della legge n° 1150/1942 (Legge Urbanistica Nazionale) nonché degli articoli 6,7 e 10 della legge n° 765/1967 e degli articoli 15 e 17 della legge n° 10/1977, il committente titolare della concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella Concessione ad edificare.
2. Pertanto, le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentrati sono tenuti a sottoscrivere l'accettazione dell'incarico, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

3 OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate ed emendate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del Piano vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.
2 Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento all'art.41 della Legge Urbanistica Nazionale; agli artt. 13 e 15 della Legge n. 765/1967, agli artt. 15 e 17 della Legge n.10/1977, nonché alle altre disposizioni in vigore.

4 FACOLTA' DI DEROGA

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle L n. 765/1967 e n.1357/1955, il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art.41-quater della Legge Urbanistica Nazionale o dalla Legge Urbanistica Regionale, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto Interministeriale 2.4.1968, n.1444.

5 RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

Il presente Regolamento Edilizio fa riferimento agli elaborati del Piano vigente ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso.

TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

6 COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici è istituita la Commissione edilizia quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio e urbanistico.
2. La Commissione edilizia giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici (Piano e Piano Attuativo), al presente regolamento Edilizio, alle disposizioni di legge e ad altri Regolamenti.
3. Compiuta l'istruttoria da parte dell'Ufficio tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario, che esprimeranno un parere in merito alla regolarità della domanda e al rispetto delle norme in vigore, la Commissione edilizia esprime pareri:
   - sui progetti di massima di nuove opere;
   - sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico e tecnologico, consolidamento, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia);
   - sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
   - sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, frazionamento lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);
   - sulle proposte di demolizione;
   - sulla natura e ubicazione dei servizi pubblici;
   - sui progetti - pubblici o privati - di sistemazione delle aree verdi e di modifica del suolo;
   - ed in genere, su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano, la tutela del patrimonio storico-artistico.

4 La Commissione edilizia esprime inoltre pareri:
   - sul progetto di Piano;
   - sui Piani attuativi e sulle varianti del Piano vigente;
   - sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento edilizio;
   - sull'interpretazione delle norme di attuazione dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
   - sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

5 Quando la Commissione edilizia ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi e potrà proporne il rinvio o prescriverne la modifica.

6 Quando la Commissione edilizia esprime parere favorevole, sul progetto dovrà essere apposto il timbro della Commissione edilizia, la data di approvazione e la firma del Presidente o del suo delegato.

7 La Commissione edilizia può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, perché illustrino i progetti presentati.

8 Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la Commissione edilizia deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui s'inseriranno.

9 Il parere della Commissione edilizia, che rifletterà il rispetto delle leggi e dei regolamenti, sarà solo consultiva e non costituirà presunzione alla emissione della concessione o dell'autorizzazione edilizia che è riservata solo ed esclusivamente al Sindaco.

7 FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1 La Commissione Urbanistica ed Edilizia comunale è composta dai seguenti membri:
   a) membri di diritto:
      1) il Sindaco o un suo delegato che la presiede;
      2) Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale ;
      3) L'Ufficiale Sanitario del Comune;
   b) membri elettivi:
      4 un Ingegnere o un Architetto o un geometra, iscritti nei rispettivi albi professionali;
      5 tre esperti in rappresentanza del Consiglio Comunale di cui uno scelto dalla minoranza consiliare.
2 I membri elettivi devono essere scelti tra i cittadini che hanno una sufficiente competenza tecnica, estetica e giuridica in materia edilizia ed urbanistica. Il Consiglio comunale può nominare tanti membri supplenti quanti sono gli elettivi, per sostituire questi ultimi in caso di assenza; può anche chiedere la consulenza di tecnici specializzati, nei casi in cui lo ritenga necessario.
3 Il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale svolge la funzione di segretario della Commissione edilizia; egli riferisce sui progetti da esaminare e stende i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmate da lui e dal Presidente ed approvati per iscritto dalla Commissione edilizia, nella medesima seduta.
4 La nomina della commissione è affidata alla G. M. alla quale dovranno pervenire le designazioni dai gruppi consiliari relative ai rappresentanti del Consiglio. Non possono far parte della commissione i funzionari di organi statali o regionali ai quali competano, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune (Circ. Min.LL.PP.n°3968/1966).
5 I Membri designati dai gruppi consiliari durano in carica quanto il Consiglio comunale che li ha designati e sono rieleggibili. Si ritengono decaduti quei membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

8 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1 La Commissione edilizia si riunisce ogni qualvolta il Presidente lo ritiene opportuno, oppure lo richiedano per iscritto almeno tre Membri elettivi.
2 Delle decisioni della Commissione edilizia viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della Commissione edilizia.
3 Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza , il Presidente può chiamare a far parte della Commissione edilizia, per il tempo necessario, uno o più esperti (i quali avranno però soltanto voto consultivo), oppure richiederne la consulenza scritta.
4 Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti, sempre che i Membri estranei all'Amministrazione comunale siano in maggioranza rispetto ai Membri che ne fanno parte. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.
5 Il Membro della Commissione edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerna direttamente; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.
6 Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i Membri sull'inesistenza di cause di astensione che li concernano.
7 I Membri della Commissione edilizia hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio Comunale, insieme ai criteri di rimborso delle spese ai Membri che non risiedano nel Comune.

SEZIONE B - NORME PROCEDURALI

TITOLO I - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

9 INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI

1. Ai fini del presente Regolamento edilizio si definiscono **interventi**:
   - le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
   - le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
   - le opere di qualsiasi genere - anche minori, ricorrenti o temporanee - che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente.

   Si definiscono pertanto interventi anche:
   - la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
   - l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione;
   - le opere concernenti le acque e gl'impianti elettrici, eseguite ai sensi del Testo Unico n.1755/1933;
   - le opere che comportano l'occupazione di aree demaniali.

2 Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestiva denunzia all'Amministrazione comunale oppure di chiedere alla stessa - presentando un'idonea documentazione - una Concessione ad edificare od un'autorizzazione alternativa o concorrente, a norma e per gli effetti dell'articolo 31 della Legge Urbanistica Nazionale, dell'art.10 della Legge n.765/1967, degli artt.1, 3, 9 e 10 della L n.10/1977 e dell'art.48 della L n.457/1978.

3 Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica; nonché per i privati che - essendone debitamente autorizzati - intendano eseguire opere su terreni demaniali.

4 Sono esclusi dall'obbligo di Concessione ad edificare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non suscettibili d'incidere sugli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, in quanto rientrino tra le opere elencate per ciascun tipo d'intervento; per gl'interventi di manutenzione straordinaria è necessaria però l'autorizzazione del Sindaco; mentre per quelli di manutenzione ordinaria è sufficiente la tempestiva denunzia all'Amministrazione comunale.

10 DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione **diretta** od **indiretta.**

   L'attuazione si dice diretta quando bastano:
   - la tempestiva denunzia all'Amministrazione comunale
   - la semplice autorizzazione del Sindaco
   - la concessione ad edificare.

   L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della Concessione ad edificare o dell'autorizzazione è subordinato - per legge o per prescrizione di Piano - all'approvazione preliminare di un **Piano attuativo.**

2 La procedura imposta nei singoli casi dipende dall'entità, frequenza e finalità dell'intervento, oppure dalla sua incidenza sull'assetto ambientale ed ecologico.

3 Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente Regolamento edilizio o dalle leggi vigenti; spetta invece al Piano - in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti - stabilire, per ciascuna "zona" omogenea dell'abitato, quali interventi sono subordinati a Piano attuativo preliminare.

4 Ai fini procedurali e disciplinari, si distinguono gli interventi secondo la declaratoria contenuta negli articoli seguenti.

11 INTERVENTI MINORI

1 Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibile da spazi pubblici.

2. Sono piccole opere soggette a Concessione ad edificare:
   - le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.);
   - le cappelle;

3. Sono opere soggette a semplice autorizzazione:

- gli accessi carrai, i cancelli;
- le opere di manutenzione straordinaria di restauro e di risanamento conservativo;
- le recinzioni dei terreni;
- le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
- le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione;
- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;

- le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;
- la installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie.

4 Gli interventi minori, quando concernano edifici od ambienti di interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle LL n.1089/1939 e n. 1497/1939 oppure segnalati e vincolati dal Piano, sono sempre soggetti a Concessione ad edificare. La Concessione ad edificare è altresì richiesta per interventi minori che interessino edifici di cui il Piano prevede la pubblicizzazione per essere demoliti, trasformati o adibiti ad uso pubblico.

5 La posa in opera di linee di trasporto e distribuzione della energia elettrica, di linee telefoniche o telegrafiche e simili - siano esse aeree o sotterranee - è soggetta a semplice autorizzazione amministrativa.

E' invece soggetta a Concessione ad edificare la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche ecc.).

12 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA - OPERE INTERNE

1 Sono soggetti **a tempestiva denunzia all'Amministrazione comunale** gli interventi di manutenzione ordinaria e le opere interne agli edifici.

2 Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento grandinata ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e perciò - per gli edifici residenziali - esemplificativamente:

- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano ecc.;
- la sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori ecc.);
- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- la riparazione delle recinzioni.

3 Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche alla sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate <<A>> dal decreto dell'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica n° 2266/U del 20 dicembre 1983,, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

4 Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16-11-1977, n.1918- sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degl'impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di Regolamento Edilizio o di attuazione del Piano) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento ecc.

13 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1 Sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

2 Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri ecc.);
- il rifacimento della copertura;

- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- nonché tutti gl'interventi sulle apparecchiature, sui sistemi o sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

14 INTERVENTO DI ADEGUAMENTO – CONSOLIDAMENTO, RISANAMENTO RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE

1. Sono soggetti ad **Autorizzazione** gli interventi di:
   a adeguamento igienico tecnologico e funzionale che senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico, tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità abitative e produttive.
   b Risanamento igienico, concernenti le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie allo scopo di bonificarne le parti o i locali malsani o antigienici per restituirli al loro normale uso.

15 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE

1 Sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico, tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità abitative e produttive attraverso:

- l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), apportando - se richiesto - le necessarie "modifiche interne" e creando gli indispensabili "volumi tecnici" esterni;
- la suddivisione di un'unità edilizia o l'aggregazione o riunione di due o più unità edilizie.

16 INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO

1 Sono soggetti a concessione e concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (Fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo ecc.), purché non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

17 INTERVENTI DI RISANAMENTO IGIENICO

1 Sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie abitative o produttive) allo scopo di bonificarne le parti od i locali malsani o antigienici - che risultano quindi inabitabili od inagibili - per restituirli al loro normale uso.
2 Nel caso in cui le opere concernano edifici (o loro parti) vincolati ai sensi della l n. 1089/1939 oppure segnalati e vincolati dal Piano, è fatto obbligo di mantenere detti edifici o parti e di tutelarne comunque i valori architettonici, artistici ed ambientali.

18 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

1 Sono soggetti a concessione e sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che - nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso - ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degl'impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.
2 Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti - nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolati ai sensi delle LL n.1089/1939 e n.1497/1939, oppure individuati e vincolati dal Piano. In tal caso le opere devono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituire i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.
3 In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.
4 La modifica della destinazione d'uso è consentita - nell'ambito del restauro - soltanto se quella in atto contrasta od è incompatibile:
   - con la destinazione d'uso fissata dal Piano vigente;
   - con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dello ambiente nel quale esso è inserito;
   - con la concezione originaria dell'organismo edilizio;

   e purché l'intervento di restauro miri a rimuovere tale incompatibilità.

19 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1 Sono soggetti a concessione e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

2. L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
- le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

3 In tutti gli altri casi, in cui le opere sono suscettibili di alterare fisionomia originaria dell'edificio, si ha un intervento di ristrutturazione composita che - ai fini della Concessione e degli obblighi ad essa connessi - viene assimilata ad un intervento di ricostruzione.

4. Ai fini della esatta classificazione dell'intervento, si definiscono:

- **"sagoma**", il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, pertanto, comprende non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume ma un qualsiasi punto esterno di esso;
- **"aspetto"**, l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò con le sue caratteristiche architettoniche), sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello "spazio" (urbano e rurale) in cui l'edificio risulta inserito;
- **"destinazione d'uso"**, l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti; si ha <<modifica>> quando la nuova utilizzazione è diversa dalla precedente, sia che si ponga in contrasto con la destinazione di zona fissata dallo strumento urbanistico o con le norme urbanistico-edilizie vigenti, sia che - pur risultando conforme - richieda l'adempimento di determinati obblighi urbanizzativi e/o dotazionali.

20 INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

1 Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale. L'Amministrazione Comunale può consentire la conversione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il Piano vigente, le norme di Regolamento Edilizio e le altre norme di legge.

2 Detti interventi sono soggetti a Concessione soltanto nel caso in cui, per adattare l'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva) ad una nuova destinazione d'uso o per modificarne le caratteristiche tipologiche, occorra eseguire delle opere edilizie; quando ciò non sia necessario, è sufficiente una semplice autorizzazione del Sindaco.

21 INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

1 Sono soggetti a Concessione e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

2 Essi consistono nell'aggiunta di un nuovo volume edilizio ad un edificio esistente mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline, ecc.).

22 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

1 Sono soggetti a semplice Autorizzazione e concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

23 INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

1 Sono soggetti a Concessione e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.

24 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1 Sono soggetti a Concessione. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo), nonché i camini industriali.

2 Si considerano altresì nuove costruzioni gli interventi di ricostruzione ottenuti mediante "svuotamento" dell'edificio o di sue parti consistenti.

3. Si considerano infine nuove costruzioni:

- gli involucri mobili che insistono sul terreno;

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni e i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa o in confezioni;
- le vetture (roulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
- siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);
- abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box, etc.

25 INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

1 Sono soggetti ad Autorizzazione sulla base di un apposito Piano di Attuazione approvato dal Consiglio Comunale ed assentito dalla Regione.

2 Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare.

26 INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

1 Sono soggetti a Concessione, se del caso previo Piano di Attuazione. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:
- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della L. n.847/1964;
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondarie elencate all'art. 4 della L n.865/1971);
- per realizzare il trasporto o lo sfruttamento di risorse collettive;
- per infrastrutturale il territorio.

2 Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modifichino stabilmente il terreno, per un uso per cui si richieda una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

3. Sono perciò tali:
- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);
- nonché ogni altro oggetto che - a scopo pubblicitario o per altro scopo - venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gl'interventi <<minori>> già definiti.

27 DEPOSITI ALL'APERTO

1 L'utilizzo di un'area come deposito all'aperto di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata nel territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio ed è quindi soggetto ad autorizzazione.

2 sono pertanto soggetti ad autorizzazione i depositi all'aperto di materiali vari; materiali edili, prefabbricati in cemento; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti; legname, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in demolizione; nonché depositi e parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche, e box prefabbricati, containers e simili.
Sono invece esclusi i depositi effettuati all'interno delle aziende - quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti - ed i cantieri edili.

3 Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad autorizzazione.

28 VARIANTE AL PROGETTO

1. La variante al progetto originario è soggetta ad autorizzazione.
2 Si ha variante al progetto cui la concessione si riferisce quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.
3 Le modifiche richieste devono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono alterare:
   - i parametri edilizi (volume globale, superficie coperta, superficie globale lorda di piano, altezza, ecc.);
   - le caratteristiche formali (sagoma, aspetto esterno, estetica complessiva);
   - le destinazioni d'uso.
4 Le modifiche che eccedono tali precisi limiti non configurano una variante bensì un nuovo progetto, che deve essere oggetto di una nuova concessione.

PROGETTO DI MASSIMA

1 Gl'interventi e le opere soggette a Concessione o ad autorizzazione possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando all'Amministrazione Comunale un progetto di massima al fine di accertare:
   - la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano o di un Piano Attuativo vigenti;
   - la loro ammissibilità in rapporto all'eventuale Piano Particolareggiato vigente od alla esigenza di predisporlo;
   - il tipo di Piano Attuativo che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale;
   - il tipo di autorizzazione necessaria per l'intervento o per le opere che si propongono;
   - l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, previste dall'Amministrazione Comunale o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;
   - le procedure che il richiedente deve seguire.

TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

29 INTERVENTI MINORI

1 lla domanda di concessione o di autorizzazione debbono essere allegati in triplice copia:
- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli elaboratori tecnici necessari a fornire all'Amministrazione Comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.

30 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1 I lavori possono essere avviati previa denuncia all'Amministrazione Comunale (in duplice copia di cui una in carta legale) delle opere che si intendono eseguire, con una esatta e dettagliata descrizione delle opere da realizzare anche in relazione alle possibili incidenze sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.
2 Alla denuncia si debbono allegare, sempre in duplice copia eventuali elaborati tecnici idonei a fornire all'Amministrazione Comunale elementi di giudizio circa l'ubicazione, la natura e l'entità delle opere;
3 Nella denuncia si debbono specificare i nomi e gli indirizzi sia del denunciante che del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.

31 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADEGUAMENTO IGIENICO TECNOLOGICO E FUNZIONALE, CONSOLIDAMENTO E RISANAMENTO IGIENICO

1 Alla domanda di autorizzazione o di concessione debbono essere allegati i seguenti elaborati in triplice copia:
a planimetria generale in scala 1:2000 od 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento e la sua corrispondenza catastale;
b progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
c) eventuale documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato;
2 Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che non comporta il rilascio dell'immobile da parte di chi lo abita, la domanda di autorizzazione si intende accolta ove il Sindaco lasci trascorrere - senza pronunziarsi - 90 giorni dalla data della richiesta. In tal caso - a norma dell'art. 48 della L n. 457/1978 il richiedente può avviare i lavori programmati dandone comunicazione al Sindaco.

32 INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Alla domanda di concessione dev'essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:
a planimetria generale in scala 1:200 od 1:1000, che consenta di individuare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano e la sua corrispondenza catastale;
b rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50, relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture e ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
c eventuale descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20);
d) eventuale documentazione fotografica dello stato di fatto;
e descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico critiche;
f progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50, con i necessari dettagli in scala maggiore;
g) stralcio del Piano vigente con la localizzazione dell'intervento.

33 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO, RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE

1. Alla domanda di concessione dev'essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:
a eventuale stralcio della tavola di azzonamento del Piano vigente, nonché del piano di attuazione e del piano particolareggiato (qualora esistano) con l'ubicazione dell'area su cui s'intende intervenire;
b planimetria catastale, in scala sufficientemente estesa in modo da consentire l'individuazione del lotto sul territorio comunale;
c planimetrie orientate, in scala 1:500 - 1:200, estese ad una congrua zona circostante con le distanze dai confini e distanze da altri fabbricati; distanze dal filo e dall'asse stradale; eventuali quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato; dovrà inoltre darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume fuori-terra, del volume complessivo, della superficie coperta,

della dotazione minima di parcheggi);

d progetto quotato in scala non inferiore 1:100, comprendente la pianta di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile; le coperture; i volumi tecnici; i prospetti - con quelli di eventuali edifici contigui - di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio;

e) pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:

1. l'allineamento stradale;
2. l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti agli accessi agli immobili confinanti;
3. le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
4. il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
5. la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
6. il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;

f eventuali particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala adeguata con relative piante e sezioni;

g la documentazione, dove prevista dalle vigenti norme, sugli scarichi delle acque di rifiuto; gl'insediamenti abitativi che scaricano in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo sono soggetti agli obblighi specificati per gli edifici in tutto o in parte produttivi. Per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, si debbono indicare le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme regionali eventualmente vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi. Gli obblighi di cui sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi, in tutto o in parte esistenti;

h) dimostrazione di proprietà;

i i disegni vistati e approvati da eventuali organismi sovvraccomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali;

l) relazione contenente:

- la specifica delle quantità di edificazione (mc. di volume per gli edifici residenziali e mq. di superficie lorda di piano per le opere e gli impianti non destinati alla residenza) ed altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione che gli oneri (urbanizzativi, ecologici ed ambientali).
- le principali caratteristiche costruttive, i materiali da impiegare nella costruzione;
- la descrizione degli impianti e servizi previsti per la costruzione;

2. Ove ne ravvisi la necessità l'Amministrazione Comunale può chiedere in aggiunta:

- una planimetria generale orientata, in scala 1:200, con la indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona, rilevate presso l'ufficio tecnico comunale;
- una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze.

3 Nelle piante debbono essere indicate le dimensioni e la destinazione dei singoli ambienti con il calcolo della superficie utile abitabile (Su) e della superficie non residenziale (Snr); nei prospetti devono risultare le altezze dalla linea di gronda dal piano stradale o dal livello del terreno naturale o sistemato;

4 La documentazione esibita deve essere esauriente anche in relazione e per gli effetti dell'art.11 del DM 2.8.1969 sulle caratteristiche delle costruzioni ai fini delle agevolazioni fiscali.

5 Quando le costruzioni ricadono in zona interessata da vincolo ambientale, gli elaborati debbono essere integrati da quelli previsti dall'articolo apposito.

34 INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

1 Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di concessione dev'essere allegata, in triplice copia, la documentazione richiesta per quest'ultimo tipo d'intervento.

2 Quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda di autorizzazione dev'essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

a stralcio della tavola di azzonamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;

b) piante di tutti i piani;

c esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di infrastrutturazione della zona;

d) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi;

3 L'intervento autorizzato dev'essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione;

35 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

1 Sono soggetti a semplice autorizzazione per il cui rilascio è necessaria la domanda in carta legale

all'Amministrazione Comunale, in duplice copia con allegata planimetria della zona in scala 1:2000 od 1:1000.

2 Il rilascio dell'autorizzazione per la demolizione è subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio della concessione per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:
- di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano vigente o dal Piano Attuativo, oppure sia necessaria per accertare deficienze statiche;
- di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata - in tutto o in parte - a spazio o a servizio pubblico.

3 Il rilascio della autorizzazione è inoltre subordinato alla chiusura di scarichi di fognatura che rimangono inutilizzati e alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata.

4 In caso di inosservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'Amministrazione Comunale può effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

5 L'autorizzazione di demolizione non può essere rilasciata per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico dalle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, nè per gl'immobili indicati come tali dal Piano vigente e dai suoi Piani attuativi.

36 INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO ED URBANIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI

1 Le aree inedificate comprese in zone a destinazione non rurale e di cui il Piano prevede l'edificabilità non possono di regola essere frazionate od urbanizzate se non nell'ambito di un Piano di lottizzazione, regolarmente autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

2 Chi intenda procedere al frazionamento delle aree o alla loro urbanizzazione deve quindi predisporre un Piano di lottizzazione d'iniziativa privata conforme alle prescrizioni del Piano e di chiedere la necessaria autorizzazione.

3 Il piano di lottizzazione d'iniziativa privata non occorre se non è prescritto dal Piano e può non essere richiesto nel caso in cui l'area da frazionare o da urbanizzare: sia interna al perimetro del centro edificato (zone A e B)

37 DEPOSITI ALL'APERTO

1. Alla domanda di concessione debbono allegarsi in duplice copia:
- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che s'intende adibire a deposito;
- uno stralcio del Piano da cui sia possibile desumere - per l'area in questione - sia la destinazione d'uso che i vincoli di varia natura (paesistico, idrogeologico ecc.) che la concernono;
- una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che s'intendono depositare, perché l'Amministrazione Comunale possa valutare la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona ecc.

2 Il richiedente deve inoltre produrre un atto unilaterale d'obbligo in cui s'impegna a rimuovere il deposito a proprie cure e spese - su semplice invito o su ingiunzione dell'Amministrazione Comunale motivata da insindacabili motivi - anche prima della scadenza del termine a suo tempo eventualmente concesso ed a ripristinare lo stato ambientale precedente.

3 Nel caso in cui l'area oggetto dell'autorizzazione ad edificare ricada in zone di valore ambientale, vincolate dalla L n.1497/1939 o dal Piano, si segue la procedura fissata dall'apposito articolo del Regolamento edilizio.

38 INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

1 Alla domanda di lottizzazione dev'essere allegata la seguente documentazione in cinque copie:
- a schema di convenzione fra la ditta lottizzante e il Comune per realizzazione di opere di carattere pubblico;
- b relazione tecnica-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta ed i criteri di lottizzazione, sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto, sulle caratteristiche tecniche di tutte le opere di carattere pubblico da realizzarsi;
- c previsioni di spesa per le urbanizzazioni computo (metrico-estimativo);
- d estratto autentico di mappa;
- e lo stralcio eventuale del Programma pluriennale di attuazione da cui risulti la previsione dello studio del Piano di lottizzazione d'iniziativa privata;
- f lo stralcio del Piano, con le previsioni per la zona in oggetto;
- g gli eventuali vincoli e le servitù gravanti sull'area;
- h le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;
- i il rilievo topografico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- l l'elenco degl'intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;
- m la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del Piano di lottizzazione d'iniziativa privata, con l'individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);
- n la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto;

o la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);
p tavola in scala non minore di 1:500 contenente:
- la disposizione planivolumetrica, e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;
- la tipologia edilizia in scala 1:200;
- le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- il calcolo della volumetria globale o della superficie lorda di piano complessiva proposta, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;
- l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e della superficie lorda di piano di ciascuna costruzione od impianto destinato ad usi diversi;

q zonizzazione in scala non minore di 1:500 contenente le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima fissata dalle norme di attuazione del Piano. Dette aree sono da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale;
r la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;
s le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze e alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;
t la toponomastica, l'orientamento e le alberature esistenti o proposte.

2 Se il Piano di lottizzazione d'iniziativa privata non fosse esteso all'intero isolato, debbono essere evidenziati i volumi edilizi esistenti nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche di quelli situati al di là delle strade di contorno, ai fini di un corretto ambientamento degli edifici che si propongono.

3 Debbono essere inoltre indicati, in apposite tavole, i servizi e le opere urbanizzative esistenti o programmate necessarie all'isolato, all'unità di azzonamento, alla zona o all'area da edificare; le rettifiche di confine; le compensazioni tra proprietari; la ripartizione degli oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.

4 Se il Piano di lottizzazione d'iniziativa privata investe aree del centro storico o edifici d'interesse archeologico, monumentale o storico-ambientale, così dichiarati dalle leggi vigenti o classificate dal Piano, la documentazione dev'essere integrata da:
- un'indagine urbanistica che illustri le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;
- una serie di schede storico-critiche degli edifici tutelati o comunque da sottoporre ad interventi di consolidamento, di restauro conservativo o restitutivo, di ristrutturazione o di risanamento.

5 Nel caso d'insediamenti in tutto od in parte produttivi e nel caso d'insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richieste da eventuali norme regionali, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi, copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente cui, per territorio, compete il controllo degli scarichi.

39 VARIANTE DI PROGETTO

1 Alla domanda di variante dev'essere allegata in triplice copia, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che s'intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

40 PROGETTO DI MASSIMA

1 Alla domanda di esame preventivo dev'essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione ecc.) oggetto dell'intervento.
Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o d i calcolo necessari perché l'Amministrazione Comunale possa verificare la conformità dell'intervento all'eventuale Piano Particolareggiato vigente nonché alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano o del Piano Attuativo; deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto. Inoltre, deve contenere indicazioni circa:
a) il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
b) la soluzione planivolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
d l'indicazione sommaria, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e/o della superficie lorda di piano prevista per ciascun edificio od impianto destinato ad usi non residenziali;
e le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
f) gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;

g) l'eventuale schema di convenzione che regolerà i rapporti con l'Amministrazione Comunale.

2 Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che s'intende esercitare, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi delle acque.

3. Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.

4 Il Sindaco, acquisiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronunzia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto con il progetto esibito.
Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della Concessione, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

41 AUTORIZZAZIONI SPECIALI

1 I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi delle Leggi n.1497/1939 e n. 1089/1939, ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza ai Monumenti e/od equivalente organo regionale.

2 le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS ed all'Amministrazione Provinciale) sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti enti, per la definizione della posizione e caratteristiche degli accessi.

3 Le opere in cemento armato normale o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L n.1086/1971.

4 Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco i seguenti Progetti:

a i progetti di nuovi impianti, i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui agli artt.36 e 37 del DPR n.547/1955 ed alle tabelle A e B del DPR n.689/1959;

b i progetti di edifici civili ed industriali (nonché di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono o sono istallate, le attività pericolose elencate nel D.M.(Interni) 16.02.1982.

c i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 mt., od anche inferiore se destinati alla collettività (scuole, ospedali, biblioteche) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo, alberghi).

5 Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico debbono ottenere l'autorizzazione di cui all'art.7 del RD n. 3267/1923, concessa dal Presidente della Giunta Regionale; analoga autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale debbono ottenere le opere d'interesse pubblico da realizzare nelle aree soggette - con Legge Regionale - a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica (sponde dei laghi e dei fiumi, aree a parco, zone con particolari connotati ambientali ecc.).

6 I progetti di opere eseguite ai sensi del TU n.1755/1933 e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere l'autorizzazione regionale, previo visto di conformità apposto dal Genio Civile, seguendo la procedura indicata da eventuali disposizioni regionali.

7 Nei casi in cui sussistano altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), dev'essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.

8 In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente due copie del progetto per richiedere il preventivo nulla-osta; la relativa autorizzazione dovrà essere quindi allegata alla domanda di Concessione.

TITOLO III - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

42 INTERVENTI VIETATI OD AMMESSI ECCEZIONALMENTE

1 In ottemperanza alle prescrizioni del RD n.2105/1937 (art.5), negli edifici che, per destinazione d'uso strutture distanze ed altezza, non rispondono alle norme del presente Regolamento Edilizio, è vietato eseguire interventi che eccedano la manutenzione straordinaria e l'adeguamento igienico e tecnologico, a meno che i proprietari adeguino gli edifici stessi alle norme regolamentari.

2 Qualora un intervento si renda necessario ed urgente: - per tutelare la pubblica incolumità;

- per evitare danni degli edifici od agl'immobili vicini;
- per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;

esso può essere effettuato senza concessione od autorizzazione sostitutiva.

3 In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'Amministrazione Comunale nel termine di tre giorni (lavorativi) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo immanente o di danno emergente: Nel termine dei successivi sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.

4 Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

43 RICHIESTA DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE

1 La concessione ad edificare o l'autorizzazione possono essere richieste dal proprietario dell'area (o da un suo rappresentante o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
- il locatario, per le opere manutentive;
- il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori od entro terra);
- il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento;

nonché

- l'usufruttuario, per gl'interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

2 Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la Concessione ad edificare o l'autorizzazione possono essere richieste da chi sia munito di un titolo - rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

44 ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA concessione

1 La domanda di Concessione ad edificare dev'essere redatta su un modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, da completare in ogni sua parte.

2 Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici già esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storici, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di Piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

3 Sulla domanda di Concessione ad edificare dev'essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al DM 2 agosto 1969 concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla L n.10/1977.

4 La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);

b dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condòmini, a norma delle disposizioni del Codice Civile (Capo II, Titolo VIII, libro III);

c dal progettista o dal direttore dei lavori, i quali debbono essere professionisti (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito Industriale Edile o Agrario, per fabbricati rurali, iscritti ai rispettivi albi professionali).

5 Sulla domanda di concessione ad edificare dev'essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla. La designazione dell'esecutore dei lavori - che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori - può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori.

6 Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà eleggere il proprio domicilio presso il direttore dei lavori.

45 ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ISOLAMENTO TERMICO RISPARMIO ENERGETICO

1. Nuovi edifici.

A norma dell'art. 14/1 della L n.373/1976, il Sindaco può autorizzare la costruzione di nuovi edifici solo se le

caratteristiche di isolamento termico sono comprese nei limiti fissati dal DM 10.3.1977 e se sia rispettato quanto disposto dall'art. 26 della legge 9.01.1991, n. 10 sul risparmio energetico.
Per garantire il rispetto di tale normativa, il Committente, deve depositare presso l'ufficio tecnico comunale la documentazione inerente l'isolamento termico, prescritta dall'art.19 del DPR 28.6.1977, n.1052 e la relazione sul rispetto delle prescrizioni previste dall'art. 28 della legge 0.01.1991, n. 10.
Nel caso di modifiche apportate al progetto originale il Committente deve depositare, insieme al progetto di variante, una documentazione tendente a dimostrare che - nonostante le modifiche - le prescrizioni di legge permangono rispettate.

2. Edifici esistenti.
A norma dell'art. 14/2 della L n.373/1976, il Sindaco può disporre che le caratteristiche di isolamento termico prescritte per gli edifici nuovi siano applicate - sentita la Commissione edilizia - anche agli edifici esistenti da ristrutturare, dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, dopo aver accertato che sussistano le condizioni tecniche.
In tal caso la documentazione richiesta dall'art.19 del DPR 28.6.1977, n.1052 va presentata all'Ufficio tecnico comunale prima del rilascio della Concessione ad edificare.
Al termine dei lavori devono essere presentati all'Amministrazione Comunale le certificazioni e il collaudo degli impianti previsti dagli artt. 9, 11 e 13 della legge 5.03.90, n. 46

46 CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA

1 Nel caso di un intervento edilizio (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) da "convenzionare" ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della L. n.10/1977, il richiedente deve esprimere tale sua disponibilità nella stessa domanda di Concessione ad edificare, anche al fine di poter fruire del contributo di Concessione ridotto previsto dalla legge citata.
2 In tal caso, alla documentazione prescritta deve essere allegata una bozza di convenzione con la quale il concessionario si impegna verso l'Amministrazione Comunale ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati.

47 CONCESSIONI CONVENZIONATE

Nei casi di cui agli art.7 della legge 28.1.1977, n.10 sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione dell'art.5 della L.10/77.In tale circostanza la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione da parte del richiedente, che deve prevedere tra l'altro:

1 La cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ove non siano già avvenute in forza di un piano particolareggiato o di lottizzazione;
2 Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art.5 della legge 28.1.1978, n.70-U, ovvero qualora detti oneri vengano coperti tutti o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le garanzie finanziarie relative e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
3 Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
4 i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di concessione e dei canoni di locazione degli alloggi;
5 l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso previste in convenzione e le relative sanzioni per l'inosservanza di tali obblighi.

Fermo restando il limite della superficie utile abitabile in mq.123,5 (95 mq art.16 L.5/8/78, n.457, +30%), possono essere convenzionati ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28/1/77, n.10, anche gli alloggi la cui superficie accessoria superi il 40% della predetta superficie utile abitabile.
Per la parte di superficie accessoria eccedente il 40% deve essere altresì corrisposta la quota relativa al costo di costruzione.
Non possono invece convenzionarsi i seguenti edifici:
a) edifici e alloggi aventi caratteristiche di lusso, ai sensi del D.M. 2/8/69;
b le parti di edifici di (ampliamenti) che vanno ad aggiungersi all'esistente determinando superfici utili abitabili o caratteristiche di cui ai punti precedenti;
d) edifici o vani destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali.
Nel caso di edifici composti da più appartamenti può presentarsi il caso che solo parte di questi non sono convenzionabili.
Nel caso di edilizia convenzionata:

1 L'accorpamento di più appartamenti, aventi una superficie complessiva superiore di cui alla lettera a), comporta la decadenza della convenzione e di conseguenza l'obbligo di corresponsione della quota di costo di costruzione;
2 la modifica di destinazione d'uso da residenza ad attività turistica, commerciale, direzionale comporta anch'essa la decadenza della convenzione con gli effetti di cui sopra;

3 La convenzione e gli obblighi relativi al prezzo di cessione e al canone di locazione deve riguardare anche le superfici non residenziali.

48 ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1 Ai Piani di lottizzazione dev'essere allegato uno schema di convenzione (nel caso di lottizzazione convenzionata oppure uno schema normativo (nel caso di lottizzazione di ufficio) contenente gli obblighi di cui all'art.8 della L. n.765/1967 e ad eventuali norme regionali.
2 Tali schemi debbono contenere l'impegno o l'obbligo di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione (primaria e secondaria) e di esecuzione delle opere poste eventualmente a carico del lottizzante; in alternativa, debbono specificare l'impegno o l'obbligo per l'assunzione degli oneri finanziari sostitutivi.
3 Gli schemi debbono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico e del rispetto degli altri obblighi; nonché le modalità ed i tempi - correlati all'eventuale Programma pluriennale di attuazione - per ultimare gl'interventi previsti; si deve comunque garantire che l'utilizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quelle delle opere urbanizzative, secondo gli obblighi e le scadenze fissate dalla convenzione.

49 APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1 I piani di lottizzazione sono approvati con le modalità fissate dall'art.8 della L. n.765/1967 e dall'art. 20 della L.R. 22.12.89 sentito il parere degli uffici competenti e quello della Commissione edilizia; purché risultino osservate le disposizioni relative agli scarichi delle acque di rifiuto. intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie - laddove richieste - la convenzione deve essere trascritta sui registri delle proprietà immobiliari, ed inserita in catasto (voltura) a cura e spese del proponente.
2 In sede di rilascio delle successive concessioni l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle proposte planivolumetriche purché non attengano all'altezza massima degli edifici, non alterino il rapporto di copertura globale del suolo e la volumetria.
3 Ogni variante che non sia il dettaglio dovrà invece essere inquadrata in un nuovo assetto planivolumetrico generale che tenga conto di quanto realizzato, seguendo la stessa procedura prescritta per l'originaria autorizzazione.

TITOLO IV - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

50 ESAME E RICHIESTE DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE E DELLE DENUNZIE

1 Nel caso di interventi soggetti a Concessione o ad autorizzazione, i progetti debbono essere esaminati - nell'ordine e per quanto di competenza:
- dall'Ufficio tecnico comunale
- dall'Ufficiale Sanitario22
- dalla Commissione edilizia.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato all'acquisizione di tali pareri nonché delle autorizzazioni speciali cui eventualmente fossero soggette le opere o gl'interventi richiesti.

2 Nel caso di interventi soggetti a semplice denunzia, la elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dall'Ufficio tecnico comunale il quale - ove ne avverta l'esigenza - potrà chiedere il parere dell'Ufficiale Sanitario. Nel caso in cui l'ufficio tecnico comunale ravvisi che le opere descritte od elencate possano configurare un intervento soggetto a Concessione o ad autorizzazione, esso sottoporrà la denunzia alla Commissione edilizia, proponendo contestualmente al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

51 COMUNICAZIONE DELL'ESITO

1 La Concessione viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto entro 60 gg. dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i pareri dell'Ufficio tecnico comunale, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione edilizia, contro l'impegnativa a pagare il contributo di concessione di cui alla L n.10/1977. A tal fine il Sindaco, ai sensi degli artt.5 e 6 della legge citata, deve notificare al richiedente, con apposita lettera, la entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (o delle quote sostitutive); nonché i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori ed ogni altro elemento concernente la loro conduzione.

2 Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, le norme di legge che consentono tale esenzione.

3 Entro il termine di cui al precedente capoverso viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della Concessione. Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari dei chiarimenti, il suddetto termine decorrerà dalla data del protocollo di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

4 La concessione oltre a contenere il visto dell'Ufficiale Sanitario e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive e d'introdurre modifiche al progetto presentato.

5 La Concessione e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

52 CONCESSIONE GRATUITA

1. A norma dell'art.9 della L n.10/1977 la Concessione è gratuita per i seguenti interventi:
   a per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale,ai sensi dell'art.12 della L n.153/1975;
   b per gl'interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, purché non comportino aumento della superficie utile di piano e/o mutamento della destinazione d'uso e purché il concessionario s'impegni, mediante convenzione od atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione Comunale, oltre che a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
   c per gl'interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, nonché per gl'interventi di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;
   d per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, compresi i volumi tecnici occorrenti per installare gl'impianti tecnologici;

Nei casi contemplati all'art.9 della legge 28.1.1977, n.10, la concessione è gratuita; essa è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

Per quanto riguarda il caso di cui alla lettera a) del su citato art.9 L. n.10/77, le opere in zona agricola, ivi comprese le residenze, devono rispondere ai seguenti due requisiti:

1 che siano in funzione della conduzione del fondo, cioè al servizio dell'impresa agricola o zootecnica che si esercita sul fondo;

2 che il concessionario esercitante l'impresa agricola sia un imprenditore agricolo a titolo principale, cioè che dedichi almeno 2/3 del proprio tempo di lavoro all'attività agricola e che ricavi datale attività almeno 2/3 del proprio reddito globale da lavoro, risultante dalla propria posizione fiscale. La sussistenza di questi requisiti deve essere dimostrata dal richiedente la concessione, con la presentazione di idonea documentazione.

Per quanto detto alla lettera d) del menzionato art.9 L. n. 10/77 va precisato che l'ampliamento, in misura non

superiore al 20%, di edifici unifamiliari non può essere concesso più di una volta e che deve trattarsi di edifici che rimangono unifamiliari anche dopo l'esecuzione dei lavori oggetto della concessione gratuita.
Nel caso contemplato dalla lettera e) dell'art.9 L. n. 10/77 rientrano tutte le opere di risanamento purché finalizzate al miglioramento delle condizioni igieniche o statiche delle abitazioni che non comportino aumento di volume o, nel caso di abitazioni unifamiliari non superino il 20%, di cui alla lettera b). E' però compresa la realizzazione, anche con aumento di volumetria, dei volumi strettamente indispensabili per le installazioni ed impianti tecnologici (termici, idraulici, elettrici, di ascensori ecc.) afferenti l'uso residenziale.
Devono pertanto intendersi escluse dall'esenzione le ristrutturazioni comportanti modifiche di destinazione d'uso, anche se giustificate con il miglioramento delle condizioni igieniche e statiche.
Nei casi contemplati dalla lettera f) dell'art. 9 L. n. 10/77 sono da comprendersi:
a) impianti, attrezzature e opere pubbliche;
b) impianti realizzati dalla RAI, dall'ENEL e dalla SIP, nonché acquedotti, fognature e simili;
c le opere a finalità culturale, di spettacolo e sport, nonché le altre opere di interesse generale realizzate dagli Enti o associazioni istituzionalmente competenti che non perseguono fine di lucro;
d le opere di urbanizzazione in attuazione delle indicazioni contenute dagli strumenti urbanistici generali e di attuazione;
Sono però escluse dalla concessione gratuita quelle opere di urbanizzazione secondaria che, pur concorrendo al soddisfacimento di un interesse generale, sono destinate all'esercizio di una attività avente fine di lucro.
Per le opere che si realizzano su beni demaniali o patrimoniali dello Stato la concessione è subordinata al pagamento della sola quota afferente le opere di urbanizzazione.
Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento delle destinazioni d'uso (art.9, lettera b) la autorizzazione è gratuita quando il concessionario si impegni, mediante convenzione, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati col Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione. In questo caso lo schema di convenzione deve essere quello di cui al Decreto Assessore Urbanistica della Regione n.72-U del 31.1.1978 e il concorso degli oneri d'urbanizzazione è fissato nell'allegato A del Decreto medesimo.
e per gl'impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o d'interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
f per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
2 Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere di cui al precedente punto (a) venga mutata, l'esenzione decade ed il concessionario deve pagare il contributo di Concessione nella misura dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale.
3 Il Concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art.7 della L n. 10/1977 e nel caso d'interventi riguardanti immobili dello Stato.
4. La Concessione è inoltre gratuita per i seguenti interventi:
- di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale;
- di consolidamento e di risanamento igienico;
- di restauro e di risanamento conservativo;
- di demolizione;
- di deposito all'aperto
- nonché per tutti gli interventi minori che la richiedano.

53 CONCESSIONE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI

La Concessione relativa a costruzione od impianti destinati ad attività industriali od artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.
L'incidenza di tali oneri viene deliberata dal Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art.10 della L n.10/1977.
2 La Concessione relativa a costruzione od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali è soggetta al rispetto delle vigenti norme regionali e statali; l'incidenza degli oneri non deve essere superiore al 10% del costo documentato di costruzione.
3 Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di concessione, nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

54 ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE URBANIZZATIVE

1 Non potrà essere rilasciata la concessione edilizia per costruzione di abitazione civile in aree non dotate di opere di

urbanizzazione primaria.

2 Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto il potere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato - seguendo le procedure fissate da eventuali norme regionali - l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

3 In tal caso il Concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere, l'Amministrazione Comunale si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta. In caso di assenso l'Amministrazione Comunale fissa, con apposita convenzione, i modi e i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di Concessione residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario. Fissa inoltre il corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura del Comune e le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per la inosservanza degli obblighi stabiliti nonché per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nello strumento urbanistico.

55 RILASCIO DELLA CONCESSIONE

1. Il rilascio della Concessione è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:
   - presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);
   - presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di Concessione gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione);
   - presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

56 CARATTERE DELLA CONCESSIONE

1 La Concessione è personale, cioè vale per il Concessionario al quale essa risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio d'intestazione.

2 Il cambio d'intestazione dev'essere chiesto su carta legale, allegando un documento che comprovi la legittimità della volturazione.

3 Il cambio d'intestazione non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di Concessione volturato.

4 Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la Concessione è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

57 PUBBLICITA' DELLA CONCESSIONE

1 L'atto di Concessione notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

2 Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto del verbale della Commissione edilizia relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di Concessione e può impugnare il provvedimento del Sindaco.

58 IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE

1 Il richiedente la Concessione può ricorrere contro il provvedimento di diniego o contro il silenzio-rifiuto entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentano ricorso al TAR nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi.

Nel caso la Concessione o l'autorizzazione venisse negata dal Sindaco, il provvedimento di diniego deve essere adeguatamente motivato con la indicazione della norma con la quale il progetto preso in esame si pone in contrasto.

Quando il diniego è dovuto a motivi di ordine ambientale, estetico e igienico la motivazione deve essere adeguatamente specificata, onde consentire a chi ha presentato il progetto di conoscere come secondo l'Amministrazione dovrebbe essere rielaborato lo stesso, affinchè non si riproduca il denunciato contrasto con gli interessi pubblici affermati.

Il diniego non può porsi per contrasto con uno strumento urbanistico in fase di elaborazione, nè con uno strumento già "in itinere"; in questo ultimo caso può solo assumersi un provvedimento di salvaguardia (sospensione di ogni determinazione sulle domande di concessione non conformi allo strumento urbanistico "in itinere") fino alla data di entrata in vigore dello strumento adottato e comunque per un periodo non superiore a tre anni.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla data in cui l'atto di Concessione è stato portato a conoscenza del pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio.

59 RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI

1 La Concessione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

2 Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione.

60 SCADENZA DELLA CONCESSIONE

1 La Concessione ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede una nuova Concessione conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si richiede il rinnovo.

2 Salvo diversa prescrizione della Concessione, le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori; una maggiore durata può essere accordata per opere pubbliche nonché per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive.

3 Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tale ipotesi la nuova concessione concerne solamente la parte non ultimata. Gli oneri di concessione saranno dovuti, per la parte non ultimata, solo a differenza della quota proporzionale già corrisposta in caso di aumenti pervenuti.

61 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

1 La Concessione può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del Piano, o che ne costituiscono violazione ai sensi dell'art.7 della L n.765/1967, semprechè non riguardi immobili dello Stato.

2. In particolare, la Concessione può essere annullata:

- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di Concessione;
- quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando, subentrate nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o - se iniziate - non siano completate entro il termine prescritto. Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

3. L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospendere i lavori;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento
- le sanzioni deliberate.

4 Il rinnovo della Concessione potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

TITOLO V - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE

62 RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA

1 Per qualsiasi costruzione o ricostruzione il proprietario è tenuto a chiedere al Sindaco, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici ed eventualmente di quota, cui dovrà scrupolosamente attenersi.

2 La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro quindici giorni dalla presentazione della domanda ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, per consentire le operazioni indicate dagli incaricati comunali.

3 Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, nè possono trasmettergli spinte orizzontali.

4 Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'Amministrazione Comunale.

63 INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI

1. Prima d'iniziare i lavori autorizzati, il concessionario dovrà:
   a depositare in cantiere la Concessione stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
   b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
   c depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di Concessione;
   d) comunicare all'Amministrazione Comunale per iscritto la data d'inizio dei lavori.

2 I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione; eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova Concessione.

3 I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.

4 E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere la licenza di utilizzazione.

64 INTERRUZIONE DEI LAVORI

1 Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale alla quale va successivamente notificata - sempre per iscritto - la ripresa dei lavori.

2 Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degl'impianti di cantiere. In caso d'inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art.153 del RD n.383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

65 VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO

1 Il Sindaco - sentita la Commissione Edilizia - può decidere l'applicazione totale o parziale dei provvedimenti previsti dall'art.18 del DPR 28.6.1977, n.1052, ordinando l'isolamento termico dei solai su spazi aperti, delle pareti e/o dell'impianto di riscaldamento, nonché una migliore tenuta dei serramenti.

2 Per gl'impianti di potenza termica superiore a 500.000 Kcal/h od a 500.000 W, l'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare i controlli degli spessori, delle caratteristiche e della corretta collocazione dei materiali impiegati, come prescritto dalla legge e nei termini previsti; il rilascio o la convalida della licenza di utilizzazione è subordinato all'esito positivo di tali controlli. Per gli altri impianti, il progettista, il costruttore e l'esecutore delle opere debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con cui ciascuno certifica - sotto la propria responsabilità - che i lavori eseguiti sono conformi alla documentazione inerente l'isolamento termico allegata al progetto; il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato all'inoltro di tale dichiarazione; ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere a verifiche.

3 quanto concerne gl'impianti termici il Committente ha l'obbligo - prima di installarli - di depositarne presso l'Ufficio Tecnico comunale il progetto, il quale va corredato della relazione tecnica prescritta dall'art.14 del DPR 28.6.1977, n.1052. Di tale deposito l'Amministrazione Comunale rilascia un'attestazione.

4 L'Amministrazione Comunale può effettuare controlli anche in corso d'opera e - laddove accerti delle difformità - può sospendere i lavori, informandone il Prefetto perché irroghi le sanzioni previste. Può anche ordinare le modifiche per adeguare l'edificio alle previsioni del progetto.

5 Entro 10 mesi dal rilascio della licenza di utilizzazione è prescritto il collaudo degl'impianti con potenza termica al focolare eguale o superiore a 100.000 Kcal/h onde accertarne la rispondenza al progetto depositato ed alle norme di legge. L'Amministrazione Comunale può in ogni caso effettuare verifiche degl'impianti ed ha l'obbligo di informare il Prefetto delle difformità riscontrate, perché irroghi le sanzioni amministrative previste.

Se la verifica viene effettuata in corso d'opera, il Sindaco può sospendere i lavori, fissando un termine per regolarizzare l'impianto.

66 VERIFICHE INERENTI GLI IMPIANTI ELETTRICI

1 Tutti gli impianti elettrici ed elettronici degli edifici devono rispettare le norme contenute nella legge 5.03.1990, n. 46 e della L.R. 26.05.89, n. 17; in particolare gli impianti devono essere realizzati da installatori qualificati e diretti, sulla base di un progetto esecutivo, redatto e firmato, nei limiti delle rispettive competenze, da un ingegnere o da un perito industriale, iscritti ai relativi albi professionali, (art. 3 della L.R. 17/80).
Entro 30 giorni dall'ultimazione il costruttore deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la relazione di cui all'art. 7 della L.R. 17/89 e ai sensi del successivo art. 8 gli impianti devono essere collaudati da parte di un ingegnere o perito industriale iscritti nei rispettivi albi professionali.

67 LICENZA DI UTILIZZAZIONE

1 Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art.221 del RD n.1265/1934.

2 La licenza di utilizzazione (detta anche di abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) dev'essere richiesta per iscritto e su carta legale - direttamente o con raccomandata A.R. - dal concessionario.

3 La licenza di utilizzazione è emessa entro trenta giorni dalla richiesta, dopo l'esecuzione con esito positivo:
- della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della concessione effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- dell'ispezione sanitaria effettuata dall'Ufficiale Sanitario;
- del collaudo delle strutture (in cemento armato semplice o precompresso o metalliche) e di altre opere che lo richiedano;
- della eventuale verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- dell'accertamento che non esistano cause di insalubrità;
- della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali;
- Il Sindaco può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.

4 La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale Sanitario e dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o da loro delegati.
Nel corso dell'ispezione l'Ufficiale Sanitario accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Capo dell'ufficio tecnico comunale assiste l'Ufficiale Sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

5 Della visita di controllo deve essere redatto, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, un processo verbale che dev'essere sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione.
Nel processo verbale debbono essere riportati i pareri dell'Ufficiale Sanitario e del Capo dell'ufficio tecnico comunale o dei loro delegati; esso viene quindi trasmesso al Sindaco per la decisione.

6 Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'ufficio tecnico comunale, da parte del concessionario, dei documenti che seguono:
a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
b) ricevuta attestante il versamento della tassa di concessione governativa;
c certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni di altezza superiore a ml.24 nonché per gli edifici industriali, commerciali e di carattere speciale;
d collaudo statico per le opere in cemento armato con gli estremi di deposito dei calcoli presso l'Ufficio del Genio Civile;
e copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi dell'art.52 della legge 28.02.85 n.47;
g) collaudo degli impianti di cui alla L.R. 17/89 e alla legge 05.03.90, n. 46.
In caso contrario il termine di cui al comma terzo non decorre.

7 Nel caso di inutile decorso del termine, il richiedente, con raccomandata A.R., deve diffidare il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa, decorsi i quali la richiesta si intenderà accolta.
Contro il diniego dell'abitabilità o dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al Medico Provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale.

TITOLO VI - CONTROLLO DELL'ATTIVITA' URBANISTICO EDILIZIA E SANZIONI AMMINISTRATIVE

68 VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia sul territorio comunale.
2. I funzionari dell'Ufficio tecnico comunale, l'Ufficiale Sanitario, i Vigili Urbani ed i Vigili Sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Edilizio sia in possesso della relativa concessione. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della concessione stessa.
3. I funzionari dell'Ufficio tecnico comunale e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente regolamento edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della concessione.
4. Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.
5. L'accertamento di opere abusive può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia in collaborazione con le amministrazioni comunali.
6. Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco del comune interessato, all'Autorità Giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.
7. Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.
8. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.
9. Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale ai lavori pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.
10. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione del lavori.

69 SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:
   - le opere eseguite o in corso di esecuzione, non sono state oggetto di regolare concessione;
   - le opere anche se parzialmente ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione;
   - le opere non rispondano alle prescrizioni del piano e del regolamento edilizio.
2. la sospensione dei lavori può essere ordinata quando:
   - il direttore dei lavori ha abbandonato la direzione degli stessi senza essere sostituito;
   - non è stata data alla Amministrazione Comunale comunicazione del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
   - l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.
3. L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate.
4. L'adempimento dell'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, gl'incaricati della vigilanza provvedono al piantonamento del cantiere a spese del contravventore. La sospensione dei lavori può essere assicurata mediante apposizione di sigilli e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.
5. Nei casi di cui al precedente n°1, gli oneri di vigilanza sono a carico solidale del committente e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Amministrazione Comunale la non conformità delle opere eseguite o in esecuzione.
   Nei casi di cui al punto 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri di vigilanza.
   Le spese sono riscosse con le norme stabilite dal RD n.639/1910.
   La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della concessione.
6. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato, pur rispettando le norme del piano e quelle

delle norme tecniche di attuazione, il Sindaco può consentire la ripresa dei lavori a condizione che venga tempestivamente presentata al Comune la relativa pratica di variante al progetto.
Se, una volta ottenuto il permesso di ripresa dei lavori, il titolare persiste nella trasgressione, il Sindaco nè ordina la sospensione.

7 La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dalla applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative dalla Legge urbanistica nazionale e della L.R.11-10-85 n.23 e dell'eventuale azione penale, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili, giusto l'art.6 della L n.765/1967 e della L n.47/85. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

70 OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione di quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costruire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

71 VARIAZIONI ESSENZIALI

1 Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:
   a mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui al'art.4 della legge regionale 19 maggio 1981, n.17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;
   b) aumento superiore al 10% della cubatura prevista dal progetto approvato.
   c modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza.
2 Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

72 SANZIONI PER LE OPERE ESEGIUTE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

1 Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune, previa diffida a demolire.
2 La diffida di cui al comma precedente è disposta dal Sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di novanta giorni.
3 Il Sindaco, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.
4 In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.
5 Sono altresì di diritto contestualmente acquisite al patrimonio del Comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque sono inferiore a metri 5 (cinque).
6 Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.
7 L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.
8 Il Sindaco accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del Comune con la contestuale redazione, da parte dei tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'art.3, terzo e quarto comma, della legge 3.1.1978, n.1.
9 Il Sindaco dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna, parte III, lo notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.
10. Il Sindaco richiede, quindi, all'Ufficio tecnico erariale le conseguenti volturazioni catastali.
11 Il Consiglio Comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.

12 Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite a cura e spese dell'amministrazione comunale.
13 Qualora l'amministrazione comunale non provveda agli adempimenti di cui ai commi settimo e seguenti del presente articolo entro novanta giorni, l'Assessore regionale agli enti locali, finanza ed urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.
14 Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

73 OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA'

1 Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal Sindaco con propria ordinanza.
2 In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.
3 L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27.7.1978, n.392, per gl'interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.
4 Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali.
5 La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.
6 Qualora l'Ufficio tecnico erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il Comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'amministrazione comunale.

74 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'articolo 59 della presente legge.

75 OPERE ESEGUITE SUI SUOLI DI PROPRIETA' DELLO STATO, DELLA REGIONE O DI ENTI PUBBLICI

1 Qualora soggetti diversi dalle amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Sindaco, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.
2. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

76 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1 Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera d) del primo comma dell'art.31 della legge 5.8.1978, n.457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'amministrazione comunale a spese dei responsabili dell'abuso.
2 Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.
3 L'accertamento di valore di cui al precedente comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente articolo 59.
4. E' dovuto il contributo di concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28.1.1977, n.10.
5 Quando le opere vengono eseguite senza concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, il Sindaco, su parere dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria da lire un

milione a dieci milioni oltre a quella di cui al secondo comma del presente articolo.

6 Qualora l'amministrazione competente a vigilare nell'osservanza del vincolo non si pronunci entro 120 giorni, il Sindaco provvede direttamente.

77 MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

1 Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29.6.1939, n.1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal consiglio comunale.

2 Non sono consentiti mutamenti di destinazioni d'uso che implichino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale dell'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20 dicembre 1983, o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

3 Con autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

4 Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Sindaco di una relazione predisposta ai sensi del successivo articolo 67.

78 SANZIONI PER ILLEGITTIMO MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1 Se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali, secondo le disposizioni di cui al precedente articolo 63, non è consentito, il Sindaco, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro novanta giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio all'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

2 l'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'amministrazione comunale.

3 Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto, ai sensi del terzo comma del successivo articolo 65, l'applicazione di una pena pecuniaria che nei casi di autorizzazione onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a lire cinquecentomila. Nelle ipotesi di autorizzazione gratuita si applica una sanzione da lire cinquecentomila a lire duemilioni.

79 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

1. Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco le opere di manutenzione straordinaria.

2 Sono altresì soggette ad autorizzazione le recinzioni dei terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del codice civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee.

3 L'autorizzazione è gratuita. Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo le tabelle stabilite dal consiglio comunale.

4 Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939, n.1089.

5 L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

80 OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE

1 L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a lire cinquecentomila.

2 In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da lire trecentomila a lire unmilione, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.

3 Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da

norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni.

4 Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

5 Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano semprechè le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'amministrazione comunale, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui al precedente terzo comma.

6 Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il Sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.

7 L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente articolo 59.

81 OPERE INTERNE

1 on sono soggette a concessione, nè ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende e servizio di edifici esistenti semprechè non siano prospicienti il suolo pubblico, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

2 Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gl'immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate <<A>> dal decreto assessoriale di cui all'art.4 della legge regionale 19.5.1981, n.17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

3 Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire duecentomila a lire un milione.

82 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

1 Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali od attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

2 A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 58, secondo comma, e 59, primo comma, della presente legge.

3 La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.

4 Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

83 LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

84 SANZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

1 Nel caso in cui il Sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trascriversi nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree.

2 Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio del comune con effetto dalla data del provvedimento di sospensione.

3. Il Sindaco rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone la immissione in possesso.

4 Per l'ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nel precedente articolo 58, nono, decimo e undicesimo comma.

5 Ove richiesto il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata, quando esso riguardi aree situate in zona C,D,F o G deve precisare l'esistenza o meno di uno

strumento attuativo approvato.

85 RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

1 Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli articoli 3, 6 e 10 della legge 28.1.1977, n.10, comporta:
   a l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, qualora il versamento sia effettuato, nei successivi centoventi giorni;
   b l'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera a)
   c l'aumento del contributo, in misura pari al 100 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera b).

2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

3 Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4 Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14.4.1910, n.639.

86 ESPROPRIO DELLE AREE DELIMITATE DAL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE O COMPRESE NEI PIANI DI RECUPERO

1 A norma dell'art. 13, sesto comma della L n.10/1977,le aree delimitate dal programma pluriennale di attuazione debbono essere avviate all'edificazione nei tempi da esso indicati e comunque prima della sua scadenza.

2 A tal fine il proprietario dell'area delimitata - singolarmente o consorziandosi con altri proprietari - deve richiedere all'amministrazione comunale la concessione oppure predisporre il Piano di lottizzazione d'iniziativa privata e proporlo all'approvazione comunale.

3 In caso di non ottemperanza all'obbligo predetto, l'amministrazione comunale, per dare attuazione al Programma pluriennale di attuazione, si sostituisce agli interessati seguendo le procedure fissate dalla Legge Urbanistica della Regione e, previa ingiunzione a provvedere (se prevista), procede all'esproprio delle aree delimitate e le utilizza seguendo le modalità previste dalla Legge urbanistica della Regione.

4 l'inadempienza si configura altresì - e comporta l'esproprio dell'area - quando l'interessato non oppone, nei termini, ricorso contro il silenzio-rifiuto dell'amministrazione comunale, oppure quando, ottenuta la concessione egli:
   - non versa il dovuto contributo di concessione;
   - non inizia le opere nei termini prescritti.

5 Nel caso di immobili compresi in un Piano di recupero la cui attuazione spetti ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, a norma dell'art.28 della L n.457/1978 l'Amministrazione Comunale diffida i proprietari inadempienti delle unità minime d'intervento a dar corso alle opere previste, fissando un termine d'inizio.
Trascorso inutilmente tale termine, l'Amministrazione Comunale procede all'esproprio degli immobili, a meno che possa attuarvi gli interventi previsti dal Piano di recupero occupandoli temporaneamente, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

SEZIONE C - PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I - EDIFICI ABITATIVI

87 DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1 In conformità al DM 5.7.1975, gli alloggi di edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili esclusi i vani accessori) di mq.14 per posto letto per i primi 4 posti-letto previsti e di mq.10 per ciascuno dei posti letto successivi.

2 I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq.28 se dotati di un solo posto-letto e di mq.38 se dotati di due posti-letto.

3 Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno o almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con due o più apparecchi e con vasca o piatto doccia.

4 Il numero dei locali di servizio dev'essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

88 CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1 Anche in conformità al DM 5.7.1975, negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le superfici minime e/o i volumi minimi seguenti:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio; superficie mq.14; volume mc.32;
- tinello con cabina di cottura: superficie mq.14; volume mc.32;
- stanza da letto: superficie mq.9 se ad un letto e mq.14 se a due letti;
- cucine e portinerie: superficie mq.8; volume mc.24, con larghezza non inferiore a m.1,80.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq.4 e volume non inferiore a mc.12.

2 L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in m.2,60.

Inoltre:

a per i sottotetti abitabili l'altezza minima ammessa di m.2,70 è quella media di un locale; in nessun punto del locale l'altezza può essere inferiore a m.2,00. La formazione di sottotetti abitabili è ammessa purché siano adeguatamente isolati e rispettino le norme della L. n.373/1976;

b) per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;

c) gl'impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni:

- la parte a tutta altezza del locale deve avere un volume di almeno 40 mc. ed un'altezza minima di m.5,40 (di cui m.2,70 per il locale e m.2,40 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più del 40% del locale.

3 La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata, se è unica, non può mai superare il doppio della sua altezza.

4 La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non dev'essere inferiore a 32mc. per posto letto.

89 CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO

1 Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

2. I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca, superficie mq.4;
- bagno con più di due apparecchi e doccia, superficie mq.3,50;
- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia, superficie mq.1,50.

L'altezza minima è fissata in m.2,20, riducibile a m.2,10 per i disimpegni di superficie inferiore a 4 mq., nonché per ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private.

I corridoi debbono avere la larghezza minima di m.1,10.

3 I sottotetti si considerano volumi tecnici se l'altezza minima non supera m.1,30 (col massimo di m.0,50 sul filo interno del muro perimetrale) e l'altezza media non supera m.2,30.

90 ACCESSIBILITA' DEGLI EDIFICI

1 La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari dev'essere non inferiore a m.0,80.

2. I ripiani di distribuzione delle scale debbono avere una profondità minima di m.1,30.

91 ACCESSO DEI MINORATI FISICI ALLE COSTRUZIONI

1 Si applicano le disposizioni sulla eliminazione delle barriere architettoniche di cui al DPR 27.4.1978, n.384 che attua l'art.27 della L. n.118/1971 e della legge 9.01.1989. n.13 e del regolamento di attuazione di cui al D.M. 14.06.1989, n.236.

92 AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

1 Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso.
Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala, i ripostigli ed i servizi igienici.
La finestra, laddove prescritta, dev'essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari (laddove ammessi).
La superficie netta d'illuminazione ed areazione delle finestre (parti apribili del serramento) dev'essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato.

2 I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq.0,80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

3 I gabinetti e le stanze da bagno, laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che v'immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. L'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio. Nel caso ricevano aria o luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq.0,50.
L'impianto di aspirazione meccanica deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (sei se l'espulsione è continua).

93 SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI

1 I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.

2 l'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:
- il piano di calpestio dev'essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque dev'essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima interna dei locali dev'essere di almeno m.3,00, di cui almeno m.1,00 sul piano di spiccato, per locali di servizio, laboratori e uffici tale altezza può essere ridotta fino a m.2,40;
- il pavimento dev'essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni dev'essere fatta un'intercapedine ventilata o fognata, a partire da cm.30 sotto il piano del pavimento interno;
- la superficie netta illuminante non dev'essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre che si aprono a m.0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;
- la profondità netta del locale non dev'essere superiore al doppio della sua altezza rispetto alla parete finestrata (se unica).

3 L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e semprechè sia ritenuto idoneo dall'Amministrazione comunale a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

4 I sottotetti degli edifici, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento edilizio.

94 SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI

1 Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili dev'essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.
Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendano tali in futuro vanno eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

2 I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno con esclusione delle sole camere da letto; è vietato l'accesso da cucine a meno di interposto antigabinetto.
Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m.1,10. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati d'impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del DM 5.7.1975.

TITOLO II - EDIFICI SPECIALI

95 LOCALI DI ALLOGGI COLLETTIVI.

1 Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educandato o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc.18 per ogni persona. Ogni camera dev'essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

2 Le scale debbono essere proporzionate - per ampiezza e numero - al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

3 Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al Regolamento n.1102/1925 (mod. dal D.P.R. 30.12.70 n.1437 e dalla legge n.382/39 e 739/39); per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

96 LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI

I locali ad uso commerciale di nuova costruzione debbono avere:

a l'altezza minima di m.3,40, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura dall'intradosso della volta, a due terzi della monta;

b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

c vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con copertura a riscontro d'aria ; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m.7;

d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

2 A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n.530/1927, nonché alle norme del DPR n.547/1955.

97 EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI

1 Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n.51/1955 e DPR n.547/1955).

2. Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

TITOLO III - EDIFICI RURALI

98 NORME GENERALI

1 Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L. n.153/1975 e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animale da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano - per le caratteristiche interne - agli edifici abitativi urbani.

2 Il terreno destinato ai fabbricati rurali dev'essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella Concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

3 Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati dev'essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno ml.0,60.

99 LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI

1 Per i locali di abitazione di nuova costruzione, valgono le norme generali dettate per le case di abitazione.

2 I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben areati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

100 SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI

1 Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti esistenti possono scaricare in pozzi impermeabili ed a perfetta tenuta; quelli di nuova costruzione debbono invece scaricare in fosse biologiche. I gabinetti debbono essere provvisti di finestre di almeno mq.0,80. Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, dev'essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

2 Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degl'impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente Regolamento edilizio e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

101 EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI

1 Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di m.3; siano posti ad una distanza non inferiore a m.15 dalla pubblica via.

2. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

3 Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m.2,50 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc.30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc.15 per capo. Il pavimento dev'essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m.1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

4 Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del RD n.1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'apposito articolo.

102 LETAMAI E SERRE DI COLTURA

1 Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti o serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m.30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

2 La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

3 I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

4 L'installazione di serre di coltura è consentita a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm.90.

TITOLO IV - SICUREZZA DEGLI EDIFICI

103 NORME GENERALI DI SICUREZZA

Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, fissate dal D.M. 12.2.1982.

104 PRESCRIZIONI GENERALI ANTINCENDIO

1 Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt.36 e 37 del DPR n.547/1955 e del successivo DPR n.689/1959 nonché della L. n.966/1965, del successivo D.M. 16.2.1982 e della Circ. del Ministero dell'Interno 7.10.1982 n.46 ed in particolare al D.M. 16.5.87 relativo alle norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione.

105 NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Per gli edifici ad uso civile e, relativamente alla sola lettera a), per gli edifici adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, si applicano, per l'esecuzione dei seguenti impianti, le norme di cui alla legge 5.3.1990 n.46 e dei relativi regolamenti di attuazione:

a gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
b gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
c gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
d gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
e gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione del gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
f gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili e simili;
d gli impianti di protezione antincendio.

106 CONDOTTI DI FUMO - CALDAIE A VAPORE - LOCALI PER FORNI - APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI

1 I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici, quando non siano costruiti con tubi in cotto, grès o cemento, debbono:
   - avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
   - essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
   - essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall'Amministrazione comunale, per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

   E' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

   E' vietata - di norma - l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di Kg.2 per cmq.) in edifici di abitazione.
2 Ogni apparecchio di combustione dev'essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura.
3 Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore, debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno 3 cm.
4 Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.
5 Il locale della caldaia dev'essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.
6 Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio dev'essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'art.68 del D.M. 31.7.34 e successive modificazioni.
7 Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antismog n.615/1966 e successivi regolamenti di cui al D.M. 24.10.1967, n.1288; al D.M. 23.11.1967 ed alla Circ. Min. 26.5.68, n.40.

107 ELEMENTI IN AGGETTO

1 La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare Concessione ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

2. Sono vietati:
- gli aggetti sulle pubbliche vie fino all'altezza di ml.4,50 dal piano stradale;
- gl'infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m.2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m.4,50 se la strada ne è priva. Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al transito pubblico, che abbiano una larghezza di almeno m.8.

3 I balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno m.12; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno m.3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno m.4,50 dal piano stradale (ove non esista il marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Le sporgenze sono ammesse fino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m.1,20; le sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale ed ove le giustifichino speciali esigenze architettoniche o di ambientamento.
L'Amministrazione comunale può imporre che tali strutture siano ridotte od eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

4 La chiusura anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti, è rigorosamente vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti.

108 SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE

1 I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

2 Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbana o stabilita dall'Amministrazione comunale all'atto della concessione; non possono comunque sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere almeno un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m.2,50.

3. Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di cm.10 dal filo del muro.

4 Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m.4,50 e semprechè non rechino pregiudizio alla visibilità e al decoro dell'ambiente.

TITOLO V - ESTETICA DEGLI EDIFICI

109 OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE

1 Negli agglomerati di interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona "A" a norma del DI 2.4.1968 n.1444, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme.

2 Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), oppure in muratura di pietrame o mattoni a vista tipo paramano; è escluso ogni tipo di rivestimento.
Gli eventuali portici debbono essere a pilastri (non metallici), con interasse minimo di m.3,50, profondità minima m.3,50, altezza minima m.4,00.

3 Gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo; è ammessa la copertura piana solo per gli edifici accessori; sono esclusi l'eternit e le tegole di cemento.
Le gronde, quando previste, possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; esse debbono avere la sporgenza minima di 30 cm. I canali ed i pluviali debbono essere in vista; sono prescritti canali in rame o in lamiera verniciata e pluviali in rame, o in lamiera verniciata o in ghisa.

4 I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, eternit ecc.).

5. I serramenti di finestra e porta finestra debbono avere forma allungata in altezza.

Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

110 DECORO DEGLI EDIFICI

1 Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici o su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

2 I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

111 INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

1 I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.
Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.
E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

2 negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

112 MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI

1 Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

2 Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

113 PITTURE FIGUATIVE SULLE FACCIATE

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita concessione, sottoponendo i relativi disegni.

114 ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE

1 Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, dev'essere autorizzato

dall'Amministrazione Comunale presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, 22222mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

2 L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici di interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte - dipinte a guazzo o verniciate - direttamente sul muro.
L'Amministrazione Comunale può dettare le modifiche da apportare, affinchè non siano causa di deturpamento, nè siano usate locuzioni improprie od errate.

115 RECINZIONI

1 I muri di recinzione esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

2 In prossimità dei crocicchi o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'Amministrazione Comunale può dettare caso per caso, nella stessa concessione od autorizzazione, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio.

116 CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI

1 E' proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere.
Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere e al decoro della località.

2 E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico.

3 Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

4 Nelle località d'interesse paesaggistico, l'autorizzazione è subordinata al nulla-osta della competente Sovrintendenza ai Monumenti o del Servizio regionale dei beni ambientali.

SEZIONE D - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

117 IMPIANTI IGIENICI INTERNI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE

1. Ogni alloggio dev'essere munito:
   a) di servizi igienici;
   b di una cucina dotata di canna fumaria nonché di canna di esalazione od impianto elettrico di aspirazione.
2 I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono avere lo spessore minimo di 10 cm. ed essere protetti con piastrelle (di maiolica o di ceramica o di grès) o con altro materiale impermeabile.
3 I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.
4 Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.
5 Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse vanno poste a distanza non inferiore a cm.16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname. Qualora fossero realizzate nei muri, debbono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm.12 e rifinite internamente con intonaco ben lisciato.
6 I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.
7 La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non dev'essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla concessione.
8 Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.

118 POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE

1 I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a m.25 (venticinque) da questi.
2 I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm.2 o con un altro materiale impermeabile , in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.
   La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquea (profonda) non inquinata.
   La bocca dei pozzi dev'essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello.
3 Il terreno circostante, per un raggio di almeno m.2 dal perimetro della torretta, dev'essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche. Per i pozzi tubolari, saranno date di volta in volta disposizioni dall'Ufficio Tecnico comunale.

119 DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI

1 I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere in genere, con eccezione degli edifici di tipo tradizionale presenti nelle sole zone omogenee A, muniti di grondaie e di pluviali raccordati alla fognatura di acque bianche mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posta all'esterno della costruzione.
2 Dove non esiste la fognatura e/o lungo le strade è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede. I pluviali, negli ultimi m.2,50 verso terra, debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa o in ferro per l'altezza di almeno m.2,20 sul piano stradale.
3. E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

120 FOGNE PRIVATE

1. Ove il Comune non disponga di Regolamento di Fognatura, si applicano le seguenti norme.
2 I fognoli che raccordano alla fognatura pubblica i vari tubi di scarico delle abitazioni debbono essere costruiti in grès ceramico o in PVC rosso ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero scarico delle acque bianche e luride; gl'innesti nella fognatura pubblica debbono essere realizzati con sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione.
3 Nelle località prive di fognatura pubblica, tali fognoli debbono immettersi in fosse di chiarificazione, costruite secondo le prescrizioni dell'articolo apposito ed approvate di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario; e comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.
4 Gli allacci fognari sono realizzati a cura dell'Amministrazione Comunale o da un'impresa concessionaria previo versamento dell'onere che verrà stabilito secondo le procedure di legge dall'Amministrazione stessa.
5 Qualora l'Amministrazione non fornisca il servizio e il privato debba provvedere direttamente alla realizzazione

dell'allaccio, i fognoli vanno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico comunale in materia di dimensioni, pendenze e forma. A garanzia del ripristino del manto stradale a seguito dei lavori di allacci, all'atto della domanda, si dovrà versare alla tesoreria comunale una cauzione nella misura e con le modalità stabilite periodicamente dall'Amministrazione Comunale e che sarà restituita, previo parere di regolare esecuzione dell'opera da parte del tecnico comunale.

121 FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA - POZZI NERI

1 Laddove il raccordo delle fognature comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa dev'essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e dev'essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.
La costruzione o la modifica di dette fosse dev'essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, scarico in corso d'acqua, ecc.).
L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.

2 Le fosse settiche debbono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) ed almeno m.10 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

3 Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm.2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico dev'essere munito di un tubo di areazione di diametro non inferiore a cm.10, da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.
Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se sono brevettate.

4. Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:

- una superficie non inferiore a mq.0,60;
- un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm.20 riempito con terriccio.

5 Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata od essere disperse a scopo irrigatorio in una rete di tubi sotterranei collocati alla profondità di almeno 40 cm. dalla superficie del suolo, purché il terreno abbia sufficiente capacità di assorbimento.

6. Non è consentita la costruzione di pozzi neri.

122 ANTENNE TELEVISIVE

1 I nuovi edifici aventi più di due unità abitative per corpo-scala debbono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata per corpo-scala.

2 I nuovi edifici aventi più di due corpi-scala debbono essere dotati di un'unica antenna televisiva centralizzata per edificio.

SEZIONE E - ESECUZIONE DELLE OPERE

TITOLO I - MISURE DI SICUREZZA

123 ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1 Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata data la concessione o autorizzazione.

2 Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinchè le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni della legge 25.1.1938 n.710.

3 Per le strutture in c.a. debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni del RD n.2229/1939 relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice ed armato. Per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche debbono osservarsi le norme approvate con la legge 5.11.1971 n.1086, D.M. lavori pubblici 27.7.85 e Circ. Ministeriale LL.PP. 31.10.86 n.27996.

4 Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

5. Nelle zone urbane non sono consentite opere edilizie con pareti costituite da tavolati di legno.

124 TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

1 Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di due singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.
Analogo intervento dell'Amministrazione Comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.

2 Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono, eseguibili senza preventiva Concessione.
Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile dev'essere, per contro, oggetto di regolare concessione. Restano salvi i poteri del Sindaco di cui all'art.153 del RD n.383/1934.

3 Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'Amministrazione Comunale può chiedere al terzo che essa sia correlata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

4 Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione Comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione redatta dall'Ufficio Tecnico comunale o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

5 Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m.2 da questi.

6 In ogni angolo dev'essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono avere dimensione appropriata ad essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.

7 Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

8 Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

125 FORMAZIONE DEI CANTIERI

1 L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, dev'essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione dev'essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, previa apposita domanda.

2. La domanda dev'essere corredata:

- da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione, degli accessi della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento;
- dal benestare degli Enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei.

Essa deve inoltre indicare:

- il suolo pubblico che si intende recintare;
- l'altezza della recinzione, mai inferiore a m.3;
- il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

3 I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro: I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.
4 L'Amministrazione Comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.
5 Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.
6 Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto approvato e la Concessione. Deve inoltre affiggersi - a vista del pubblico - una tabella di almeno 0,30 mq. nella quale debbono indicarsi gli estremi della Concessione, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore delle opere in c.a. e del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

126 RESPONSABILITA' DELL'ESECUTORE DELLE OPERE
1 Il costruttore o il proprietario nel caso che i lavori siano condotti in economia è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.
2 L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori della responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.
3 Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.
4 Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese delle ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

127 PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI
Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del RD n.530/1927 e del DPR n.547/1955, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

TITOLO II - CONDUZIONE DEI LAVORI

128 IMPIANTI DI CANTIERE

1 Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro; inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose e nocive ecc.

2 L'alimentazione e lo scarico degl'impianti debbono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi, essendo di regola vietato attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, l'immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria autorizzazione.

129 RIBALTE E STRUTTURE PROVVISIONALI

1 Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio debbono essere munite di apposito steccato e di segnalazioni adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone.

2 Le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degl'infortuni.
I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico di materiali.

3 Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento debbono essere muniti del certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme speciali fissate dalle Autorità competenti. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

130 DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

1 Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

2 Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

3 E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche a dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti scendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammucchiarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. E' infatti vietato ogni deposito di materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

4 Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese.

5 I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.
I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica, la quale viene prescelta dall'Ufficio Tecnico comunale previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.
Nella discarica pubblica i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

131 SGOMBERO DEI MATERIALI - SCARICHI AUTORIZZATI

1 E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione, solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

2 Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati debbono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

132 PULIZIA DELLE STRADE

1. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

2 Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

133 OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO

1 E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che si vogliono erigere.

2 Il Sindaco, fatta salva l'applicazione della tassa, se dovuta, può concedere l'autorizzazione a richiesta fissando: il

pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'occupazione stessa.

3 Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo e lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. La riconsegna dell'area all'Amministrazione Comunale avviene per contraddittorio, redigendo apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'Amministrazione Comunale a spese del richiedente, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'Ufficio Tecnico comunale; il rimborso dev'essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzosa.

134 LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO

1 Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'autorizzazione del Sindaco e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.
Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa e al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi verso la tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali per ripristini non eseguiti a regola d'arte o delle spese non rimborsate dagli interessati.

135 OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO
PASSI CARRABILI

1 L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e d'igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
2 Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per areare gli scantinati nonché la costruzione di pese pubbliche.
3 Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'Amministrazione Comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.
4 I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento Edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

136 RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI

1 L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrapassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.
2 Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni d'interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.
3 Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione dev'essere comunque eseguita in occasione d'interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

137 RINVENIMENTI E SCOPERTE

1 Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art.43 e seguenti della L. n.1089/1939. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
2. In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti opportuni.
3. Si applicano le sanzioni di cui alla legge citata, aggiornate dalla L. n.44/1975.

138 TUTELA DEI MANUFATTI DI PUBBLICI SERVIZI

1 Ove nell'eseguire le opere autorizzate occorra manomettere il sottosuolo pubblico, si debbono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici usando le opportune cautele e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'Ufficio Tecnico comunale e con gli uffici od imprese che esercitano quei servizi per gli opportuni provvedimenti.

139 SERVITU' PUBBLICHE

1 A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o far

applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:
a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
b piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;
c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
d) sostegni per gl'impianti di pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
e lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
f) tabelloni per pubbliche affissioni;
g cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni e dei monopoli;
h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori.
Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

2 Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

3 Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

4 Nei casi d'interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle.

TITOLO III - NORME IGIENICHE

140 NORME GENERALI

1 Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

2 Le attività produttive - agricole, industriali od artigianali - debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi, ecc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.
E' prescritto a tal fine che:
- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
- gli scarichi liquidi siano conformi agli standards di accettabilità vigenti, prima dell'immissione della fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare nè il suolo nè le acque sotterranee o superficiali.

3 Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia d'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo (norme del Codice Civile, RD n.1265/1934; L. n.615/1966; L. n.319/1976; eventuali Legge Regionale); i relativi regolamenti di applicazione; il regolamento comunale d'igiene; nonché le circolari in materia del Medico Provinciale.

141 SCARICHI LIQUIDI DEGL'INSEDIAMENTI ABITATIVI

1 Gli insediamenti abitativi, la cui consistenza superi i 5000 mc. o la cui ricettività superi i 50 abitanti, non possono immettere le loro acque di scarico nei corpi d'acqua superficiale, a meno che non siano rispettati i limiti di accettabilità di cui alla L. n.319/1976 e successive integrazioni o modificazioni o quelli fissati da eventuali leggi regionali.

2 I nuovi insediamenti abitativi che non raggiungano la consistenza o la ricettività di cui al comma precedente, non possono immettere le loro acque di scarico in corsi d'acqua superficiali; ma debbono immetterle nella fognatura comunale od, in mancanza, sul suolo o nel sottosuolo.

142 SCARICHI LIQUIDI DEGL'INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1 Gli scarichi liquidi, ove non siano riciclati (il riciclo può essere imposto dalla Legge Regionale oppure dall'Amministrazione Comunale in caso di consumi idrici eccessivi), debbono essere smaltiti nella fognatura comunale, salvo che questa manchi o risulti inadeguata, nel qual caso può essere consentito lo scarico in corsi d'acqua superficiali. In entrambi i casi debbono essere adottati gl'interventi (accorgimenti, impianti, misure tecnologiche, modifica dei cicli produttivi o delle materie utilizzate) necessari affinchè gli scarichi liquidi, all'atto della loro immissione nella fognatura comunale o nel corpo d'acqua superficiale corrispondano ai limiti di accettabilità fissati dalla L. n.319/1976 e successive integrazioni e modificazioni e dalle Legge Regionale.

2 Nel caso di scarico nella pubblica fognatura si richiede un pretrattamento dei liquami conforme ai limiti ed alle norme emanate dagli Enti preposti alla realizzazione e gestione degl'impianti terminali di depurazione, cui dev'essere richiesto il permesso di scarico. Il permesso viene dato per convenzione a norma dell'eventuale Legge Regionale.

3 Ai fini di tali conformità, il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato al collaudo favorevole degl'impianti di trattamento, eseguito dal Laboratorio Provinciale d'Igiene e profilassi o di appositi laboratori consortili.

143 SCARICHI NELLA FOGNATURA COMUNALE

1 Gli scarichi nella fognatura comunale di nuovi complessi produttivi debbono conformarsi ai limiti di accettabilità previsti dalle Legge Regionale; essi sono ammessi previa convenzione e purché, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, ne esista la possibilità tecnica. Vanno altresì osservati i limiti di cui alla L. n.319/1976 e successive integrazioni e modificazioni.

2 Lo stesso obbligo concerne i complessi produttivi esistenti, i quali debbono assolverlo nei termini di tempo fissati dalle Legge Regionale, salvo la cessazione dell'immissione e/o la realizzazione di scarichi diretti regolamentari in corpi d'acqua superficiali.

144 SCARICHI IN CORPI D'ACQUA SUPERFICIALI

1 Per i nuovi insediamenti residenziali o produttivi gli scarichi in corpi d'acqua superficiali, laddove ammessi, sono regolati dalle norme della L. n. 319/1976 e successive modificazioni e dalle Legge Regionale.

2 Per gl'insediamenti produttivi esistenti e fatto obbligo, nei termini di tempo fissati dalle Legge Regionale, di conformare gli scarichi ai limiti di accettabilità prescritti.

3 Per gl'insediamenti abitativi sino a 5000 mc. od a 50 abitanti, è fatto obbligo, nei tempi stabiliti dalle Legge Regionale, d'immettere gli scarichi nella pubblica fognatura, sul suolo o nel sottosuolo, seguendo le norme e le procedure previste per i nuovi scarichi.
4 Per gl'insediamenti abitativi di maggiore consistenza è fatto obbligo, nei termini di tempo fissati dalle Legge Regionale, di conformare gli scarichi ai limiti di accettabilità da esse prescritti.

145 SCARICHI NEL SOTTOSUOLO E SU TERRENI URBANI RESIDUI FANGOSI
1 Gli scarichi in oggetto sono vietati per i nuovi insediamenti produttivi (anche se sorgono su terreni agricoli) e per i nuovi stabilimenti zootecnici; si applicano le sanzioni di legge.
2 Sono invece ammessi per i nuovi insediamenti abitativi e per gli insediamenti di tipo agricolo, purché i liquami rispettino i limiti di accettabilità fissati dalla L. n.319/1976 e successive modificazioni e integrazioni e dalle Legge Regionale. Le stesse norme disciplinano gli scarichi sul suolo e nel sottosuolo provenienti da nuove fognature pubbliche.
3 Si seguono le modalità di smaltimento fissate dalle leggi citate e loro modificazioni od integrazioni. E' consentito però l'accumulo dei liquami di stalla destinati alla concimazione dei terreni.
4 I fanghi provenienti da processi di depurazione, da processi produttivi e da pozzi-neri sono oggetto di apposita disciplina regionale per l'eventuale recupero, lo smaltimento ed il trasporto; smaltimento e trasporto dei fanghi sono subordinati comunque ad autorizzazione amministrativa.
5 Gli scarichi d'insediamenti produttivi e zootecnici esistenti debbono cessare e trovare recapito in corpi d'acqua superficiali o nella fognatura comunale, in conformità alle norme regionali vigenti.
6 Per gl'insediamenti abitativi esistenti, gli scarichi su terreni non destinati all'agricoltura o nel sottosuolo debbono conformarsi ai limiti di accettabilità prescritti, nei tempi stabiliti dalle Legge Regionale.

146 ALTRI SCARICHI INDUSTRIALI
1 Gli stabilimenti industriali ed i laboratori artigianali di nuovo impianto o derivanti da mutate destinazioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie o tecnologiche di stabilimenti o laboratori esistenti, qualunque sia la loro dimensione, sono tenuti ad adottare provvedimenti affinchè le lavorazioni:
   - non inquinino l'aria, l'acqua ed il sottosuolo;
   - non producano esalazioni nocive, moleste o pericolose;
   - non producano rumori, vibrazioni, radiazioni, lampeggiamenti o correnti vaganti che possano essere fonte di disturbo, di danneggiamento o di pericolo.
2 Gli scarichi gassosi inquinanti, tossici o comunque pericolosi, debbono essere abbattuti e depurati dalle singole aziende prima di essere immessi nell'atmosfera.
   In ogni caso, gli effluenti gassosi debbono essere emessi attraverso camini la cui altezza tenga conto della situazione meteorologica e dell'eventuale strato d'inversione termica.
3 Gli scarichi solidi infiammabili, maleodoranti, tossici, radioattivi od inquinanti, debbono essere anch'essi preventivamente trattati; avere un opportuno recapito approvato dall'Ufficio Tecnico comunale ed essere oggetto di misure particolari (interramento, mascherature ecc.) affinchè non producano disturbo, pericolo o deturpazione dell'ambiente.
4 All'atto della domanda di concessione, il richiedente deve esibire una dettagliata relazione tecnica ove dimostri e garantisca di aver preso tutte le precauzioni tecnologiche necessarie ad evitare gl'inconvenienti di cui ai precedenti paragrafi.
   La relazione deve descrivere gl'impianti, le attrezzature, gli apparecchi e tutti i mezzi e gli accorgimenti che s'intendono adottare e descrivere altresì i metodi d'uso, di manutenzione, di verifica e di taratura periodica degli apparecchi e degl'impianti di depurazione.
5 Le aziende già insediate debbono adeguare i loro impianti alla presente norma entro un anno dalla sua entrata in vigore.
6 Il Sindaco ha la facoltà di promuovere o d'imporre forme consortili di depurazione e trattamento degli scarichi o di realizzare e gestire appositi impianti; può anche imporre appositi contributi qualora siano previsti da norme statutarie consortili.
7 Il Sindaco, attraverso l'Ufficio Tecnico comunale e con l'ausilio del Laboratorio Provinciale d'igiene e profilassi o di altre apposite istituzioni consortili, comprensoriali, provinciali o regionali, vigila affinchè le disposizioni della presente norma siano costantemente rispettate.

147 ATTIVITA' PRODUTTIVE MOLESTE
1 All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravvento a zone residenziali, non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi, o per altra causa.
2 Queste attività debbono localizzarsi nelle zone previste nel Piano e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, saranno contenute entro

i fissati limiti di tollerabilità e non produrranno turbative di sorta ai vicini.

3 L'Amministrazione Comunale applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore, in carenza, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità (in stati di <<normale lavorazione>>) per:
- l'emissione di rumori continui o d'urto;
- lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- la quantità di fumo emessa;
- le emissioni polverulente ed odorose;
- le emissioni di sostanze tossiche o velenose;
- l'emissione di radiazioni;
- il rischio d'incendio o di esplosione;
- la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

4 Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo; per non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza od altri aspetti del comune generale benessere; ed infine per non causare danno od ingiuria all'altrui proprietà, l'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito della Concessione, può:
- fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzanti;
- dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero od al chiuso;
- prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature d'isolamento e di filtraggio.

148 SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLII COMBUSTIBILI

1 I serbatoi di carburanti ed olii combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di 300 m. da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravaso, di prevenzione delle perdite ed antincendio.

2 L'Amministrazione Comunale può negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

149 DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI

1 I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono essere accumulati in appositi immondezzai conformi alle norme dettate dal presente Regolamento Edilizio ed essere periodicamente vuotati, senza provocare turbative di sorta.

2 E' proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via e sugli altri spazi pubblici degli abitati; sulle strade esterne di qualunque tipo; nonché nelle rogge, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.

3 Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'Amministrazione Comunale imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

150 SCARICHI DI VAPORE E DI GAS - NORME ANTISMOG

1 Il vapore proveniente dai motori o da altri apparecchi ed i gas provenienti dalle motrici a gas, debbono scaricarsi nell'atmosfera per mezzo di camini o di appositi tubi innalzati verticalmente oltre il colmo dei tetti circostanti.

2 I camini industriali debbono esser muniti di parafulmine e distare dalle proprietà confinanti e dagli spazi pubblici almeno metà della loro altezza; la distanza minima dagli spazi pubblici è di m.10.

3 Nello scarico i vapori, gas e fumi debbono adottarsi le cautele di cui alla L. n.615/1966 (e successivi regolamenti di attuazione), onde ridurre l'inquinamento atmosferico entro i previsti limiti di tollerabilità, secondo le norme contenute nel DPR n.322/1971.

151 RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE

1 Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito d'immondizie.
La recinzione deve realizzarsi in modo da non deturpare l'ambiente.

2 Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico transito, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.

SEZIONE F - NORME FINALI

TITOLO I - NORME FINALI

152 PUBBLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1 La pubblicazione del presente Regolamento Edilizio dev'essere effettuata entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte della Regione.

153 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1 Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio del Decreto di Giunta Regionale di approvazione ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni la cui Concessione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

2 Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni d'immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi.
Pertanto, il titolare della concessione, prima di iniziare i predetti lavori, deve chiedere una nuova concessione.

3 Qualora si tratti, invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della concessione, salva in ogni caso - per nuovi interventi - la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare le misure di salvaguardia di cui alla Legge n.1092/1952 e successive modificazioni, oppure di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene ed il pubblico decoro.

154 ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

1 Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.

155 VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

1 Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare, in tutto od in parte, il presente Regolamento Edilizio.

2 Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per la loro approvazione.

ESTREMI DELLA PROCEDURA

IL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO E' STATO:

1) Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°_____ in data _____.

2) Pubblicato all'Albo Pretorio Comunale il giorno _____.

3) Approvato dal Comitato Regionale di Controllo nella seduta del _____ con il n° _____.

4) Approvato dal Presidente della Giunta Regionale con Decreto n°____ in data _____ ai sensi dell'art.36 della Legge Urbanistica 17.8.1942, n°1150.

5) Pubblicato all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal_____ al _____.

Esso è entrato in vigore il _____

IL SINDACO IL SEGRETARIO COMUNALE

INDICE

SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI 1

TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE 1

Art. 1 - NATURA, CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 1

Art. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 1

Art. 3 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI 1

Art. 4 - FACOLTA' DI DEROGA 1

Art. 5 - RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA 1

TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA 2

Art. 6 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 2

Art. 7 - FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 3

Art. 8 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 3

SEZIONE B - NORME PROCEDURALI 4

TITOLO I - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI 4

Art. 9 - INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI 4

Art. 10 - DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI 4

Art. 11 - INTERVENTI MINORI 4

Art. 12 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA - OPERE INTERNE 5

Art. 13 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 6

Art. 14 - INTERVENTO DI ADEGUAMENTO – CONSOLIDAMENTO, RISANAMENTO RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE 6

Art. 15 - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE 6

Art. 16 - INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO 6

Art. 17 - INTERVENTI DI RISANAMENTO IGIENICO 6

Art. 18 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO 7

Art. 19 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 7

Art. 20 - INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA 8

Art. 21 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO 8

Art. 22 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE 8

Art. 23 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE 8

Art. 24 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE 8

Art. 25 - INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE 8

Art. 26 - INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE 9

Art. 27 - DEPOSITI ALL'APERTO 9

Art. 28 - VARIANTE AL PROGETTO 9

TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA 11

Art. 29 - INTERVENTI MINORI 11

Art. 30 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA 11

Art. 31 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADEGUAMENTO IGIENICO TECNOLOGICO E FUNZIONALE, CONSOLIDAMENTO E RISANAMENTO IGIENICO 11

Art. 32 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO 11

Art. 33 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO, RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE 12

Art. 34 - INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA 13

Art. 35 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE 13

Art. 36 - INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO ED URBANIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI 13

Art. 37 - DEPOSITI ALL'APERTO 14

Art. 38 - INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE 14

Art. 39 - VARIANTE DI PROGETTO 15

Art. 40 - PROGETTO DI MASSIMA 15

Art. 41 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI 16

TITOLO III - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO 17

Art. 42 - INTERVENTI VIETATI OD AMMESSI ECCEZIONALMENTE 17
Art. 43 - RICHIESTA DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE 17
Art. 44 - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA concessione 17
Art. 45 - ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ISOLAMENTO TERMICO RISPARMIO ENERGETICO 18
Art. 46 - CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA 18
Art. 47 - CONCESSIONI CONVENZIONATE 18
Art. 48 - ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE 19
Art. 49 - APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE 19
TITOLO IV - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE 20
Art. 50 - ESAME E RICHIESTE DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE E DELLE DENUNZIE 20
Art. 51 - COMUNICAZIONE DELL'ESITO 20
Art. 52 - CONCESSIONE GRATUITA 20
Art. 53 - CONCESSIONE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI 22
Art. 54 - ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE URBANIZZATIVE 22
Art. 55 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE 22
Art. 56 - CARATTERE DELLA CONCESSIONE 22
Art. 57 - PUBBLICITA' DELLA CONCESSIONE 23
Art. 58 - IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE 23
Art. 59 - RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI 23
Art. 60 - SCADENZA DELLA CONCESSIONE 23
Art. 61 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE 24
TITOLO V - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE 25
Art. 62 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA 25
Art. 63 - INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI 25
Art. 64 - INTERRUZIONE DEI LAVORI 25
Art. 65 - VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO 25
Art. 66 - VERIFICHE INERENTI GLI IMPIANTI ELETTRICI 26
Art. 67 - LICENZA DI UTILIZZAZIONE 26
TITOLO VI - CONTROLLO DELL'ATTIVITA' URBANISTICO EDILIZIA E SANZIONI AMMINISTRATIVE 28
Art. 68 - VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI 28
Art. 69 - SOSPENSIONE DEI LAVORI 28
Art. 70 - OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE 29
Art. 71 - VARIAZIONI ESSENZIALI 29
Art. 72 - SANZIONI PER LE OPERE ESEGIUTE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI 29
Art. 73 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' 30
Art. 74 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE 31
Art. 75 - OPERE ESEGUITE SUI SUOLI DI PROPRIETA' DELLO STATO, DELLA REGIONE O DI ENTI PUBBLICI 31
Art. 76 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 31
Art. 77 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO 31
Art. 78 - SANZIONI PER ILLEGITTIMO MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO 32
Art. 79 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE 32
Art. 80 - OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE 32
Art. 81 - OPERE INTERNE 33
Art. 82 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' 33
Art. 83 - LOTTIZZAZIONI ABUSIVE 33
Art. 84 - SANZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI ABUSIVE 33
Art. 85 - RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO 34
Art. 86 - ESPROPRIO DELLE AREE DELIMITATE DAL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE O COMPRESE NEI PIANI DI RECUPERO 34
SEZIONE C - PROGETTAZIONE DELLE OPERE 35
TITOLO I - EDIFICI ABITATIVI 35
Art. 87 - DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI 35
Art. 88 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE 35

Art. 89 - CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO 35
Art. 90 - ACCESSIBILITA' DEGLI EDIFICI 35
Art. 91 - ACCESSO DEI MINORATI FISICI ALLE COSTRUZIONI 36
Art. 92 - AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI 36
Art. 93 - SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI 36
Art. 94 - SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI 37
TITOLO II - EDIFICI SPECIALI 38
Art. 95 - LOCALI DI ALLOGGI COLLETTIVI. 38
Art. 96 - LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI 38
Art. 97 - EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI 38
TITOLO III - EDIFICI RURALI 39
Art. 98 - NORME GENERALI 39
Art. 99 - LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI 39
Art. 100 - SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI 39
Art. 101 - EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI 39
Art. 102 - LETAMAI E SERRE DI COLTURA 40
TITOLO IV - SICUREZZA DEGLI EDIFICI 41
Art. 103 - NORME GENERALI DI SICUREZZA 41
Art. 104 - PRESCRIZIONI GENERALI ANTINCENDIO 41
Art. 105 - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI 41
Art. 106 - CONDOTTI DI FUMO - CALDAIE A VAPORE - LOCALI PER FORNI - APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI 41
Art. 107 - ELEMENTI IN AGGETTO 42
Art. 108 - SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE 42
TITOLO V - ESTETICA DEGLI EDIFICI 43
Art. 109 - OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE 43
Art. 110 - DECORO DEGLI EDIFICI 43
Art. 111 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI 43
Art. 112 - MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI 43
Art. 113 - PITTURE FIGUATIVE SULLE FACCIATE 44
Art. 114 - ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE 44
Art. 115 - RECINZIONI 44
Art. 116 - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI 44
SEZIONE D - NORME TECNOLOGICHE 45
TITOLO I - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI 45
Art. 117 - IMPIANTI IGIENICI INTERNI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE 45
Art. 118 - POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE 45
Art. 119 - DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI 45
Art. 120 - FOGNE PRIVATE 46
Art. 121 - FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA - POZZI NERI 46
Art. 122 - ANTENNE TELEVISIVE 47
SEZIONE E - ESECUZIONE DELLE OPERE 48
TITOLO I - MISURE DI SICUREZZA 48
Art. 123 - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE 48
Art. 124 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' 48
Art. 125 - FORMAZIONE DEI CANTIERI 48
Art. 126 - RESPONSABILITA' DELL'ESECUTORE DELLE OPERE 49
Art. 127 - PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI 49
TITOLO II - CONDUZIONE DEI LAVORI 50
Art. 128 - IMPIANTI DI CANTIERE 50
Art. 129 - RIBALTE E STRUTTURE PROVVISIONALI 50
Art. 130 - DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA 50
Art. 131 - SGOMBERO DEI MATERIALI - SCARICHI AUTORIZZATI 50
Art. 132 - PULIZIA DELLE STRADE 50

Art. 133 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO 51
Art. 134 - LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO 51
Art. 135 - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO PASSI CARRABILI 51
Art. 136 - RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI 51
Art. 137 - RINVENIMENTI E SCOPERTE 52
Art. 138 - TUTELA DEI MANUFATTI DI PUBBLICI SERVIZI 52
Art. 139 - SERVITU' PUBBLICHE 52
TITOLO III - NORME IGIENICHE 53
Art. 140 - NORME GENERALI 53
Art. 141 - SCARICHI LIQUIDI DEGL'INSEDIAMENTI ABITATIVI 53
Art. 142 - SCARICHI LIQUIDI DEGL'INSEDIAMENTI PRODUTTIVI 53
Art. 143 - SCARICHI NELLA FOGNATURA COMUNALE 53
Art. 144 - SCARICHI IN CORPI D'ACQUA SUPERFICIALI 54
Art. 145 - SCARICHI NEL SOTTOSUOLO E SU TERRENI URBANI RESIDUI FANGOSI 54
Art. 146 - ALTRI SCARICHI INDUSTRIALI 54
Art. 147 - ATTIVITA' PRODUTTIVE MOLESTE 55
Art. 148 - SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLII COMBUSTIBILI 55
Art. 149 - DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI 55
Art. 150 - SCARICHI DI VAPORE E DI GAS - NORME ANTISMOG 56
Art. 151 - RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE 56
SEZIONE F - NORME FINALI 57
TITOLO I - NORME FINALI 57
Art. 152 - PUBBLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 57
Art. 153 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 57
Art. 154 - ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO 57
Art. 155 - VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO 57

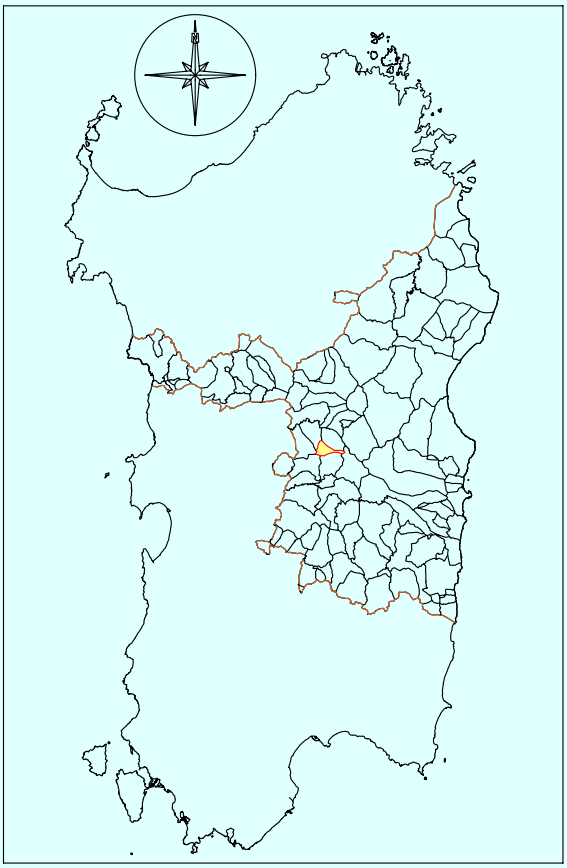
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

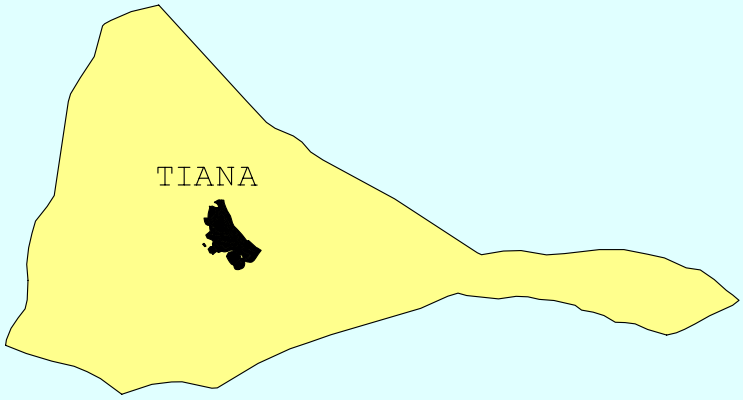
PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

NORME DI ATTUAZIONE

C





SCALA:

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

COMUNE DI TIANA PROV. DI NUORO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Professionista:
Ing. Peppino Mureddu

PARTE I - GENERALITA'

1 Contenuti e campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale e si propone come strumento di governo dei processi di trasformazione territoriale perseguendo le finalità di cui all'articolo 1 della L.R. 45/89.
Il campo di applicazione del P.U.C. è rappresentato dall'intero territorio comunale.
Per la zona omogenea A, relativa al Centro Storico del comune di **Tiana**, si applicano le previsioni e le prescrizioni dei relativi elaborati, del Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con decreto n.1293/U del 13.09.1989
Nel restante territorio comunale si applicano le previsioni e le prescrizioni contenute negli elaborati del P.U.C.
Il P.U.C. promuove, coordina e governa, in modo diretto e indiretto, l'intero processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.
Tale processo riguarda qualsiasi opera che comporti una modificazione del territorio ed ecceda le normali operazioni colturali condotte a fini produttivi agricoli.
Le attività estrattive sono regolate dal Piano Regionale delle Attività Estrattive ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 30/89 che produce effetti nei confronti del P.U.C. secondo le disposizioni contenute nell'articolo 11 della L.R. 30/89.
Ai fini delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si definiscono interventi:

1 le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
2 le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
3 le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente;
4 la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
5 l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione;
6 le opere concernenti le acque e gli impianti elettrici eseguite ai sensi del Testo Unico n.1755/1933;
7 le opere che comportano occupazione di aree demaniali.

2 Validità ed efficacia

Il P.U.C. ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'articolo 20 della L.R. 45/89.
Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.U.C. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.U.C., le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono rispetto a quelle degli Elaborati Grafici.
Le presenti Norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti di attuazione del P.U.C, ai sensi degli articoli 21 e 22 della L.R. 45/89, della legislazione nazionale vigente.

3 Previsioni del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

a l'analisi dello stato di fatto dell'intero territorio comunale, con particolare riferimento ai caratteri geologici, idrologici, paesistici, agronomici e ambientali del territorio, alla popolazione residente e presente attualmente, al patrimonio edilizio, agli insediamenti produttivi, al sistema delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
b la prospettiva del fabbisogno abitativo e produttivo, le previsioni dei futuri insediamenti,
c le previsioni delle infrastrutture, degli impianti e delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico;
d la perimetrazione delle zone territoriali omogenee e delle zone di interesse paesistico, storico e artistico, archeologico e le specifiche prescrizioni d'uso;
e l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare alla pianificazione attuativa;
f la definizione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico a parcheggio;
g le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale.

4 Elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Il P.U.C. è costituito nel suo complesso dagli elaborati di seguito elencati:

scala

All. A Relazione generale
All. A1 Allegato superfici e volumi

All. B	Regolamento edilizio	
All. C	Norme di attuazione	
Tav. D1	Zonizzazione generale territoriale – P. di F.	1:10.000
Tav. D2	Zonizzazione particolare area urbana - P. di F.	1:2.000
Tav. D3	Strutture pubbliche e uso pubblico	1:2.000
Tav. D4.1	Impianti tecnologici: - impianto idrico	1:2.000
Tav. D4.2	Impianti tecnologici: - impianto fognario	1:2.000
Tav. D4.3	Impianti tecnologici: - impianto illuminazione pubblica	1:2.000
All. Ea	Relazione di accompagnamento alla zonizzazione agricola	
All. Eb	Relazione illustrativa carte tematiche	
Tav. E1	Carta geologica	1:10.000
Tav. E2	Carta dei bacini idrografici, delle unità idrogeologiche e delle emergenze idriche	1:10.000
Tav. E3	Carta geopedologica della capacità d'uso del suolo	1:10.000
Tav. E4	Carta delle acclività	1:10.000
Tav. E5	Carta geomorfologica	1:10.000
Tav. E6	Carta dell'uso del suolo	1:10.000
Tav. E7	Carta delle aree vincolate	1:10.000
Tav. E8	Carta geotecnica	1:10.000
Tav. F1	Zonizzazione generale territoriale P.U.C.	1:10.000
Tav. F2	Zonizzazione particolare area urbana P.U.C.	1:2.000
Tav. F3	Lotti liberi zona B	1:2.000

Gli elaborati A, A1, Ea, Eb, le tavole da D1 a D4, e da E1 a E8 e F3 hanno valore descrittivo e di analisi.
Gli elaborati B , C e le tavole F1, F2 hanno valore normativo e prescrittivo.

5 Legislazione urbanistica

Il P.U.C. è redatto in conformità alla legislazione Nazionale e Regionale. Esso interpreta tale quadro legislativo in termini progressivi ed evolutivi in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato.
Il P.U.C. opera per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali ed in conformità alla legislazione nazionale e regionale competente.
Indipendentemente dai contenuti specifici del P.U.C. rimangono comunque in vigore:

1 le leggi 1089/39 e 1497/39;
2 la legge 431/81;
3 il R.D. 3267/23, il relativo regolamento e le successive modifiche ed integrazioni;
4 la legge 183/87;
1 il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
2 la legge regionale 31/89.

Dall'adozione del P.U.C. si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/52 e successive modificazioni ed integrazioni.

6 Strumenti urbanistici attuativi già approvati

Gli strumenti urbanistici attuativi (Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piani di lottizzazione, concessioni ed autorizzazioni edilizie) già approvati alla data di adozione del P.U.C. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista della loro validità ed efficacia
In caso di previsioni del P.U.C. difformi rispetto ai contenuti degli strumenti urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far data dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi strumenti urbanistici attuativi.
Sono sempre consentite le varianti che non incidano sul dimensionamento globale degli strumenti urbanistici attuativi e non comportino modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.
Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti urbanistici attuativi, il P.U.C. ne prevede, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza.
In tali casi le previsioni del P.U.C. prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici attuativi in oggetto.

7 Ambito minimo pianificabile

Per aree già normate con Piano Attuattivo valgono le norme e le tipologie prescritte dal Piano medesimo.
L'unità territoriale minima da sottoporre a pianificazione attuativa è ciascun intero ambito di zona omogenea.
E' possibile il convenzionamento per stralci funzionali qualora il piano attuattivo ne preveda la possibilità ed individui i confini dei comparti separatamente convenzionabili.
Secondo quanto previsto e con le procedure dell'art. 3, 3° comma della L.R. 20/91, anche su aree minori, e senza l'intervento di tutti i proprietari, uno o più proprietari possono predisporre uno studio di piano di lottizzazione esteso all'intero comparto. In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente e studiati in modo che nello stralcio siano compresi gli spazi pubblici relativi, nella misura prevista dalla normativa.

8 Regolamento edilizio

Le presenti norme si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.).
In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi Elaborati Grafici.

PARTE II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.U.C.

9 Strumenti di attuazione

Il P.U.C. si attua per mezzo di:

a. Autorizzazioni Edilizie (**a.e.)**
b. Concessioni Edilizie dirette (**c.e.**)
c. Piani Particolareggiati (**P.P.**)
d. Piani del Verde Urbano (**P.V.U**.)
e. Piani del colore (**P.C**.)
f. Piani di Lottizzazione convenzionata (**P. di L.**)
g. Piani per gli Insediamenti Produttivi (**P.I.P.**)
h. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (**P.E.E.P.**)
i. Programmi Pluriennali di Attuazione (**P.P.A.**)
j. Piani di Risanamento Urbanistico ai sensi dell'articolo 37 della Legge Regionale 23/85 (**P.R.U.**)
k. Piani di Comparto ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 45/89, riconducibili alla pianificazione attuativa di cui all'art. 21 della L.R. 45/89 da attuare con le procedure di cui all'art. 20 della stessa L.R. 45/89 (**P. di C.**)
l. Programmi Complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94 (**PRO.CO.**)
m. Programmi Agricoli di Dettaglio (**P.A.D.**).

Gli interventi così come definiti nell'art. 1 potranno essere attuati nel contesto del P.U.C. in modo diretto o in modo indiretto.

L'attuazione si dice diretta quando bastano la tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale, la semplice autorizzazione, la concessione ad edificare.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione ad edificare o dell'autorizzazione è subordinato per legge o per prescrizione di Piano, all'approvazione preliminare di un piano attuativo.

Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal Regolamento Edilizio Comunale; le presenti norme di attuazione stabiliscono invece, in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, per ciascuna zona omogenea dell'abitato, quali interventi sono ammessi e quali sono subordinati all'approvazione preliminare del Piano Attuativo preliminare.

10 Norme per le lottizzazioni e per i Piani Particolareggiati

Le lottizzazioni, redatte e firmate da professionista abilitato a termini di legge, debbono prevedere:

a) la sistemazione urbanistica di una parte del territorio, la cui superficie minima, senza soluzione di continuità, è stabilita per ogni zona nei relativi articoli;
b) le opere di urbanizzazione primaria e, per interventi di notevole importanza, le opere di urbanizzazione secondaria.

I piani di lottizzazione e particolareggiati devono comprendere i seguenti elaborati:

1) relazione;
2) planimetria in scala 1:2.000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona dell'Aggregato Urbano del territorio comunale;
3) zonizzazione e viabilità, in scala 1:1000, da cui risulti la destinazione delle aree per il verde pubblico, i servizi sociali, la viabilità e la sosta, oltre a quelle per la edificazione;
4) planivolumetria in scala 1:1000 con le quote del terreno in cui siano indicate le dimensioni planimetriche e le altezze dei singoli edifici nonché i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade e gli spazi per la sosta, le aree per il verde attrezzato e per i servizi sociali;
5) sezioni e profili stradali e tipi edilizi in scala 1:200;
6) fasi di attuazione di eventuali normative integrative al P.U.C.;
7) schema di convenzione da stipularsi col Comune, secondo le disposizioni della legge urbanistica e successive integrazioni;
8) estratto di mappa con l'indicazione dei dati catastali delle ditte nel P. di L. o P.P.;
9) progetto di massima delle opere di urbanizzazione;
10) tipologie edilizie previste;
11) stralcio del P.U.C.

11 **Definizione degli interventi edilizi** (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti

anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo" gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica" quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

12 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

a) Superficie territoriale (St)
per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e le superfici fondiarie.

b) Superficie fondiaria (Sf)
per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) Superficie del lotto edificabile (Sl)
è la superficie reale dell'area asservita alla costruzione al netto degli spazi pubblici esistenti e/o previsti dal piano di zonizzazione e/o dalle presenti norme.

d) Volume territoriale (Vt)
volume, attuale o previsto nella superficie territoriale (calcolato secondo quanto previsto al punto e).

e) Volume fondiario (Vf)
volume attuale o previsto nella superficie fondiaria.
Ai fini dell'applicazione dei suddetti indici di fabbricazione i volumi sono computati assumendo come altezza la

distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35 per cento.
Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 per cento o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35 per centro al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.
I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine depositi, locali caldaia, garages, e comunque non adibiti ad abitazione.
L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12,00 di lato.

f) Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime il volume edificabile massimo per ogni metro quadro di superficie territoriale (mc/mq) (Vt/St).

g) Indice di fabbricabilità fondiario del lotto (If)

Esprime il volume edificabile massimo per ogni metro quadro di superficie fondiaria (mc/mq) (Vf/Sf).

h) Superficie coperta (Sc)

è l'area risultante dalla proiezione verticale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, escluse le sporgenze del tetto dell'edificio e dei balconi aperti con aggetto non superiore a 1,20 m. Qualora le sporgenze del tetto o dei balconi superino 1,20 m. si tiene conto della parte eccedente come superficie coperta.

i) Indice di copertura (Ic)

è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile (Sc/Sl) (mq/mq).

l) Altezza dei fronti (Hf)

E' data per ogni fronte dalla distanza media tra linea di stacco del prospetto nella sua configurazione finale e la linea di intradosso del solaio di copertura.

m) Altezza massima (Hm)

E' l'altezza massima tra le altezze dei fronti (Hf) del fabbricato.

n) Distacco dai confini (Dc)

è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra il punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ed i confini di proprietà del lotto e/o di zona soggetta ad esproprio e/o del ciglio stradale e/o della piazza. In fregio alle strade o aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà. Le distanze non si applicano in caso di nuova costruzione, ampliamento e/o ricostruzione di edifici esistenti prospicienti strade e piazze pubbliche, mantenendo l'allineamento stradale esistente o quello eventuale prescritto nel piano di zonizzazione all'interno del centro edificato

o) Distanza tra edifici (De)

è la distanza minima radiale misurata in proiezione orizzontale tra le pareti più sporgenti degli edifici siti sullo stesso lotto o su lotti finitimi e/o dalla superficie coperta.

p) Indice di visuale libera (Ivl)

è il rapporto tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccomandano con linea retta.

q) Banchina

parte della strada compresa tra il margine della carreggiata ed il più vicino tra i seguenti elementi longitudinali: marciapiede, spartitraffico, arginello, ciglio interno della cunetta, ciglio superiore della scarpata nei rilevati.

r) Carreggiata

parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

s) Confine stradale

limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

t) Fascia di pertinenza

striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

u) Marciapiede

parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

v) Sede stradale

superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza.

PARTE III - ZONIZZAZIONE

13 Azzonamento del territorio comunale

Il territorio comunale, agli effetti dell'applicazione dell'art. 3 del D.R. A.EE.LL. del 20.12.83 n. 2266/U e successive modificazioni e integrazioni, risulta diviso nelle seguenti zone omogenee:

- **zona A - centro storico**
- **zona B - completamento residenziale**
- **zona C - espansione residenziale**
- **zona D - industriale, artigianale e commerciale**
- **zona E - agricola**
    1 **E2 zona agricola primaria**
    aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
    1 **E3 zona agricola frazionata**
    aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali; (**aree agrarie limitrofe alle aree urbane**);
    1 E5 zona agricola marginale
    aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
- **zona F - turistica**
- **zona G - servizi generali**
- **zona H - salvaguardia**
    1 - sottozona H1 - Fascia di rispetto cimiteriale;
    2 - sottozona H2 - Fascia di salvaguardia ambientale e archeologica
- **zona S – spazi pubblici o di uso pubblico**
    1 - sottozona S1 - Aree per l'istruzione
    2 - sottozona S2 - Aree attrezzature di interesse comune
    3 - sottozona S3 - Aree per verde pubblico attrezzato
    4 - sottozona S4 - Aree per parcheggi pubblici

14 Edificazione nelle zone residenziali

Nelle zone residenziali è esclusa l'edificazione di industrie di qualsiasi genere, di stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere, macelli e depositi all'aperto.

E' consentita la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse quali banche, uffici, studi professionali, alberghi, ristoranti, locali cinematografici e di spettacolo, luoghi di divertimento e svago, negozi, pubblici esercizi, supermercati e simili.

E' altresì consentita l'edificazione di autorimesse e magazzini. Saranno ammessi i locali per lo svolgimento dell'attività artigianale purché contenuti entro il limite di mq. 100 (cento) di superficie netta quando questa risulti non molesta e tale da non recare pregiudizio all'igiene ed al decoro delle abitazioni circostanti.

La nuova edificazione di superfici nette superiori a mq. 60, è però subordinata alla dotazione di aree sufficienti, anche di proprietà privata ma accessibili al pubblico, per parcheggi nella misura del 30% dell'area coperta da realizzare e comunque non inferiore a quella prevista dalle vigenti disposizioni in materia.

Per quanto riguarda i negozi e gli esercizi pubblici in genere l'Amministrazione Comunale si riserva di regolarne il numero e le categorie, in base al piano della rete di vendita comunale istituito ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 e successive modificazioni.

15 Zona "A" - Centro Storico

Sono comprese in questa zona le parti dell'agglomerato urbano che rivestono interesse storico e documentario, di particolare valore ambientale e di pregio architettonico.

La normativa relativa a questa zona è finalizzata alla tutela e, ove occorre, alla restituzione dei valori storico-artistici e ambientali del patrimonio edilizio nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del centro storico stesso.

Il tessuto urbano è caratterizzato da una viabilità spontaneamente irregolare.

Lungo i percorsi principali è presente la tipologia della casa in linea. Di notevole entità sono gli interventi di sostituzione edilizia, da una parte comprensibili per la prevalente precarietà strutturale del patrimonio edilizio, data la povera tecnologia costruttiva utilizzata, ma talvolta non omogenei ai caratteri tipologici e stilistici ricorrenti.

Tralasciando i fenomeni di sostituzione edilizia, l'edificazione della zona A è quella tipica sopra descritta e risulta caratterizzata da interventi di recente realizzazione, attraverso sistemi di divisione e occupazione dei lotti e con

la proposizione di tipologie edilizie non tradizionali.

Interventi ammessi:

Nella zona A sono ammessi i seguenti interventi:

a) Interventi minori;
b) Interventi di manutenzione ordinaria e opere interne;
c) Interventi di manutenzione straordinaria;
d) Interventi di adeguamento, consolidamento, risanamento, restauro e ristrutturazione. Per tali interventi la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico, salvo disposizioni diverse nel piano particolareggiato o del piano di recupero. Nell'esecuzione di detti interventi è consentito realizzare volumi superiori rispetto ai preesistenti solo ove sia indispensabile per motivi igienici e non sia tecnicamente possibile reperire detti volumi all'interno della costruzione.
e) Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipologica per l'utilizzo ai fini residenziali di strutture edilizie, senza variarne la sagoma e l'aspetto, destinate ad altri usi. E' ammessa la conversione d'uso di strutture esistenti per la realizzazione di servizi (uffici pubblici e privati, studi professionali, ecc.). La conversione d'uso è ammessa per la realizzazione di superfici commerciali con un limite massimo di mq. 200 (duecento) di superficie netta e per superfici artigianali con un limite massimo di mq. 100 (cento) quando non producano liquami ed esalazioni nocive e non siano di disturbo alla quiete pubblica.
f) Interventi di demolizione quando sia accertato dall'ufficio tecnico comunale, anche a seguito di richiesta di autorizzazione alla demolizione, pericolo per l'incolumità pubblica.
g) Intervento di nuova costruzione limitatamente al lotto libero ubicato all'angolo della via Roma e la via Lamarmora meglio identificato nella tavola ____ - lotti liberi.
   Questo lotto, che nel P. di F. risultava inserito in zona "B" di completamento, è stato inserito in zona "A"per dare continuità alla perimetrazione di zona.
   I parametri urbanistici ed edilizi per la realizzazione della nuova costruzione sono quelli previsti all'art. 15 per la zona "B" di completamento residenziale.
h) Interventi di urbanizzazione.

Gli interventi di:

1 ampliamento; ricostruzione; nuova costruzione; demolizione nei casi non previsti nel comma precedente sono ammessi solo ed esclusivamente se previsti nel piano particolareggiato di attuazione o di piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Non è ammessa la costruzione di depositi all'aperto.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, che dovranno essere omogenee ed in sintonia con tipologia edilizia ricorrente, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona, fatta eccezione per l'intervento di cui al punto g).

L'altezza degli edifici, sia nel caso di risanamento, sia nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, non può superare le altezze degli edifici circostanti, computate senza tener conto di sovrastrutture aggiuntive a quelle tipiche del tipo edilizio che ha completato il processo evolutivo di crescita e occupazione del lotto. Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le sopraelevazioni non si deve mai superare l'altezza di ml. 9,50 (novecentocinquanta cm).

Le distanze degli edifici, nel caso di interventi di risanamento e ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti e prive di valore storico o ambientale. Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato e comunque mai inferiore a mt. 3,00 (tre metri). La distanza tra le pareti finestrate che non siano prospicienti su spazi pubblici, non potrà essere inferiore a mt. 8.00 (otto metri), solo in caso di tessuto edilizio già definito o quando sia altrimenti impossibile la razionale utilizzazione del lotto o nel caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, costruiti nel rispetto delle norme vigenti all'atto dell'edificazione sono consentite distanze minori purché permesse dal Codice Civile.

E' ammessa la costruzione di locali per servizi generali, locali commerciali e artigianali, nei limiti stabiliti in precedenza relativamente alla possibilità di conversione d'uso delle strutture esistenti.

Norme di salvaguardia

Qualora non siano espressamente previste nel piano particolareggiato della zona A norme specifiche di attuazione, dovranno essere rispettate, negli interventi edilizi ammessi, le seguenti misure di salvaguardia del patrimonio edilizio esistente:

a qualunque intervento deve garantire la conservazione dell'equilibrio volumetrico esistente nella zona senza tener conto di eventuali nuove costruzioni e deve uniformarsi alle caratteristiche tipiche e tradizionali in essa prevalenti;

b qualunque intervento deve garantire la conservazione del tipo edilizio e dell'area di pertinenza e di tutti gli elementi particolarmente significativi che la caratterizzano quali pozzi, pavimentazioni tradizionali loggiati, balconi, ecc.;

c qualunque intervento deve garantire la conservazione di tutti gli elementi decorativi e architettonici quali cornicioni, cornici in pietra, ghiere d'arco in mattoni o in pietra, i portali di accesso alle corti, le lesene, le fasce marca-piano o marca-davanzale, gli stucchi e le decorazioni ed ogni qualsiasi elemento di facciata realizzato con materiali e tecniche tradizionali;

d nel rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature si impone l'uso di materiali tradizionali con tinteggiature a calce, pitture sintetiche date a pennello, intonaci colorati in pasta; è vietato l'uso di rivestimenti ceramici, di marmi lucidati e di rivestimenti plastici quali graffiati e bucciati. La tonalità di colore dovrà essere dedotta dalla valutazione mediale di quelle del tratto di strada o dell'area nella quale è inserito l'edificio;

e nella realizzazione o rifacimento delle coperture degli edifici, è consentito l'uso di strutture portanti costruite con tecniche e materiali moderni; gli aggetti gronda dovranno essere contenuti nella misura massima di cm. 40,00 mentre non sono consentite sporgenze lungo le fasce laterali delle pendenze dei tetti. Il manto dovrà essere realizzato con materiali tradizionali quali le tegole tipo coppo e tipo portoghese. E' ammesso l'uso di manti in rame o in lamiera ramata. Non è consentito l'uso di lastre di fibrocemento o materiali similari e delle tegole marsigliesi;

f nella sostituzione degli infissi e nella eventuale realizzazione di nuove aperture, le finestre e le porte dovranno avere forma allungata (si consiglia un rapporto tra lato orizzontale e lato verticale di 2/3 con dimensione massima del lato orizzontale di mt. 1.00 per le finestre e ½,5 per le porte). Queste dovranno essere preferibilmente a due ante, realizzate in legno e tinteggiate con vernici trasparenti o coprenti nei colori e tonalità tradizionali. E' ammesso l'uso di serramenti in lamiere metalliche o alluminio elettrocolorato nei colori tradizionali, mentre non è ammesso l'uso dell'alluminio anodizzato. I sistemi di oscuramento potranno essere realizzati con i tradizionali scurini interni, con portelloni e persiane esterne, con persiane avvolgibili in legno o in materie plastiche nei colori tradizionali;

g le recinzioni dei lotti edificati dovranno uniformarsi a quelle ricorrenti cioè con cortili chiusi o prevalentemente chiusi alla vista pubblica, eseguite in muratura e solo in parte realizzate con elementi in ferro lavorato; l'altezza minima consentita è di mt 1,80 da terra calcolata sul fronte pubblico.

16 Zona B – Completamento residenziale

Sono comprese in questa zona le parti di territorio che pur essendo definite da percorsi storici risultando limitrofe al vecchio nucleo urbano non hanno le caratteristiche della zona A in quanto sono state edificate in tempi più recenti o addirittura risultano solo parzialmente edificate.

Comprende, inoltre, parti di territorio di recente urbanizzazione in cui sono presenti aree completamente edificate e altre solo parzialmente edificate. La tipologia edilizia in esse presente è varia; i tipi più frequenti sono quelli della casa isolata, il tipo in linea e più raramente il tipo a corte e la palazzina isolata.

E' consentita, nei limiti dei seguenti indici edilizi, la realizzazione di tutti i tipi edilizi ricercando negli interventi dove il tessuto urbano ed edilizio e i caratteri degli edifici sono già definiti il migliore inserimento ambientale uniformando le altezze delle costruzioni, utilizzando materiali e tecniche costruttive similari, scegliendo colori intonati a quelli circostanti.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di mc/mq 3,00; nel caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite quando non eccedano il 70% dei volumi preesistenti. L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non deve superare i mt. 7,50 calcolata secondo lo schema contenuto nella Circolare dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20.03.1978 n. 2-A, fatta eccezione per i fabbricati da realizzarsi e completarsi in aderenza a quelli costruiti anteriormente al 12/08/1986 (data approvazione P. di F.).

2 distacco tra gli edifici pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8,00 (otto) tra le pareti finestrate.

3 Distanza dai confini pari a 0,50 volte l'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 4,00 (quattro)

4 E' consentito costruire in aderenza .

5 E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito e consolidato.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 metri, nel caso di impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può

inserire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e previo accordo tra confinanti che dovrà risultare da dichiarazione resa in Comune con firma autentica.
Nei fabbricati esistenti per migliorare le condizioni igieniche è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori agli 8,00 metri, sempre nel rispetto del Codice Civile, e subordinatamente all'accordo tra i confinanti di cui al comma precedente.
La destinazione è prevalentemente residenziale; sono inoltre ammesse attrezzature urbane connesse con la residenza, botteghe, bar, negozi e piccole attività commerciali e artigianali non moleste, semprechè le medesime non creino intralci alla circolazione.
I fabbricati possono sorgere a filo strada, quando questa abbia una larghezza di almeno 8,00 metri e quando esistono degli allineamenti già determinati.
Se la costruzione prospetta su una strada di larghezza inferiore agli 8,00 metri e non esistano degli allineamenti già determinati, la costruzione dovrà essere arretrata di 4,00 metri a partire dall'asse stradale.
Lo spazio creatosi a causa dell'arretramento deve essere destinato a strada pubblica.
Qualora la sede stradale abbia una larghezza superiore o uguale agli altri 8,00 metri e il tessuto urbano sia già definito, può essere consentito un arretramento dei fabbricati per almeno 2,50 metri.
L'area libera risultante sarà delimitata con recinzione realizzata con un muro pieno di altezza massima di 1,00 metri e da elementi di cancellata per un'altezza massima complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno di mt. 2,00.
Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere recintate e sistemate a giardino o a parcheggi.
La superficie coperta dell'edificio non deve essere superiore al 50% dell'area del lotto.
Ogni costruzione dovrà prevedere, entro il lotto, un'area per il parcheggio privato, nella misura minima di 1 mq. per ogni 20 mc di costruzione.
Negli edifici di nuova costruzione sono consentite le formazioni di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato.
La superficie dei patii non dovrà essere minore di 1/6 della somma delle superfici perimetrali misurate dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti.

Nella eventuale apertura di nuove strade di dovrà evitare di avere percorsi ciechi; la larghezza della sede stradale dovrà essere di almeno mt. 8,00.

17 Zone C – espansione residenziale

Appartengono a queste zone le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B. Appartengono ancora alle zone C le parti di territorio che risultano già edificate sulla base di piani attuativi approvati per le quali valgono le norme di piano vigenti al momento della loro approvazione.

La zona è destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari, per servizi strettamente connessi alla residenza, per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi, bar, studi professionali, locali commerciali, per servizi pubblici per i quali sono necessari interventi coordinati.

Gli interventi potranno essere attuati esclusivamente attraverso preliminari piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, in particolare attraverso:

1 Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
2 Piani di lottizzazione convenzionati (PdL).

Al fine di garantire il coordinamento degli interventi di urbanizzazione e di definizione del nuovo tessuto urbano con la relativa maglia stradale, il comparto minimo di lottizzazione deve coincidere con unità minime territoriali corrispondenti alle aree definite, nella cartografia di zonizzazione, dalla viabilità esistente la quale, previo adeguamento dimensionale, dovrà essere conservata.

Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Le indicazioni sulla viabilità e sulle cessioni pubbliche, contenute in alcuni comparti di lottizzazione, costituiscono minimi di pianificazione inderogabili, da integrarsi fino a raggiungere gli standards urbanistici previsti dalle presenti norme.

La superficie minima del Piano di lottizzazione, con esclusione di quelli di completamento dei comparti, è quella del comparto stesso se di superficie inferiore a mq. 10.000, se è superiore la superficie minima lottizzabile è di mq. **10.000** (diecimila).

Il piano deve definire le aree per i lotti edificabili (superfici fondiarie), quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per i servizi ed il verde.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo ammissibile nella zona C è di **0,70** mc/mq e la densità territoriale di popolazione non deve superare i **100** abitanti per ettaro.

In ogni singolo piano attuativo la ripartizione della superficie di lottizzazione deve essere così effettuata:

1 superficie fondiaria residenziale max 1l 65%

2 aree per il verde, servizi e parcheggi pubblici min. il 25%
1 aree per la viabilità nella misura sufficiente a garantire l'agevole accesso ad ogni lotto edificabile.

La rete viaria dovrà essere costituita da una viabilità della larghezza complessiva minima di mt. 8.00 (carreggiata mt. 6.00 e marciapiedi laterali da mt. 1.00).

Nella definizione della rete stradale, con eccezione delle situazioni limite del piano attuativo in cui la viabilità sarà semplicemente interrotta, si dovrà evitare la realizzazione di strade cieche.

1 Le altezze massime degli edifici saranno fissate dai piani attuativi e comunque non dovranno mai essere superiori a mt. 7,50.

Il rapporto di copertura tra l'area coperta dell'edificio e l'area del lotto deve essere non superiore al 50% (0.50 mq/mq) per case a corte, a schiera, abbinate o in linea e al 35% (0.35 mq/mq) per case e palazzine isolate nel lotto.

La distanza minima assoluta tra pareti finestrate deve essere di almeno 8,00 metri. E' altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza delle costruzioni dai confini privati è minimo di 4.00 mt., fatte salve le costruzioni che sorgono su confine con muro in comune o in aderenza e quindi per le tipologie di case a schiera, abbinate e in linea.

La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt. 2.00.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura piena di altezza non inferiore a m. 1,00 dal piano di sistemazione definitiva e da elementi a giorno per una altezza massima complessiva rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno di m. 2,00.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in mq. 200 per la tipologia della casa a schiera e in mq. 500 per le altre tipologie edilizie.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purché in luogo accessibile, pari a mq 1.00 per ogni 20 mc. di costruzione.

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

18 Espansione con caratteristiche economico popolari

Nelle zone di espansione residenziale e nelle zone "A" e "B" dell'aggregato urbano potranno essere utilizzate aree o edifici esistenti per attuare Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della legge 18.04.1961 n 167 e successive modificazioni e integrazioni..

I piano cosi redatti avranno valore di Piano Particolareggiato per la zona interessata.

19 Zona D – Industriale, artigianale e commerciale

Sono comprese in questa zona le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

In questa zona l'edificazione è consentita solo se inquadrata in un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto. L'Amministrazione può comunque consentire l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente purché la superficie lorda di lottizzazione non sia inferiore a mq. 4.000 (quattromila).

Nella suddetta ipotesi gli interessati dovranno predisporre uno studio di massima riguardante l'intero comparto ed uno studio particolareggiato (piano per gli interventi produttivi o piano di lottizzazione) relativo alle aree incluse nello stralcio funzionale che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standards previsti dalla strumento urbanistico.

I successivi piani stralcio dovranno adeguarsi al piano attuativo approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purché si coordino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

Il piano deve definire le aree per i lotti edificabili, quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per gli eventuali servizi e per il verde.

Il rapporto di copertura tra superficie edificata e superficie del lotto non deve essere superiore al 40%.

L'indice di utilizzazione (o di sfruttamento), rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lorda costruita, anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0.60.

La superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 12% dell'intera superficie di zona, di cui almeno il 25% deve essere destinato a parcheggi.

La viabilità interna deve essere costituita da strade principali con una larghezza utile minima di mt. 8.00 e da strade secondarie con una larghezza utile di mt. 6.00 entrambe al netto di eventuali marciapiedi o parcheggi.

Nei lotti oltre agli edifici ed impianti di interesse produttivo, artigianale e commerciale, è consentita la costruzione di edifici per rivendite, magazzini, uffici, mense e attrezzature di servizio; è inoltre consentita la costruzione dei locali per il personale di sorveglianza e di custodia per una superficie utile massima di mq. 12.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori all'altezza massima del fabbricato e in ogni caso non inferiori a mt. 6.00; il distacco dal ciglio stradale non deve essere

inferiore a mt. 10.00. E' obbligatorio il rispetto del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404. E' consentita la costruzione di locali accessori in aderenza sui confini del lotto purché la superficie degli stessi non superi la superficie lorda di mq. 100 e l'altezza di mt. 3.50.

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in metri 1000; l'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 8.00 fatta eccezione per accessori tecnici quali camini, prese d'aria, antenne, ecc.

All'interno dei lotti dovranno essere lasciati adeguati spazi per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati all'attività produttiva o commerciale, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

Nella superficie del lotto degli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

20 Zona E - Agricola

Sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla pesca-turismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

1 Finalità

1) Le presenti direttive sono state realizzare in conformità con le indicazioni del P.R.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e delle N.A. del P.T.P. n. 6.
2) Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) nel comune di Tiana, perseguendo le seguenti finalità:
   a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
   b) valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico, ecc.;
   c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
   d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificare agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
   e) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
   f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
   g) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Tiana.

2 Attività consentite nelle zone agricole

1) Entro le zone agricole del Comune di Tiana sono consentite le attività agricole previste dall'art. 2135 del C.C.

3 Individuazione delle sottozone agricole

1. La zona omogenea E è divisa nelle seguenti cinque sottozone:
   - *sottozona E2* - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
   - *sottozona E3* - Aree, che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono completamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
   - *sottozona E5* - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
2. I confini delle zone agricole sono riportati nella tavola zonizzazione del territorio comunale.
3. Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati al successivo Art. 20. 4 -

4 Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

1. Entro le zone E2 ed E3 sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0.20 mc/mq;
b) fabbricati per agriturismo, così come normati all'Art. 20. 6 -;
c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0.01 mc/mq;
d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0.10 mc/mq;
e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0.03 mc/mq.

1. Entro le zone E5sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:
   a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0.10 mc/mq
   b) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0.01 mc/mq;
   c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0.10 mc/mq;
   d) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0.015 mc/mq.

2. In tutte le zone agricole sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto dai successivi articoli 6 e 7.

3. Ai **fini edificatori** la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0.50. Ai sensi del disposto dell'art. 3 comma 4 del D.P.G.R. 228/94 (direttive sulle zone agricole) per le **residenze** la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00, ad eccezione che per le zone E3, per cui la superficie minima di intervento è stabilita in 0.5 ha.

4. Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche utilizzare più corpi aziendali in appezzamenti non contigui (ciascuno producente il volume relativo all'indice di zona agricola di cui si tratta), ma che siano al servizio della stessa azienda; in tal caso non è comunque consentita la realizzazione di un volume superiore al doppio di quello computabile sul lotto oggetto dell'edificazione. Tali volumetrie potranno derivare da corpi aziendali compresi nella fascia di 1 Km dal corpo in cui si vuole realizzare il volume. I terreni producenti tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, a vincolo di edificazione, certificato e verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

5. Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di esondazione fluviale, ed entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche classificate, è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.

6. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:
   a) autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione dell'azienda agraria, e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale;
   b) per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo Art. 20. 6 - comma 2.
   c) elaborati tecnici a firma di tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:
      1) *relazione tecnica* contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:
         a) indicazioni catastali e proprietà;
         b) descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
         c) inquadramento bioclimatico del progetto, con indicazioni relative al sistema di isolamento, riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, ubicazione del fabbricato rispetto agli elementi del clima (sole, venti dominanti, ecc) e con descrizione delle eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico;

d) indicazione e descrizione degli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, ecc.
e) descrizione dello smaltimento dei reflui;
f) adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);
g) *relazione agronomica*, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);
h) descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti;

2) elaborati di progetto contenenti:
   a) corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;
   b) stralcio della tavola di zonizzazione;
   c) documentazione fotografica del sito interessato dalla trasformazione e dell'area ad esso circostante;

d) studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo Art. 20. 5 -, nel caso in cui l'intervento riguardi:
   1) fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 200 capi circa);
   2) impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta
   3) altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

7. Per lo svolgimento delle attività previste all'Art. 20. 2 -, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in legno semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:
   a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, con la descrizione dettagliata delle caratteristiche dei materiali;
   b) il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore a cinque anni;
   c) il rispetto delle norme di riferimento;
   d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

   In alternativa, nelle zone E2, E3, E5, in fondi con superficie minima di almeno 2000 mq sarà possibile realizzare un vano appoggio delle dimensioni di non oltre 25 mq, per cui andrà richiesta concessione edilizia nei modi previsti.

8. Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su un unico piano fuori terra e su di un'unica quota di pavimento, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. I predetti edifici, per essere considerati come tali, devono anche essere privi balconi, pensiline ed aggetti. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

9. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

10. Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 6 m. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10 m, per le strade comunali 15 m, per le strade provinciali 20 m, per le strade statali 30 m.

11. Le recinzioni potranno essere realizzate con un muro pieno di altezza massima di m. 1,00m, e da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,5 m.

5 Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale

2. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia come specificato all'Art. 20. 4 - comma 5, lettera d), deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurne gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-

ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

a individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
b descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
c descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
d "*Schema di visualizzazione*" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):
    1) rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
    2) visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);
    3) nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;
    4) nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
e descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

6 Agriturismo

1. E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.
2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.
3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.
4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.
5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.
6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

7 Punti di ristoro e turismo rurale

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.
2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0.10 mc/mq.
3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

4. L’attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:
   a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all’art. 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;
   b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l’impiego di materie prime di produzione locale;
   c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.
5. L’attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:
   a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;
   b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell’art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
   c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all’aria aperta e per il tempo libero.
   6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l’aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.
   7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

8 Frazionamenti e accorpamenti

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del presente regolamento costituiscono il riferimento fondiario per l’applicazione delle presenti norme.
2. Sui corpi catastali in zona agricola che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ai 5 ha, per un periodo di 3 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di tecnico abilitato.

9 Restauro ed ampliamento

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonchè, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2. Nell’ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:
   a) **Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale**. Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all’uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;
   b) **Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza**. Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e).
   c) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili**. Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e);
   d) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili**. Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione

globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e)

e) **Corpi di fabbrica nuovi**, conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

Fabbricati ad uso residenziale:

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

a) **altezza**: con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda , per gli edifici ad un piano terra min. 3 m., max 3,50 m., per edifici a due piani fuori terra, min. m 6, max. m 6,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 nè maggiore di m 3.80.;
b) **spessore del corpo di fabbrica**: max m 6,50, min. m 4; E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati su uno dei prospetti principali a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata per edifici a solo piano terra e il 30% per edifici a due piani; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, legno, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;
c) **tamponature ed isolamenti**: per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (pietra, legno, sughero, terrapaglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;
d) **sistema delle coperture**: a tetto a due falde inclinate (una per i soli fabbricati appoggio) con pendenza compresa tra 15° e 20° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm.), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;
e) **articolazione dei prospetti**, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;
f) **materiali di finitura (interni ed esterni)**, selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce).

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

a) La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui all'articolo 5 lettera d) delle presenti N.T.A., ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.
b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;
c) I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale
d) Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

2. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).

3. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

4. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

10 Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi

agricoli

1 I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.
2 I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
3 Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
4 I fabbricati per gli insediamenti produttivi del tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dai PAD, "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
5 Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
6 Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
7 Ogni serra purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85) nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

11 Edifici in fregio alle strade

1 Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:
   a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
   b dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
   c ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
2 Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
3 Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'articolo 13.4 sui criteri per l'edificazione nelle zone agricole, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'articolo su citato.

12 Smaltimento dei reflui e spandimento di liquami

1. Ferme restando le prescrizioni di cui al Dlgs. 152/99 e successive integrazioni e modificazioni, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento o depurazione, preferibilmente con sistema di fitodepurazione, a norma delle vigenti leggi.

13 Piani Agricoli di Dettaglio (P.A.D.)

I Piani Agricoli di Dettaglio (PAD) sono strumenti urbanistici che per il territorio extraurbano del Comune di Tiana sono equiparati agli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) previsti dall'art. 21 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45.

I PAD sono approvati, secondo le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, mediante apposita deliberazione Consiglio comunale in conformità con quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale e dal presente regolamento; sono soggetti alle stesse norme previste per i piani attuativi, nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, delle direttive sulle zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228), e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

I PAD sono redatti per iniziativa pubblica o privata. La dimensione minima di ciascun PAD è fissata in 20 ha.

Ciascun PAD deve consistere in uno studio particolareggiato dell'area in esame e del suo intorno, e deve contenere la delineazione delle caratteristiche climatiche, geologiche e pedologiche, la descrizione dell'attitudine e delle

potenzialità dei terreni, l'analisi della struttura fondiaria e agraria (mediante uno studio sulla consistenza economico-agraria delle aziende dell'area in esame, con elaborazione ed analisi di indicatori socio-economici aziendali), delle tipologie dei fabbricati rurali esistenti, delle infrastrutture, dei fabbisogni infrastrutturali, edificatori e insediativi dell'area, la zonizzazione di dettaglio accompagnata da relativo studio di compatibilità agro-ambientale di cui all'articolo 25). La relazione inoltre deve essere corredata dalle seguenti carte (in scala non superiore ad 1:4000):
- carta sull'uso del suolo attuale;
- carta delle unità di paesaggio e dei suoli;
- carta sulle capacità d'uso dei suoli;
- carta geologica;
- carta idrogeologica;
- carta geomorfologica;
- carta del rischio idrogeologico;
- carta delle colture di pregio;
- carta delle suscettività d'uso del suolo specifiche per le colture o gli interventi rilevati nella zona in esame;
- carta delle infrastrutture dell'area in esame;
- carta delle aziende;
- carta della frammentazione fondiaria del territorio rurale;
- carta dei beni ambientali e culturali da tutelare;
- carta della zonizzazione;

Sulla base delle indicazioni dello studio, per ciascuna sottozona, in conformità con le prescrizioni del successivo articolo 24, verranno determinati gli indici di edificabilità. Il PAD inoltre dovrà fornire rispetto al territorio agrario esaminato tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi di ricupero degli edifici preesistenti, per le nuove edificazioni e i mutamenti di destinazione d'uso, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico ambientale rurale e il rispetto delle tradizioni locali.

Ciascun PAD deve essere corredato dal piano tecnico-finanziario, che deve contenere i seguenti elaborati:
1 quantificazione in termini tecnici degli interventi;
2 individuazione e quantificazione degli orientamenti colturali;
2 verifica di compatibilità degli orientamenti colturali con gli studi di settore del mercato elaborati dall'Assessorato Regionale dell'Agricoltura;
3 Impegno finanziario;
4 processi di ammortamento;
5 risultati attesi in termini di produzione, occupati e ricadute economico-sociali degli interventi.

Il PAD fissa il tempo massimo di attuazione dello stesso.

21 Zona F - Turistica

La zona turistica F, destinata ad insediamenti prevalentemente stagionali.

E' consentita la realizzazione di edifici ricettivi e residenziali e di tutte le attrezzature di interesse comune o pubbliche connesse con l'uso turistico e ricreativo della zona, quali costruzioni per il divertimento, lo svago e lo sport.

Gli interventi edilizi sono consentiti solo a seguito di predisposizione di piano di attuazione che preveda tutte le opere di urbanizzazione primaria per il razionale utilizzo della zona, le aree da destinare ad attrezzature di interesse comune, le aree pubbliche e le tipologie edilizie secondo le seguenti disposizioni.

La superficie minima di lottizzazione è di mq. 20.000 e il lotto minimo di edificazione di mq.1.000 per case isolate e mq.. 500 per case a schiera. E' in ogni caso da favorire la realizzazione di complessi residenziali. Il 50 per cento della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

L'indice fondiario massimo è di 0,50 mc/mq.

L'altezza massima delle costruzioni è di mt. 8.00.

Fatta salva la possibilità di costruire in aderenza nella tipologia delle case a schiera, la distanza minima dai confini è quella dell'altezza massima della costruzione con un minimo di mt. 6,00.

22 Zona G – Servizi generali

Comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici o privati, riservati a servizi di interesse generale.

Per l'edificazione delle zone "G" è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.
E'previsto un indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

La zona omogenea G è divisa nelle seguenti sottozone:

- sottozona **G1** - Servizi di interesse generale
- sottozona **G2** - Impianto di depurazione

23 Sottozona G1 – Parchi urbani e territoriali

Comprende parti del territorio destinate a parco pubblico.

Sono ammessi esclusivamente interventi per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici destinati alla valorizzazione e alla migliore fruizione dell'ambiente e del paesaggio e di supporto alle attività ricreative e di valorizzazione dei beni culturali.

24 Zone H - Salvaguardia

Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o sono di particolare interesse per la collettività.

In tali zone è previsto, fatte salve le ulteriori restrizioni delle singole sottozone, un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967 n. 765, limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici, con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature e impianti d'interesse pubblico. Per la distinzione tra iniziative pubbliche e quelle di pubblico interesse occorre far riferimento alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28.10.1967.

1 Sottozona H1 – Fascia di rispetto cimiteriale

Comprende l'area cimiteriale e una fascia al contorno di rispetto della profondità di 50 mt.; è vietata l'edificazione di costruzioni a qualunque uso adibite, tranne quelle a carattere funerario. Gli spazi liberi devono essere considerati vincolari a verde permanente.

2 Sottozona H2 – Fascia a protezione dell'abitato e di salvaguardia ambientale

Comprende alcune porzioni di territorio interne e circostanti l'abitato che vengono vincolate o perché di particolare valore e fragilità ambientale e paesaggistico oppure per esigenze di sicurezza come nel caso delle fasce di protezione dei canali di guardia.

Lungo le fasce di rispetto dei canali di guardia non è consentita nessun tipo di costruzione, fatta eccezione per le opere di regimazione delle acque.

Nelle altre zone sono consentiti interventi edilizi esclusivamente in funzione della conduzione agricola dei fondi con un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq. Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione sulle costruzioni esistenti purché non comportino nessun aumento volumetrico e siano regolarmente autorizzate.

Nelle zone archeologiche di **Mancosu** zone è vietata qualunque tipo di costruzione anche a carattere temporaneo. Sono ammessi gli interventi di restauro e di recupero e le eventuali strutture di servizio al monumento, autorizzate dalla competente Soprintendenza.

25 Aree S – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi

Comprende le aree ubicate sia all'interno delle zone omogenee A, B e C sia all'esterno di esse, ma nelle loro immediate vicinanze, da destinare a servizi pubblici.

Tale aree sono così suddivise:

S1- Aree per l'istruzione, che comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

S2- Aree per attrezzature d'interesse comune, che comprende le zone per le attrezzature di interesse comune, come gli edifici di carattere religioso, culturale, assistenziale, sanitarie, amministrative ed altre;

S3- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, che comprende le zone effettivamente utilizzate per tali impianti con l'esclusione delle fasce verdi lungo le strade;

S4- Aree per parcheggi pubblici. In tali aree è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature e impianti pubblici e la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse con gli indici edilizi e le caratteristiche costruttive degli edifici previsti nelle zone omogenee di appartenenza.

26 Viabilità nel territorio

Per la viabilità principale si propongono per varianti a strade statali, strade del tipo V e per strade provinciali, strade del tipo VI previste dalle norme tecniche emanate dal CNR in data 28.07.1980 n. 78.

Per la viabilità secondaria e di penetrazione agraria si propongono sezioni stradali minime della larghezza di mt. 6,00, con carreggiata di mt. 5,00 e banchine laterali di mt. 0,50 ciascuna; tale larghezza può ridursi a metri 4,50 (mt. 3,50+0,50+0,50) per le strade interpoderali con fondo non bitumato.

27 Fasce di rispetto a protezione del nastro stradale

Valgono le norme contenute nel Decreto Ministeriale 2.4.1968, n. 1404.

28 Piano del verde urbano

1. Il *piano del verde urbano* è uno strumento che consente di determinare un programma organico di interventi per quanto concerne lo sviluppo quantitativo e qualitativo del Verde Urbano, oltre che la sua manutenzione e gestione, in relazione agli obiettivi e alle esigenze specifici dell'area urbana.
2.Il *piano del verde urbano* potrà essere predisposto dietro incarico dell'Amministrazione Comunale.
3. Il *piano del verde urbano* sarà costituito dai seguenti elaborati:

a) *censimento del verde*, contenente una rilevazione ed un'analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di *carta di rilievo del verde urbano*, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;
b) un *regolamento del verde*, che dovrà contenere norme sulla progettazione, l'attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e comprerà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, ecc.
c) un *piano degli interventi sul verde pubblico*, che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;
d) un *piano generale delle manutenzioni del verde pubblico*, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione;
e) un *piano generale di programmazione del verde*, che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;
f) un *piano di promozione del verde*, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini;

4. Il *piano degli interventi* potrà essere successivamente aggiornato a cura dell'Ufficio tecnico – sezione giardini del Comune, mentre l'intero piano del verde dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall'Amministrazione.
5. Il piano del verde dovrà essere realizzato da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano. Il gruppo di lavoro avrà al suo interno almeno un architetto e sarà coordinato da un dottore agronomo o da dottore forestale iscritto all'Albo.

29 Piano del Colore

1. Il *piano del colore* è uno strumento rivolto a determinare un programma organico e coerente dell'utilizzo del colore nei fabbricati e nei manufatti in genere al fine di assicurare, dal punto di vista estetico e paesaggistico, effetti gradevoli e integrati con l'ambiente.
2.Il *piano del colore*, predisposto dall'Amministrazione Comunale sarà costituito dai seguenti elaborati:

a) *censimento del colore e dei materiali di rivestimento*, contenente una rilevazione ed un'analisi di dettaglio sul colore e sui materiali utilizzati nei prospetti degli edifici o dei manufatti in genere, delle principali tipologie, corredato da una *carta di rilievo.*
b) *regolamento del colore e dei materiali di rivestimento*, contenente le norme sulla progettazione, la realizzazione e la manutenzione del colore e del rivestimento dei fabbricati e dei manufatti in genere. Compresa la individuazione delle principali tipologie. Il regolamento dovrà prevedere indicazioni relative ad edifici e manufatti di particolare importanza dal punto di vista storico e architettonico e in particolare indicazioni di dettaglio per tutti gli edifici pubblici o di interesse pubblico.
c) un *programma di promozione del colore*, con la previsione di interventi di sensibilizzazione e promozione della cultura del colore e iniziative di sostegno e incentivazione, anche finanziaria, dei cittadini che realizzano interventi organici, in attuazione e nel pieno rispetto delle indicazioni del piano del colore.

3. Il *piano degli interventi* potrà essere successivamente aggiornato a cura dell'Ufficio tecnico – sezione giardini del Comune, mentre l'intero piano del verde dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall'Amministrazione.
4. Il piano del verde dovrà essere realizzato da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano. Il gruppo di lavoro avrà al suo interno almeno un architetto e sarà coordinato da un dottore agronomo o da dottore forestale iscritto all'Albo.

30 Studio di compatibilità ambientale

Nel territorio comunale di Tiana sono obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale le seguenti categorie di opere:

a) Gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C. di cui agli artt. 18, 19, 33, 34 delle presenti N.T.A.;

b) I P.A.D., nel qual caso gli studi di compatibilità agro-ambientale, di cui all'art. 25 delle presenti N.T.A., assumono il valore di studi di compatibilità paesistico-ambientale;
c) Tutti gli interventi previsti nelle sottozone H2 ed H3 ad esclusione degli interventi MO, MS, RC, RE, CD, OD, MT, MT, IU;
d) le seguenti opere agricole :
   d1) coltivazioni agricole intensive su terreni incolti o seminaturali;
   d2) infrastrutture idrauliche agricole di rilevante entità;
   d3) primi rimboschimenti e dissodamenti destinati a consentire la conversione ad altro tipo di sfruttamento del suolo;
   d4) impianti di allevamenti zootecnici intensivi;
   d5) impianti di piscicoltura;
   d6) opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua;
e) tutte le opere industriali contemplate nell'allegato II della direttiva del Consiglio delle Comunità Europee n° 85/337 del 27/06/1985;
f) le seguenti opere di infrastrutturazione urbana:
   f1) infrastrutturazione della zona omogenea D;
   f2) nuovi impianti ferroviari, ampliamento o rettifica di quelli esistenti;
   f3) villaggi di vacanza e complessi alberghieri;
   f4) impianti di eliminazione di rifiuti industriali e domestici;
   f5) impianti di depurazione;
   f6) depositi di fanghi;
   f6) stoccaggio di rottami di ferro;
   f7) piste permanenti per corse e prove di automobili e motociclette.

Per gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C., lo studio di compatibilità paesistico-ambientale da presentare all'Amministrazione Comunale, a cura dei proponenti sia pubblici che privati, contestualmente agli elaborati dei Piani, conterrà i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:
1 individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano;
2 descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
3 indicazione degli insediamenti previsti, con illustrazione delle possibili alternative di localizzazione e con definizione della soglia massima di accettabilità, in termini volumetrici, nei singoli areali, oggetto di studio attraverso l'analisi comparata dei tematismi contenuti nel P.U.C. e ricondotti ad una scala di maggior dettaglio (1:1000);
4 simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni proposte e delle possibili alternative;
5 documentazione fotografica su cui riportare le simulazioni d'intervento;
6 concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

In tutti gli altri casi in cui è prescritto lo studio di compatibilità paesistico-ambientale, i soggetti proponenti, sia pubblici che privati, debbono inviare all'Amministrazione Comunale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare o approvare, i seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

1 - **quadro di riferimento progettuale**:
1.1 - le caratteristiche tecniche del progetto e le aree occupate durante la fase di costruzione e di esercizio;
1.2 - l'insieme dei condizionamenti e dei vincoli di cui si è dovuto tener conto nella redazione del progetto (norme tecniche specifiche, norme e prescrizioni degli strumenti urbanistici e settoriali, vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, storico-culturali, demaniali e idrogeologici, servitù, natura e vocazione dei luoghi);
1.3 - le motivazioni tecniche delle scelte progettuali e le eventuali alternative sia di intervento che ubicazionali;
2 - **quadro di riferimento ambientale**:
2.1 - definizione dell'ambito territoriale sia come sito che come area vasta ed individuazione e descrizione analitica dei sistemi paesistico-ambientali (naturalistici, storico-culturali, insediativi ecc...) interessati direttamente o indirettamente dagli effetti indotti dalla realizzazione del progetto;
2.2 - dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti nel progetto;
2.3 - stima degli impatti indotti dall'opera sul sistema ambientale;
2.4 - descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente;
2.5 - individuazione, descrizione e quantificazione delle misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi indotti dalla realizzazione del progetto sia in fase di cantiere che a regime;

3 - **quadro di riferimento paesistico**:
3.1 - simulazione, con illustrazioni visive e prospettiche, degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio;
3.2 - documentazione fotografica su cui riportare la simulazione di cui al precedente punto 3.1.

31 Accordo di programma

L'Amministrazione Comunale, nel caso lo ritenesse opportuno per un più organico sviluppo del territorio e per iniziative atte a favorire o potenziare la crescita socio-economica e produttiva ed in particolare ad incrementare la base occupativa diretta ed indiretta, può stipulare con soggetti pubblici o privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi.

L'accordo di programma è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica e viene regolato dall'art. 28 della legge regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e dalle direttive in proposito impartite dall'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze e Urbanistica con Circolare n. 6 del 25.10.1990.

32 Condotta urbanistica

Ai sensi dell'art. 29 della legge regionale 22 dicembre 1989 n. 45, l'Amministrazione Comunale può istituire la condotta urbanistica quale organo tecnico del Comune con funzioni di consulenza e predisposizione di elaborati tecnici necessaria per la pratica attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

La Condotta urbanistica svolge le funzioni di servizio e supporto informativo per le utenze interessate alle attività di trasformazione urbanistica del territorio e dà il parere preventivo sui piani urbanistici generali e attuativi.

La condotta urbanistica è composta da:

a il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
b un esperto in materia di pianificazione urbanistica e territoriale;
c un impiegato del Comune con funzione di segretario.

L'esperto di cui al punto b) dovrà essere eletto dal Consiglio Comunale tra i laureati in ingegneria civile o ambientale, in architettura e in legislazione urbanistica. Per l'espletamento dell'incarico l'esperto nominato stipulerà col Comune apposita convenzione; egli non potrà esercitare nel territorio comunale attività professionale in materia urbanistica per conto di soggetti privati per tutta la durata della convenzione, che non potrà essere superiore a cinque anni.

33 Allegati alle norme di attuazione

Alle presenti norme di attuazione risulta allegato come elaborato n._____ una tabella esplicativa e riepilogativa che fa parte integrante delle norme medesime e ne completa le direttive.

INDICE

PARTE I - GENERALITA' 2

Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale 2
Art. 2 Validità ed efficacia 2
Art. 3 Previsioni del Piano Urbanistico Comunale 2
Art. 4 Elaborati del Piano Urbanistico Comunale 3
Art. 5 Legislazione urbanistica 4
Art. 6 Strumenti urbanistici attuativi già approvati 4
Art. 8 Regolamento edilizio 4

PARTE II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.U.C. 5

Art. 9 Strumenti di attuazione 5
Art. 10 Norme per le lottizzazioni e per i Piani Particolareggiati 5
Art. 11 Definizione degli interventi edilizi (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31) 6
Art. 12 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi 7

PARTE III - ZONIZZAZIONE 9

Art. 13 Azzonamento del territorio comunale 9
Art. 14 Edificazione nelle zone residenziali 10
Art. 15 Zona "A" - Centro Storico 10
Art. 16 Zona B – Completamento residenziale 13
Art. 17 Zone C – espansione residenziale 14
Art. 18 Espansione con caratteristiche economico popolari 15
Art. 19 Zona D – Industriale, artigianale e commerciale 15
Art. 20 Zona E - Agricola 16
Art. 20. 1 - Finalità 16
Art. 20. 2 - Attività consentite nelle zone agricole 16
Art. 20. 3 - Individuazione delle sottozone agricole 17
Art. 20. 4 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole 17
Art. 20. 5 - Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale 19
Art. 20. 6 - Agriturismo 20
Art. 20. 7 - Punti di ristoro e turismo rurale 20
Art. 20. 8 - Frazionamenti e accorpamenti 21
Art. 20. 9 - Restauro ed ampliamento 21
Art. 20. 10 - Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli 23
Art. 20. 11 - Edifici in fregio alle strade 24
Art. 20. 12 - Smaltimento dei reflui e spandimento di liquami 24
Art. 21 Zona F - Turistica 25
Art. 22 Zona G – Servizi generali 25
Art. 23 Sottozona G1 – Parchi urbani e territoriali 26
Art. 24 Zone H - Salvaguardia 26
Art.24.1 Sottozona H1 – Fascia di rispetto cimiteriale 26
Art.24.2 Sottozona H2 – Fascia a protezione dell'abitato e di salvaguardia ambientale 26
Art. 25 Aree S – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi 26
Art. 26 Viabilità nel territorio 27
Art. 27 Fasce di rispetto a protezione del nastro stradale 27
Art. 28 Piano del verde urbano 27
Art. 29 Piano del Colore 27
Art. 30 Studio di compatibilità ambientale 28
Art. 31 Accordo di programma 29
Art. 32 Condotta urbanistica 29
Art. 33 Allegati alle norme di attuazione 30

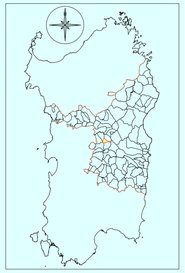
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

PIANO DI FABBRICAZIONE
ZONIZZAZIONE GENERALE TERRITORIALE

D1





SCALA: 1/10.000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

10/02/03

LEGENDA P.D.F.

A		VECCHIO NUCLEO URBANO
B		COMPLETAMENTO
C		ESPANSIONE
D		ZONA ARTIGIANALE
H		RISPETTO CIMITERIALE
S		SERVIZI

Zona agricola

N NE E SE S SO O NO

TIANA

MANCOSU

S'UNTURZERA

SERRA E MESU

LETTZAI

OROVOE

NODDU MANNU

SIARROZELU

TORREI

TUDULU

NORDORGIU

PALA E MURGIA

PRANU COSTI

CONCAS

SA PIRA ERA

ISCRESIAS

SERRA SU COLORU

TERRA MALA

TIRICCU

SU ZUCCARU

SU MULLONE

SA PRANEDDA

PAULE ADDE

IGUSABU

SERRA LATTALOA

CRABOSU

TOLOVISCO

PALA TRODULAGIA

BRUNCU FOGILESU

BRUNCU MUNCINALE

BRUNCU LEPIDHERI

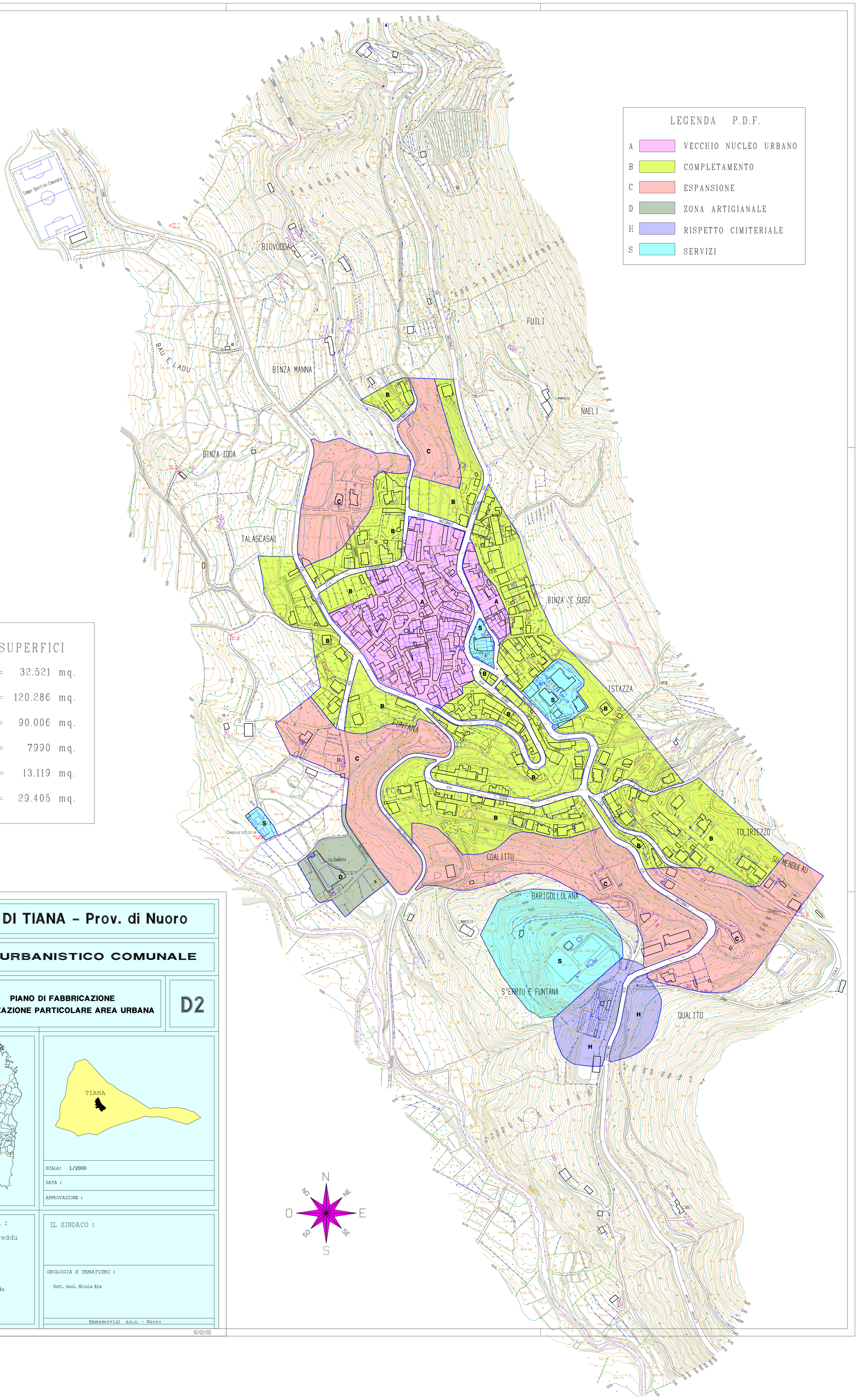
Riu Torrei

Riu Tiriccu

COMUNE DI SORGONO

COMUNE DI OVODDA

COMUNE DI DESULO


LEGENDA P.D.F.
A VECCHIO NUCLEO URBANO
B COMPLETAMENTO
C ESPANSIONE
D ZONA ARTIGIANALE
H RISPETTO CIMITERIALE
S SERVIZI
Campo Sportivo Comunale
BIOVODDA
FUILI
BAU E LADU
BINZA MANNA
NAELI
BINZA IDDA
TALASCASAI
BINZA 'E SUSU
ISTAZZA
FUNTANA
TOLIRIEZZO
COALITTU
SU MENDULAU
BARIGOLLOLANA
S'ERRIU E FUNTANA
QUALITO
Depuratore
FALEGNAMERIA
VICO NAZIONALE
VIA ROMA
VIA GRAZIA DELEDDA
VIA S. ZEDDA
VIA MANNU
VIA AMBARVICA
VIA CORAL PERRA
VIA SU NIU CORVU
VIA PADRE NIEDDU
VIA GRANSCI
VIA S'ISCOLA
C.MARCELLO
C.NOLI
SUPERFICI
A = 32.521 mq.
B = 120.286 mq.
C = 90.006 mq.
D = 7990 mq.
H = 13.119 mq.
S = 29.405 mq.
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro
PIANO URBANISTICO COMUNALE
ELABORATO :
PIANO DI FABBRICAZIONE
ZONIZZAZIONE PARTICOLARE AREA URBANA
D2
TIANA
SCALA: 1/2000
DATA :
APPROVAZIONE :
PROGETTISTA :
Ing. Peppino Mureddu
COLLABORATORE:
Ing. Mario Mureddu
IL SINDACO :
GEOLOGIA E TEMATISMI :
Dott. Geol. Nicola Era
Emmeservizi s.n.c. - Nuoro
10/02/03
N
NO
NE
O
E
SO
SE
S



LEGENDA

1. Chiesa S.Elena
2. Oratorio
3. Municipio
4. Scuola materna
5. Scuola elementare
6. Scuola media
7. Ambulatorio
8. Archivio comunale
9. Collocamento
10. Casa per anziani
11. Caserma C.C.
12. Poste e telegrafo
13. Farmacia
14. Materiali edili
15. Bar
16. Tabacchi, giornali
17. Laboratorio artigiano
18. Macelleria
19. Salone-barbiere
20. Elettrodomestici
21. Abbigliamento
22. Alimentari

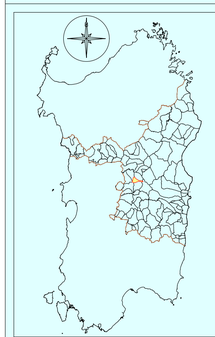
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

STRUTTURE PUBBLICHE E USO PUBBLICO

D3





SCALA: 1/2000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

13/02/03

COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

IMPIANTI TECNOLOGICI:
- RETE IDRICA -

D4.1

SCALA: 1/2000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

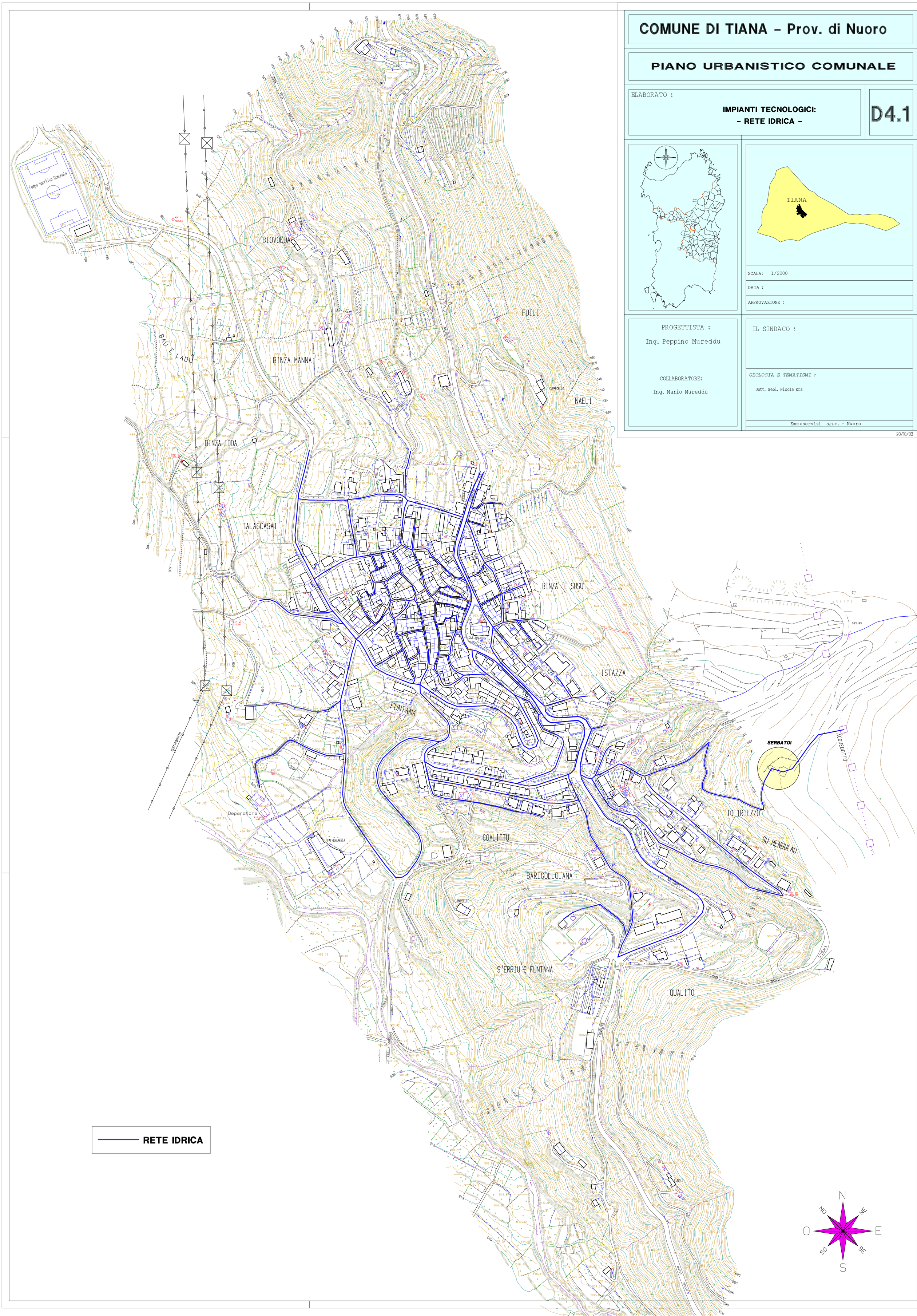
IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

20/10/03



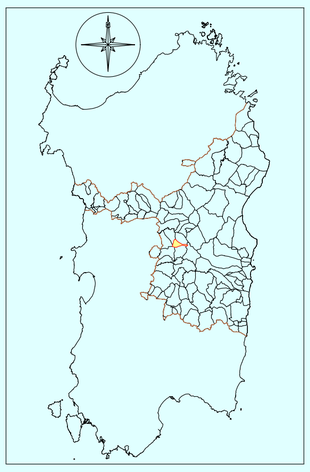
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

IMPIANTI TECNOLOGICI:
- RETE FOGNARIA -

D4.2





SCALA: 1/2000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

20/10/03

RETE FOGNARIA

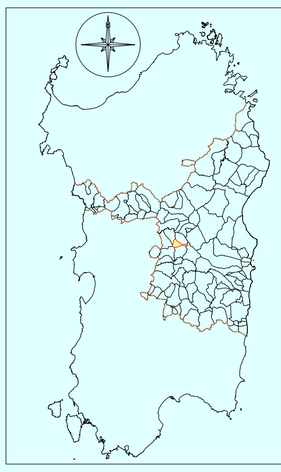
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

IMPIANTI TECNOLOGICI:
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA -

D4.3





SCALA: 1/2000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

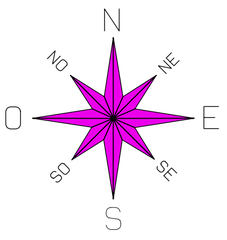
GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

20/10/03

ILLUMINAZIONE PUBBLICA



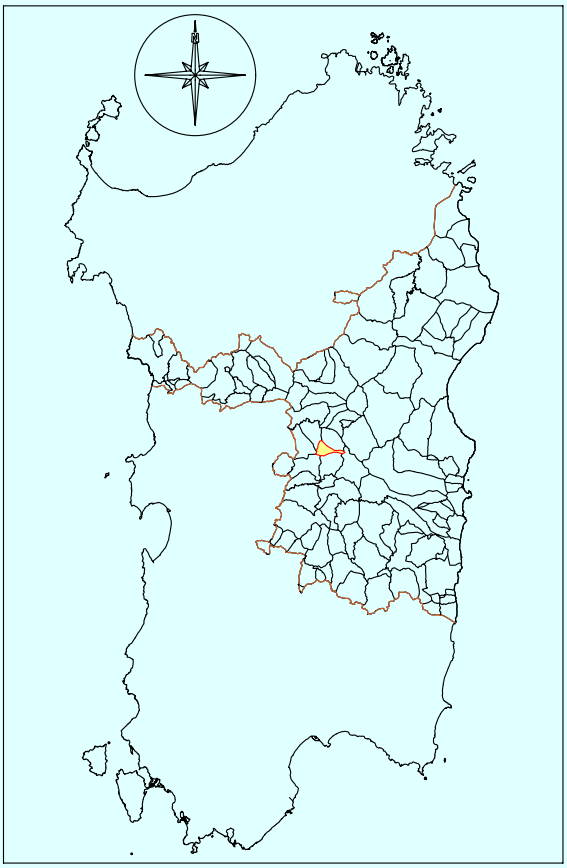
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

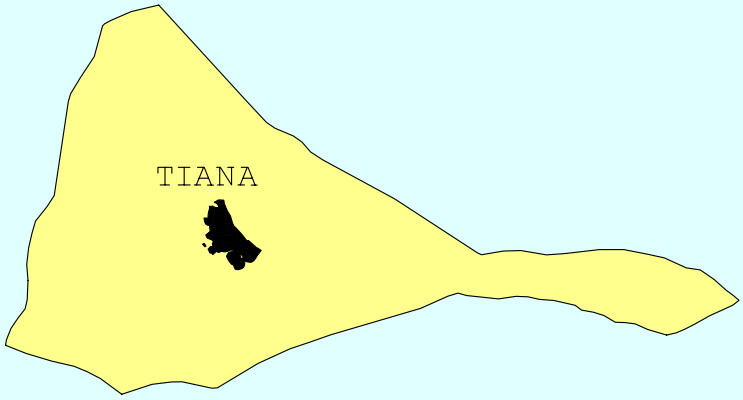
PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO ALLA ZONIZZAZIONE AGRICOLA

Ea





SCALA:

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

DOTT. AGR. SANDRO BUCCOLI
STUDIO TECNICO AGRONOMICO
C. SO UNIONE SOVIETICA N° 23
09038 SERRAMANNA (CA)

COMUNE DI TIANA (NU)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO ALLA ZONIZZAZIONE AGRICOLA

Dott. Agr. Sandro Buccoli

PREMESSA

In questi ultimi anni nelle aree urbane dei paesi sviluppati si è venuto a creare uno stato di conflitto di fondo tra il sistema urbano ed il sistema agricolo; tale fenomeno riguarda l'utilizzazione del suolo visto nell'ottica economica di fattore produttivo suscettibile di svariati utilizzi, ma soggetto a varie forme di logorio, che lo conduce verso nuove caratteristiche irreversibili. Una delle cause principali di questo stato di conflitto deriva in parte dalla separazione nell'organizzazione dell'amministrazione pubblica che, in mancanza di una pianificazione globale del territorio ha creato due sfere nettamente differenziate di leggi, poteri, diritti, competenze e procedure tra agricoltura e urbanistica. Ciò ha fatto sì che i due settori interagiscano e interferiscano nel suolo con modalità spesso incoerenti e irrazionali, determinando sprechi, costi, consumi, degrado, conflitti economici ed amministrativi. L'obiettivo principale che ci si pone è quello di individuare una politica per la programmazione dell'utilizzazione del suolo, basata sull'analisi dei costi/benefici, derivanti dallo sviluppo delle aree urbane. I suddetti costi/benefici, siano essi diretti o indiretti, sono presi in considerazione, opportunamente vagliati e bilanciati, conseguentemente sarà possibile scegliere fra le varie soluzioni, quelle che danno dei validi benefici all'intera collettività, minimizzando i costi, in particolare quelli ambientali.

UBICAZIONE

Il territorio del Comune di Tiana si estende per una superficie di circa 19,35 Kmq. E’ ubicato in provincia di Nuoro a circa 60 Km dal capoluogo e precisamente sul versante nord-occidentale del massiccio del Gennargentu. Confina con i territori dei seguenti Comuni: a est con Desulo, a sud con Tonara, a sud e sud-ovest con Sorgono, a ovest con Austis, a nord-ovest con Teti, a nord con Ovodda.

VIABILITA’

La superficie in esame è attraversata dalla SS n° 128, che prosegue per Ovodda e Gavoi, attraversando il territorio da sud verso nord e si innesta alla SS 131 bis a circa 15 Km dal capoluogo. Ancora è servita da strade comunali e vicinali, che consentono il transito su buona parte del territorio comunale per diversi chilometri, ma con una certa difficoltà a causa della diffusa acclività del territorio.

CLIMATOLOGIA

Il clima è di tipo mediterraneo temperato, caratterizzante le zone interne della Sardegna centrale quale il Mandrolisai e la Barbagia di Ollolai in cui il territorio in questione è ubicato. La collocazione climatica è stata redatta con l'ausilio di una serie di dati termopluviometrici (Arrigoni Fitoclimatologia della Sardegna) riferiti ad un periodo di 38 anni d’osservazione dei valori termometrici e di 39 anni per quanto riguarda quelli pluviometrici. I suddetti sono rispettivamente relativi alle stazioni di Desulo posta all'altitudine di 920 mt. s.l.m. e di Tiana alla quota di 564 mt. s.l.m., così come riportato in tabella.

Mesi	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D

T° Max.	7.5	8.1	11.3	14.6	18.9	24.5	28.4	28.2	24.2	18.2	12.8	8.5
T° Min.	1.4	1.5	3.7	5.9	9.0	13.4	16.1	16.0	13.5	9.5	5.9	2.9
T° Med.	4.5	4.8	7.5	10.2	14.0	18.9	22.2	22.1	18.9	13.9	9.3	5.7

Le temperature medie annue:

Max.	17.1 C°
Min.	8.2 C°
Med.	12.7 C°

Le precipitazioni medie mensili rilevate nella stazione pluviometrica di Tiana in trentanove anni di osservazione, all'altitudine di 564 mt. s.l.m. sono rappresentate dalla seguente tabella:

Mesi	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D
mm	105	100	99	88	64	24	8	10	45	96	115	132

Media annua (mm)	Giorni piovosi	Medie stagionali	Inv.	Prim.	Est.	Autunn.
886	84		337	251	42	256

I venti predominanti spirano dal quadrante occidentale, raramente con notevole intensità, ma con frequenze variabili soffiano anche dagli altri quadranti. Nel complesso l'intera zona è battuta dai venti in misura minore rispetto ad altre zone della Sardegna. Da questi dati climatici è possibile osservare elevati valori di evapotraspirazione, abbondantemente superiori agli apporti idrici meteorici solamente durante i mesi di giugno, luglio e agosto, al disotto durante i restanti mesi.

VEGETAZIONE

Le caratteristiche pedo-climatiche sono sicuramente uno dei principali fattori che influenzano la composizione fioristica del territorio. Nell'ambiente in esame, tale composizione, risulta però anche influenzata dalla attività antropica, con la quale le specie vegetali di alcune zone sono state condizionate dagli incendi. La vegetazione prevalentemente è costituita da leccio (Quercus ilex), il quale, rappresenta il climax della zona in esame, tramite boschi più o meno fitti, in molti casi con strato erbaceo quasi assente e strato arbustivo formato da specie come il corbezzolo, fillirea, mirto, lentisco e cisto.
La caratteristica macchia mediterranea, con portamento arbustivo, normalmente è costituita da essenze di altezza inferiore ai due metri (Macchia bassa), in alcuni casi, e stata osservata una "macchia alta", con essenze arbustive quali il corbezzolo con altezze ragguardevoli, abbondantemente superiori ai due metri. Tutto ciò, è in relazione al livello di degradazione, infatti, procedendo dalla foresta verso stadi di degradazione più accentuati, si può distinguere una

vegetazione sempre più bassa, compreso il leccio che nelle aree più degradate presenta portamento

arbustivo. E' inoltre presente la sughera (Quercus suber), con formazioni miste a leccio, oppure singolarmente in forma rada costituente dei pascoli arborati. Nelle zone più umide invece è possibile osservare la roverella (Quercus pubescens), talvolta in associazione all'acero.

Una parte del territorio comunale è caratterizzata da una vegetazione che con il passare del tempo si è selezionata in seguito a vari gradi di pressione antropica, riassumibili con l'attività agro-pastorale, mediante il pascolamento del bestiame, la coltivazione di prati-pascoli da una parte e con la più deprecabile pratica degli incendi boschivi dall'altra.

CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE E PEDOLOGICHE

La superficie comunale è caratterizzata un'acclività prevalentemente diffusa ed accentuata con esposizione variabile, a tratti invece lieve ed ondulata, quest'ultima, in corrispondenza di alcuni altopiani discontinui, collocati alla quota media di circa 900 mt., localizzabili nella parte occidentale ed orientale del territorio in esame. Le altitudini sul livello del mare oscillano tra i 450 mt. in prossimità del perimetro urbano, ed i 900-1.000 mt. delle varie località ubicate lungo il perimetro dell'agro comunale.

Il terreno è prevalentemente di origine autoctona e di natura granitica, tendenzialmente sabbioso, a tratti con scheletro consistente, spesso con rocciosità affiorante, normalmente poco profondo. 1 terreni meno acclivi, hanno una sufficiente vocazione alla coltivazione di essenze foraggere, che esercitano una uniforme copertura del suolo riducendone i rischi di erosione. Sono generalmente fertili in prossimità dei corsi d'acqua, dove è presente un substrato sedimentario, che in alcune zone, aventi pure un'esposizione favorevole, costituisce un microambiente con caratteristiche pedoclimatiche favorevoli alla coltivazione di essenze da orto, che attualmente vengono coltivate su piccole superfici per l'approvvigionamento familiare oppure commercializzato nel mercato come prodotto avente una sua nicchia specifica. Inoltre, nelle aree con le caratteristiche suddette e con le stesse modalità di conduzione aziendale sono coltivati dei vigneti ed oliveti in coltura promiscua con l'obiettivo dell'approvvigionamento familiare.

ZONIZZAZIONE AGRICOLA

L'attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 del dicembre 1989, numero 45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo dei Comuni della Sardegna con l'intento di:

1. valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
2. incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle condizioni sociali attuali;
3. favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo ambientale che per quello abitativo.

Le zone agricole, secondo questa normativa, sono definite le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Per quanto riguarda la formazione dei nuovi Piani Urbanistici Comunali e la revisione di quelli vigenti, i Comuni tutelano le parti del territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità delle aziende agricole e rurali.

I Comuni, secondo le direttive emanate dalla Regione Autonoma della Sardegna suddividono le zone del proprio territorio nelle seguenti cinque sottozone:

1 E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
2 E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
3 E3: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivo e per scopi residenziali,
4 E4: aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.
5 E5: aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

L'osservazione dei caratteri geomorfologici e pedologicí del territorio comunale di Tiana, il rilevamento dei suo stato d'uso, descritto in dettaglio dalla "Carta dell'uso del suolo" con l'ausilio della fotointerpretazione e le successive analisi in loco, hanno permesso la suddivisione in tre sottozone agricole distinte come E2, E3, E5.

La sottozona agricola E2, definita area di principale importanza per la funzione agricolo-produttiva, si caratterizza per una discreta attività legata alle caratteristiche pedologiche, che permettono in parte una certa diversificazione colturale, pur sempre però legata a dei limiti dovuti in parte alla frammentazione aziendale, nelle zone con caratteristiche migliori e alla ridotta profondità, consistenza della componente scheletrica e talvolta elevata acclività nelle le restanti parti.
Nonostante le evidenti limitazioni, considerando la realtà complessiva dell'intero territorio comunale, è possibile definire le suddette aree di primaria importanza in relazione all'economia prevalentemente zootecnica, integrata ad un'orticoltura e arboricoltura intensiva, ma frazionata e polverizzata della comunità residente. La coltivazione di questi territori, a prevalente indirizzo foraggero, è indirizzata all'approvvigionamento alimentare dei bestiame, da un lato mediante depascimento, dall'altro tramite accumulo di scorte da utilizzarsi nei periodi di stasi vegetativa. Quanto detto, permette il mantenimento di un discreto carico di bestiame per unità di superficie anche nei periodi più sfavorevoli, privilegiando la coltivazione dei prati-pascoli a ciclo poliennale e a risemina naturale piuttosto che gli erbai, per favorire un migliore mantenimento di quelle condizioni ambientali riconducibili ad un razionale equilibrio.
Il terreno in questa sottozona è ondulato oppure moderatamente acclive con esposizione variabile. Allo stato attuale i fondi rustici sono utilizzati come prati-pascoli ed erbai, oppure, nelle zone più umide ma soleggiate, condotti come orti spesso consociati o in promiscuità con specie arboree. La suddetta sottozona, si estende ad ovest sull'altopiano posto in prossimità del confine con l'agro del Comune di Teti, a est invece, a qualche

chilometro dal centro abitato di Tiana fino al confine con il territorio del Comune di Ovodda.

La sottozona agricola E3, ricade su superfici caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e sono contemporaneamente utilizzabili sia per scopi agricolo-produttivi che per scopi residenziali.
La suddetta, è ubicata su una fascia prossima al perimetro urbano. In seguito all'interpretazione aerofotogrammetrica, utilizzata come strumento ausiliario al sopralluogo, è emerso un elevato frazionamento fondiario, motivato anche dalla discreta attitudine che questa zona presenta sia ai fini produttivi, ma anche residenziali.

Sono coltivate tutte le principali colture praticate nella zona, distribuite su piccole parcelle servite da case appoggio e da vie di comunicazione in buone condizioni di manutenzione.

La sottozona agricola E5, rappresenta circa l'ottanta percento dell'intero territorio comunale. Sono evidenti dei limiti di natura fisico-meccanica, quali acclività accentuata, pericolo di erosione, rocciosità affiorante. In quest'area si ravvisa la necessariamente l'esigenza di garantire delle adeguate condizioni di stabilità che favoriscano il mantenimento di un equilibrio ambientale raggiungibile mediante la tutela del patrimonio boschivo esistente, ma in modo particolare, favorendone la sua reintroduzione, anche in ottemperanza del reg. CEE 2080/ 92, che prevede un regime comunitario di finanziamenti finalizzati al ripristino delle superfici boschive ed al miglioramento di quelle esistenti. La sottozona agricola E5, in sintesi è caratterizzata dalla presenza delle tre seguenti condizioni: aree sulle quali è più evidente il degrado ambientale, causato dagli incendi, ove risulta quindi opportuno intervenire con opere di rimboschimento, o di ripristino dell'habitat naturale; superfici aventi un particolare valore naturalistico e ambientale, per la presenza di essenze tipiche della zona maggiormente conservate, utilizzabili per scopi ricreativi e turistico-escursionistici. da una restante parte, a tratti boschiva, oppure cespugliata, si consiglia il rimboschimento, o in alternativa, nelle aree pascolive sarà necessario operare con limitati carichi di bestiame, al fine di non degradare eccessivamente il cotico erboso.

E' consigliabile inoltre avviare attività agro-ambientali, quali aziende biologiche, allevamenti faunistici, apicoltura, o comunque attività che abbiano un prevalente carattere estensivo.

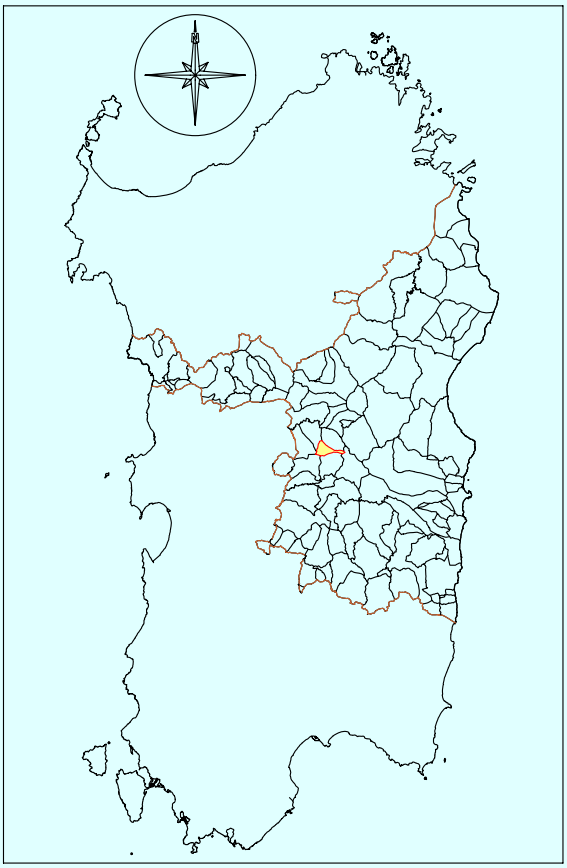
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

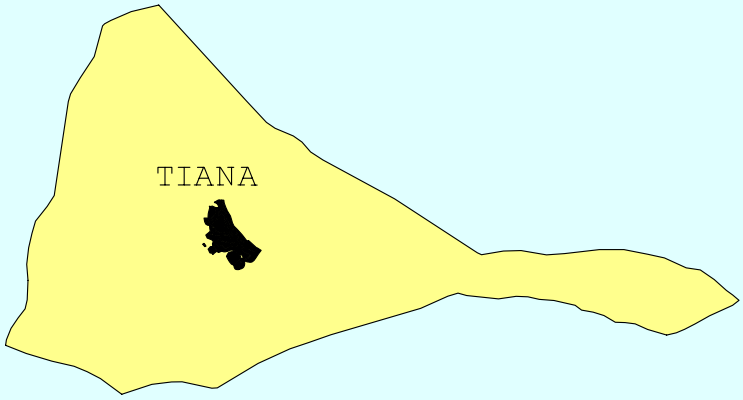
PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA CARTE TEMATICHE

Eb





SCALA:

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

COMUNE DI TIANA

Provincia di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Relazione illustrativa delle carte tematiche

Relatore dott. geol. Nicola Era

INDICE

Premessa 3

Inquadramento topografico 4

Geologia 5
- tettonica 6
- geotecnica 7
- rischio geologico 8

Clima 9

Idrogeologia
- idrografia 11
- bacini idrografici 11
- emergenze idriche 11
- unità idrogeologiche 12

Uso attuale del suolo 14

Geomorfologia 16

Geopedologia e capacità d'uso del suolo 18

Proposizione integrativa per il Regolamento Edilizio Comunale 20

PREMESSA

Con tale studio, inserito nel contesto del Piano Urbanistico Comunale, si intende analizzare tutto il territorio secondo sei ben distinte carte tematiche.

Lo scopo di questa indagine è quello di fornire elementi validi per una più efficace pianificazione territoriale al fine di ottenere uno sfruttamento razionale delle risorse comunali.

Verranno qui di seguito sintetizzati e commentati tutti gli elementi rilevati e cartografati durante lo studio dell'area in esame.

INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO

Il territorio comunale di Tiana è situato nella Sardegna centrale, più precisamente nel versante nordoccidentale del Massiccio del Gennargentu.
L'estensione complessiva dell'agro comunale è di 19,35 Kmq.
Il territorio indagato si presenta particolarmente montuoso, con l'eccezione di alcuni altopiani discontinui.

INQUADRAMENTO C.T.R. SCALA 1:10.000

L'area interessata si estende in forma piuttosto raccolta ed è suddivisa in quattro sezioni della Carta Tecnica della Sardegna scala 1:10.000. Le Sezioni interessate ricadono nel Foglio 516: Sezz. C2, C3, D2.

INQUADRAMENTO I.G.M. 1:25 000 (Edizione 1992)

La porzione di territorio interessata dalla presente pianificazione urbanistica comunale ricade in due tavolette della Carta d'Italia: F° 516, sez. II Desulo, sez. III Sorgono.

Tiana è ubicata in prossimità del limite occidentale della Provincia di Nuoro e confina con sei comuni: a nord Ovodda, a nord-ovest Teti, ad ovest Austis, a sud-ovest Sorgono, a sud Tonara, ad est Desulo.
L'accessibilità locale si è dimostrata piuttosto complicata a causa della diffusa acclività del territorio e dalle superfici boscate, agevolata esclusivamente dalla presenza della SS N°128 Centrale Sarda e localmente da una rete di strade comunali e vicinali che si sviluppano a raggera per diversi chilometri.

GEOLOGIA

Complesso metamorfico di basso grado

Tali affioramenti fanno parte della porzione basale della successione terrigena meglio nota in letteratura come “Postgotlandiano”(AUCT). Litologicamente possono essere definiti come metarenarie, quarziti e filladi. Da un’attenta osservazione è possibile riscontrare un’evidente rassomiglianza con le sequenze cambro-ordoviciane, anche se talora si riscontrano termini più quarzitici o metarenarie a grana fine e metasiltiti. Il metamorfismo più intenso, la rarità dei livelli guida come il complesso vulcanico e l’estrema rarità di reperti fossilliferi, rendono spesso incerta l’attribuzione litostrtigrafica dei protoliti delle rocce di questo complesso. Appare molto difficile stabilire la potenza della sequenza a causa dell’intensa e complessa deformazione. Lungo il contatto con il complesso magmatico è possibile riscontrare un certo metamorfismo termico. Il colore dominante è il grigio-verdastro, con tendenze all’ocra e al bruno, rispettivamente in occasione di alterazione o “cottura” di contatto. Tali emergenze sono state rilevate esclusivamente in una porzione limitata ubicata a S e a SE nelle località Terra Mala, Su Zuccaru, a sud e sud-est del Ponte Torrei, Serra Lattalòa, Tolovisco, Pala Trodulagia, Crabosu.

Complesso granitoide tardoercinico

Il batolite sardo-corso occupa nel basamento sardo una superficie di circa 6000 Kmq, affiorando soprattutto nella parte centro-nord-orientale.

Granodioriti

Rappresentano l’affioramento più esteso dell’agro di Tiana, costituendo la totalità delle emergenze intrusive erciniche. Escludendo infatti alcune porzioni meridionali di territorio, si rinvengono esclusivamente granodioriti tonalitiche e granodioriti monzogranitiche inequigranulari. Le facies petrografiche che costituiscono queste plutoniti sono molteplici, differenziandosi per la grana, da medio grossa a fine, per le tessiture, da equigranulari ad inequigranulari, per le proporzioni modali dei minerali femici. Gran parte delle granodioriti sono rappresentate da termini più acidi a tendenza monzogranitica

TETTONICA

La tettonica dell'area in esame appare strettamente legata alla costituzione del basamento ercinico della Sardegna centro-meridionale. Esso è costituito da una pila di unità tettoniche ("falde interne", "falde esterne") messe in posto durante le fasi principali dell'orogenesi ercinica, deformate da un insieme di eventi plicativi tardivi e intruse dal vasto batolite sardo-corso. Queste, rispetto alle unità tettoniche più superficiali dell'edificio a falde (falde esterne), manifestano un interessamento da temperature più elevate con una risposta deformativa di tipo duttile con intenso sviluppo di superfici di taglio e formazione di miloniti in prossimità dei condotti tettonici. L'origine di tali unità deriva probabilmente da una successione paleozoica analoga a quella che affiora nella Sardegna centromeridionale, ma a causa del più alto grado metamorfico e della mancanza di dati geocronologici in alcune aree, l'età dei protoliti appare ancora incerta. L'insieme delle rocce metamorfiche affioranti tra la nota "Linea Posada - Asinara" e la Barbagia costituiscono quel complesso meglio definito come "Falde Interne".

La struttura delle "Falde interne" è caratterizzata da una foliazione sinmetamorfica ben sviluppata, pronunciate lineazioni di estensioni, accavallamenti sinmetamorfici e pieghe isoclinali. Rispetto alla grandi pieghe coricate con assi paralleli della Sardegna NW, nelle monotone successioni del Gennargentu si sono sviluppate falde senza pieghe di importanza regionale, dove è visibile una scistosità composita derivata dalla deformazione progressiva. Più in particolare si può affermare che nell'alto Sarcidano e nella Barbagia (Massiccio del Gennargentu), tettonicamente sovrapposto al di sopra delle formazioni siluriano-devoniane dell'Unità di Meana Sardo, affiora un potente complesso epimetamorfico, costituito prevalentemente da una successione terrigena, nota in letteratura come "Postgotlandiano". Tale complesso, in cui ben si inseriscono affioramenti presenti nella porzione sud dell'agro di Tiana, costituisce tutto il nucleo della "Sinforme della Barbagia" e buona parte del massiccio del Gennargentu.

Tettonica plutoniti

Per quanto concerne le intrusioni plutoniche il rilevamento eseguito sul territorio ha posto in rilievo due principali caratteristiche strutturali: la presenza di strutture di flusso magmatico e/o superfici di scistosità. Le prime indicano una deformazione magmatica in regime plasto-viscoso (pseudo plastic-flow), le seconde un processo deformativo di tipo duttile in condizioni solide (plastic-flow); sono state rilevate inoltre una serie di condizioni intermedie che sono da porre in relazione allo stato fisico del sistema durante la deformazione.

GEOTECNICA

A seguito di un attento rilevamento eseguito nell'area urbanizzata è emersa una condizione diffusa di substrato litologico caratterizzato da buoni valori dei parametri geomeccanici, giustificati come da quando espresso nel paragrafo relativo alla geologia, dal rinvenimento di rocce granitiche integre o debolmente arenizzate. Non si ritiene opportuno procedere alla stesura di una cartografia tematica di dettaglio vista l'uniformità litologica e l'esigua estensione dell'area oggetto di studio. Si suggerisce piuttosto in alternativa l'attribuzione di "buone caratteristiche geotecniche" in fase di lettura della carta geologica.

RISCHIO GEOLOGICO

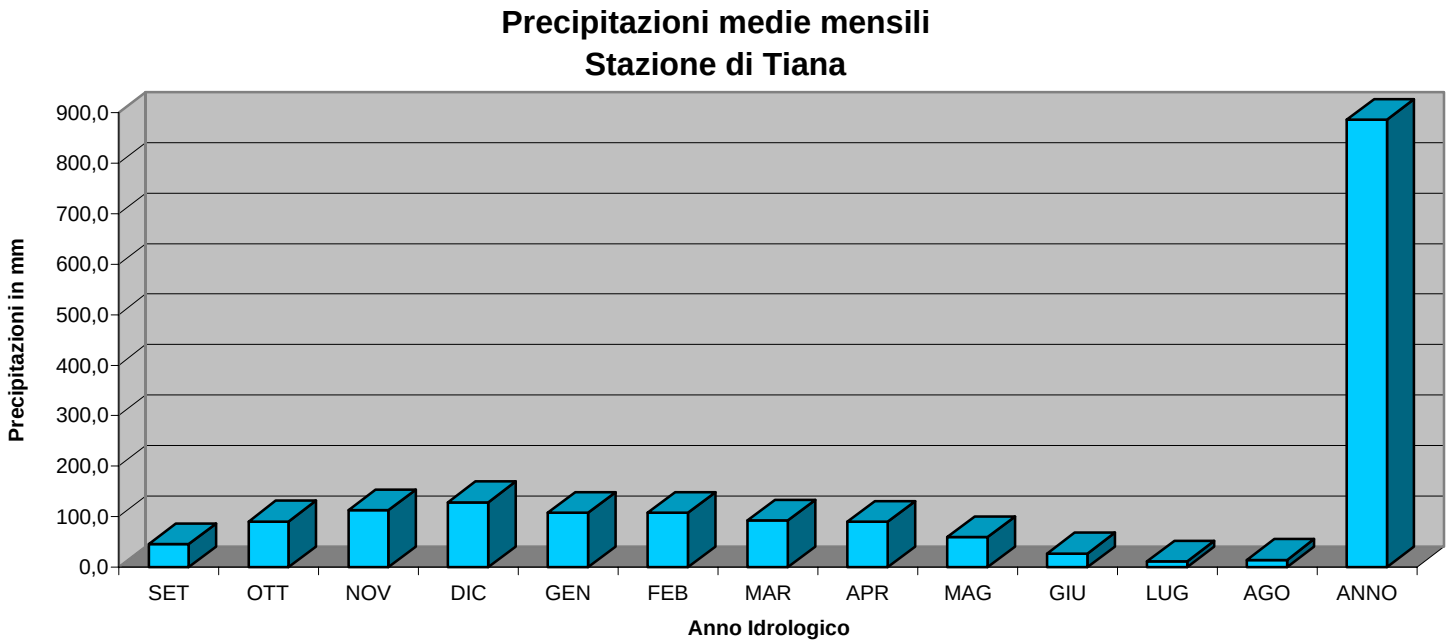
È stata individuata, nell'ambito territoriale indagato, un'area che presenta caratteristiche di potenziale instabilità, localizzata lungo il versante ad est della S.S. 128 Centrale Sarda, nelle località Leizzai e s'Arrozellu.

A tal riguardo si fa riferimento agli indizi di processi gravitativi (rinvenimento di trovanti per distacco in roccia e rotolamento massi), sporadicamente attivi, ma per lo più in stato di quiescenza. A tal fine si suggerisce di attuare, in caso di interventi di qualsiasi genere che vadano a modificare lo stato attuale, una preliminare e approfondita analisi di dettaglio geologoco-geomorfologica-idrogeologica che ponga in evidenza la vulnerabilità ed il rischio del sito.

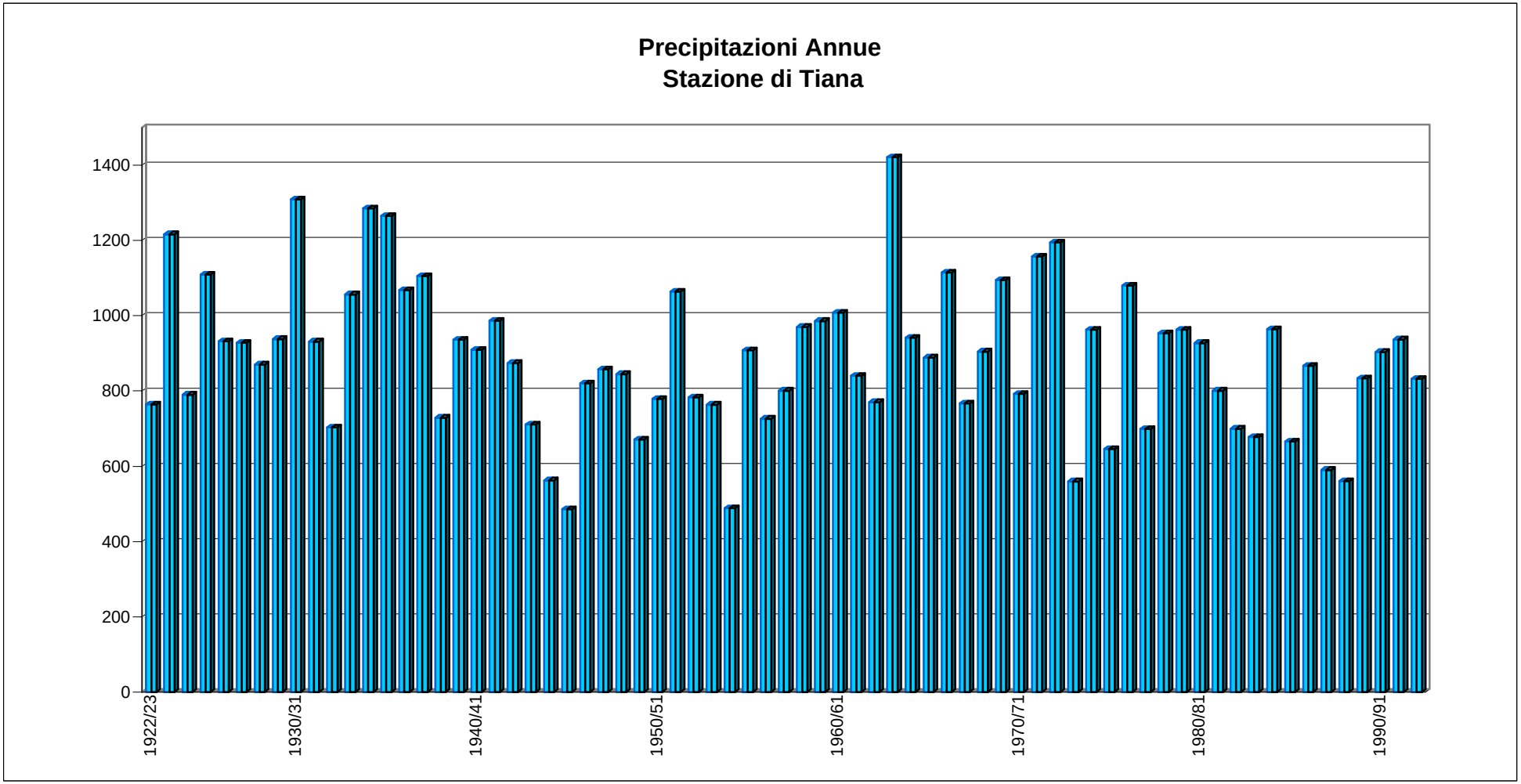
Si sottolinea inoltre la necessità di gestire in maniera opportuna le acque superficiali e più raramente quelle sotterranee nelle fasi d'incisione e di sbancamento in aree caratterizzate da litologie granitiche parzialmente o totalmente arenizzate, evitando l'innesco di fenomeni erosivi.

È caratteristico dell'antropizzazione dei substrati litologici suddetti un'iniziale aggressione superficialmente diffusa che progressivamente si trasforma in profondamente concentrata. Di fondamentale importanza per la genesi di tale fenomeno è il processo di antropizzazione del territorio, nel quale possiamo annoverare pratiche comunemente diffuse come l'aratura meccanica, talora profonda, condotta secondo le linee di massima pendenza, la modificazione del profilo del pendio ed il movimento terra legato alle opere edili di dimensioni più o meno importanti. La conseguente riduzione dei legami coesivi, sia del suolo che della roccia profondamente alterata, espone enormemente porzioni mediamente profonde di terreno alle intense precipitazioni meteoriche che periodicamente si manifestano. Le conseguenze più evidenti di tali processi sono: l'assottigliamento ed il completo asporto dei suoli agricoli, le profonde incisioni di deflusso, i crolli per colata di volumi più o meno importanti in coincidenza di trincee e rilevati stradali, lo smantellamento del manto bituminoso di reti viarie di primaria e secondaria importanza, in generale movimentazione di ingenti volumi solidi con notevoli accumuli di detrito ai piedi dei versanti e nei fondovalle.

In riferimento agli elementi suddetti si allega alla presente una proposta integrativa al Regolamento Edilizio Comunale.



	SET	OTT	NOV	DIC	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	ANNO
Precipitazioni in mm	45,5	90,4	113,0	128,4	107,2	107,4	92,7	90,2	59,2	26,9	11,0	14,4	886,3


Precipitazioni Annue
Stazione di Tiana
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
1922/23
1930/31
1940/41
1950/51
1960/61
1970/71
1980/81
1990/91

CLIMA

Pluviometria

La valutazione è stata eseguita utilizzando dati inerenti le stazioni di Tiana.

Dall'analisi dei dati riportati in tabella appare evidente una sequenza di precipitazioni riportata in ordine decrescente come autunno-inverno-primavera-estate (AIPE), dove nei mesi novembre, dicembre, gennaio, febbraio, si concentrano le maggiori precipitazioni (dicembre precipitazioni massime), nei mesi giugno, luglio, agosto la maggiore siccità (luglio precipitazioni minime), maggio e settembre come mesi di transizione.

L'anno con media annua massima è stato il 1963, dove a Tiana sono stati registrati 1420,3 mm, mentre riguardo alla media annua minima l'anno più siccitoso è stato il 1945 (486 mm) ed il 1954 (487,9 mm).

Neve

Al contrario delle località costiere e dei principali rilievi in Sardegna, dove i periodi di innevamento variano rispettivamente dall'eccezionale all'assai breve, i rilievi del Gennargentu manifestano frequenze medie annuali di 5-10 giorni.

Venti

Nonostante la durata piuttosto breve dei periodi di osservazione a cui si fa riferimento per la stazione di Fonni (1000 s.l.m.) si può affermare che i valori di frequenza non subiscono apprezzabili variazioni da un anno all'altro.

Le maggiori frequenze si registrano per i venti occidentali, soprattutto quelli a cavallo tra il III e IV quadrante, che da soli raggiungono il 67% delle frequenze degli altri venti. Si evidenzia inoltre che il 60-70% dei venti ha una velocità < 10 m al secondo, ma non mancano velocità superiori ai 25 m/sec. (90 km/h vento di tempesta).

Temperatura

L'analisi della temperatura è stata eseguita osservando le misurazione effettuate nelle stazioni di Fonni in particolare e di Desulo per un rapido confronto. Da precisare la differenza di altitudine tra Tiana (550 m s.l.m. circa) e le stazioni di Fonni e Desulo, rispettivamente 1000 e 920 m s.l.m.; anche se in Sardegna, le variazioni medie delle temperature in rapporto all'altitudine, oltre i 700 m non subiscono scostamenti degni di nota.

Nel presente lavoro sono stati riportati i valori mensili e annuali delle temperature medie, medie massime e medie minime.

Per quanto riguarda il periodo estivo possiamo affermare che i valori della media massima sono sempre assai elevati (luglio mese più caldo), mettendo in evidenza che la stagione calda si fa notevolmente sentire anche a discreta altitudine. Nonostante ciò si può dire che le temperature massime (media annua e media massima del mese più caldo) presentano un andamento scarsamente indicativo, cioè più o meno oscillante intorno ai valori medi del periodo.

Riguardo alle temperature minime si mette in evidenza uno scostamento periodico maggiore dai valori minimi. Da quanto appena affermato si può dire che la temperatura media annua risente più delle variazioni dei minimi che non dei massimi.

Tabella temperature

Stazioni	**Alt.**	Periodo delle osserv.	Anni di osserv.	Temp.	Temperature mensili												Anno
					G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	
Desulo	920	1926-65	38	Max	7,5	8,1	11,3	14,6	18,9	24,5	28,4	28,2	24,2	18,2	12,8	8,5	17,1
				Min.	1,4	1,5	3,7	5,9	9,0	13,4	16,1	16,0	13,5	9,5	5,9	2,9	8,2
				Med	4,5	4,8	7,5	10,2	14,0	18,9	22,2	22,1	18,9	13,9	9,3	5,7	12,7
Fonni	992	1953/65	13	Max	7,9	8,3	11,4	14,3	19,9	24,3	28,8	28,3	24,6	18,1	12,7	9,4	17,3
				Min.	2,1	1,7	3,9	5,9	9,7	13,2	16,2	16,0	13,7	9,4	6,3	3,8	8,5
				Med	5,0	5,0	7,6	10,1	14,8	18,8	22,4	22,2	19,2	13,8	9,5	6,6	12,9

Tabella venti

Stazioni	**Alt.**	**Periodo osserv.**	**Frequenze percentuali**								
			N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	Calme
Fonni	1000	1941-1950	6	6	6	5	6	13	25	5	18

IDROGEOLOGIA

Idrografia

L'idrografia nel territorio oggetto di studio è caratterizzata da due corsi d'acqua principali e da un bacino di accumulo artificiale di Bau Crabosu. In riferimento ai due corsi d'acqua principali, il fiume Tino, che proseguendo verso nord, prima di riversarsi nel bacino artificiale del Cucchinadorza, segna il confine tra Teti e Ovodda ed è impostato in coincidenza di un'importante faglia con andamento approssimativo Nord-Sud; il Riu Torrei, interessato dal bacino di raccolta artificiale di Bau Crabosu, attraversa con direzione complessiva Est-Ovest la porzione più orientale dell'agro comunale.

Il reticolo secondario è rappresentato invece da quell'insieme di torrenti alimentati durante il corso dell'anno da numerose sorgenti di piccola portata, che aumentano il loro deflusso esclusivamente in concomitanza con intense precipitazioni meteoriche; tra questi si citano: Riu Trodulagia, Riu Tiriccu, Riu Tolovisio.

Bacini idrografici

Il territorio comunale di Tiana è inserito nel bacino idrografico K (Tirso) del Piano acque della Sardegna, in prossimità dell'intersezione con i bacini P (Flumendosa) ed N (Cedrino). In particolare ricade nel sottobacino K 29 all'interno del quale sono anche presenti i territori dei comuni di Olzai, Teti, Ollolai, Ovodda, Gavoi, Fonni, Lodine, Mamoiada (parte Orgosolo, parte Desulo, parte Tonara). L'agro di Tiana non è interessato da spartiacque di importanza degna di nota.

Emergenze idriche

Le emergenze idriche del territorio comunale, sono rappresentate esclusivamente da sorgenti distribuite con discreta uniformità nell'intero territorio. Di queste sono state riportate le principali distinte in censite e campionate. Verranno qui di seguito riportate le indicazioni fornite dal Censimento CasMez, citando 47 sorgenti. Le sorgenti riportate non arrivano a rappresentare la totalità di quelle effettivamente esistenti a causa delle difficoltà avute in fase di rilevamento nell'avere un agevole accesso nelle proprietà private e nell'individuare sorgenti modeste nel periodo di massima siccità. Le numerose sorgenti sono localizzate

quasi esclusivamente su litologie legate al magmatismo ercinico, impostate in coincidenza di discontinuità come faglie e giunti. Le portate riscontrate appaiono piuttosto basse per la scarsa capacità di immagazzinamento delle discontinuità suddette.
In riferimento ai pozzi scavati, trascurati pressoché totalmente dal censimento suddetto, sono impostati con una profondità solitamente inferiore ai 6 m sfruttando a fondo quelle circolazioni idriche che originano poi le sorgenti presenti diffusamente nell'area oggetto di studio; queste opere mostrano talora basse portate, con variazioni stagionali piuttosto marcate e rischio di siccità nei mesi estivi.
Per quanto riguarda i pozzi perforati, di cui non è fatta assolutamente menzione nel materiale bibliografico, si presume che in questi ultimi anni i sondaggi per ricerche idriche abbiano subito un notevole incremento, originando interferenze non indifferenti sulle portate di sorgenti e pozzi scavati.

Unità idrogeologiche

L'unità idrogeologica rappresenta un'associazione litologica accomunata da caratteristiche molto simili di genesi, ma soprattutto di grado e tipo di permeabilità. Nel territorio comunale di Tiana sono state individuate due distinte unità che vengono qui di seguito riportate.

Unità magmatica intrusiva ercinica

Legata ad affioramenti di litologie derivanti dall'intrusione magmatica ercinica, appare costituita da monzograniti, granodioriti tonalitiche, granodioriti monzogranitiche e filoni prevalentemente acidi. Tali litologie, in giacitura massiva o filoniana, compatte ed impermeabili per concetto, manifestano un grado di permeabilità basso per fessurazione, passante a medio-basso per fessurazione in presenza di una fratturazione nettamente superiore alla norma scaturita dalla tettonica post-ercinica e dalla successiva tettonica disgiuntiva terziaria. Localmente il tipo di permeabilità può diventare con grado medio-basso per porosità in occasione di un'intensa alterazione (arenizzazione).
Le circolazioni idriche presenti, manifestano per lo più portate piuttosto limitate per la scarsa capacità di immagazzinamento delle suddette discontinuità.

Unità metamorfica paleozoica

Tale unità, costituita da litologie paleozoiche più o meno metamorfosate, accorpa metarenarie e filladi talora inquarzate. Definibili anch'esse impermeabili per concetto, manifestano una permeabilità medio-bassa per fessurazione riconducibile agli stress tettonici che si sono succeduti dalle orogenesi paleozoiche a quella disgiuntiva terziaria. La permeabilità può oscillare sino ad un grado medio, sempre per fessurazione, in occasione di intensa fratturazione o scistosità. Le circolazioni idriche presenti manifestano per lo più portate superiori alla maggior parte di quelle affioranti dall'unità magmatica grazie ad una capacità di immagazzinamento nettamente superiore.

USO ATTUALE DEL SUOLO

L'uso attuale del suolo dell'agro comunale è stato suddiviso secondo quattro aree principali, aree antropizzate, aree agricole, aree boscate, ed in conclusione una quarta definibile più genericamente come "ambienti naturali e seminaturali".
Vengono qui di seguito commentate le singole voci riportate in legenda

Aree antropizzate

Si tratta di aree interessate da attività antropica legata all'edilizia residenziale ed aree fortemente legate a tali insediamenti.

- Aree urbanizzate: si intendono le zone interessate da edilizia residenziale con estensione areale continuativa.
- Discarica R.S.U. dismessa: si evidenzia il sito un tempo autorizzato per lo stoccaggio dei rifiuti solidi urbani prodotti dalla comunità locale, localizzata lungo la strada che conduce a Teti, in prossimità del limite comunale.
- Cava. È stata localizzata in una porzione immediatamente a valle dello sbarramento di Bau Crabosu.
- Impianti sportivi. Ubicati circa 0,5 Km a nord-ovest del centro urbano, lungo la strada che conduce a Teti, comprendono un campo di calcio con relative strutture di servizio.

Aree agricole

- Area agricola complessa caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario. Vengono incluse in tale dicitura tutte quelle pratiche legate all'attività antropica nelle campagne finalizzate alla produzione alimentare, all'interno delle quali ricadono oliveti, vigneti, frutteti, colture orticole e tratti a pascolo o a foraggere. In particolare è stato rilevato come le varie coltivazioni sono lavorate con sistemi tradizionali, spesso su superfici terrazzate, e con una produzione marginale prevalentemente finalizzata ad un uso familiare. Complessivamente il rilevamento effettuato su tutto il territorio comunale ha mostrato evidenti segnali di regresso dell'attività agricola dovuto ad un continuo e progressivo abbandono delle campagne. Questo comunque appare lievemente compensato da un incremento dell'attività armentizia che ha potuto usufruire di spazi maggiormente ampi.

- Pascolo prevalente. Racchiude quell'insieme di superfici caratterizzate da pascolo semplice, più raramente arborato, da foraggere ed erbai. Talora si riscontrano limitate coltivazioni orticole, a vite ad olivo. Rappresentano le aree destinate alla pastorizia ed alla zootecnica.

Aree boschive

- Bosco misto leccio-roverella-quercia da sughero: distribuito più o meno uniformemente su tutto il territorio comunale, rappresentano un patrimonio di indiscusso valore per l'elevata valenza ambientale delle specie endemiche, per le finalità turistico-ricreative, per la produzione del sughero e del legname da ardere; spesso si è rilevato un fitto sottobosco. Si rinvengono talora all'interno limitati noccioleti e castagneti.
- Bosco misto di nocciolo e roverella: ubicato a sud del centro urbano, lungo i fondo valle del Rio Tino e del Rio Torrei in prossimità della loro confluenza, rappresenta un patrimonio di indiscusso valore per l'elevata valenza ambientale delle specie endemiche.
- Impianti di conifere con rinnovamento di specie forestali: rappresentano rimboschimenti antropici con specie non endemiche, effettuato a sud del centro urbano, nel versante occidentale di Punta su Gheddarzu e nell'estrema porzione N-W, lungo il versante a monte della strada Tiana-Teti.

"Ambienti naturali e seminaturali"

- Macchia..... Comprende quelle aree ricoperte prevalentemente da macchia bassa e talora rada con frequenti affioramenti rocciosi. Più raramente si è rilevato all'interno macchia alta e vegetazione ad alto fusto.

GEOMORFOLOGIA

Orograficamente il territorio comunale si presenta come un rilievo granitico profondamente inciso con alcune zone tra il subpianeggiante ed il debolmente inclinato. Se si trascurano le località sa Pranedda, Orovole, Nodorgiu, Pala e Murgia ed il fondovalle del Fiume Tino con pendenze comprese tra 0 – 20% (vedi carta delle acclività), il territorio residuo manifesta una spiccata acclività con pendenze spesso superiori al 33%.
Gli elementi rilevati e cartografati sono stati distinti in forme strutturali, forme fluviali e di versante dovute al dilavamento, forme e processi gravitativi, prodotti legati all'alterazione meteorica.

Forme strutturali

Le forme strutturali sono elementi integri o residuali legati alla litologia del substrato e alla sua genesi. Tra questi sono stati riportati in legenda le creste affilate, arrotondate ed i picchi rocciosi; le prime sempre in coincidenza dei filoni prevalentemente acidi, i restanti in coincidenza di aree poco tettonizzate o di fenomeni di inquarzamento diffuso. Appare superfluo precisare come gli elementi descritti abbiano una spiccata capacità di resistenza ai processi erosivi.

Forme fluviali e di versante dovute al dilavamento

Sono quell'insieme di forme legate al deflusso di acque meteoriche e sorgive, le cui caratteristiche sono attribuibili alla coincidenza di fattori come l'intensità del processo, tempi, caratteristiche litologiche e lineamenti tettonici.

- Valle a fondo piatto e valle a conca: sono prevalentemente legate a fenomeni di elevato deflusso di acque in coincidenza di lineamenti tettonici importanti. E' il caso dell'alveo del fiume Tino, dove l'attività delle faglie ha ridotto fortemente l'integrità litologica, accentuando così l'ampiezza e l'attività erosiva dei siti interessati.
- Solco da ruscellamento concentrato, vallecola a V e valle molto incisa: rappresentano le fasi evolutive di uno stesso fenomeno, spesso impostato su lineamenti tettonici di

importanza secondaria, su litologie intrusive arenizzate e sul deflusso di acque intenso ma discontinuo.

- Superfici con forme di dilavamento prevalentemente concentrato: ubicate in coincidenza di versanti acclivi ed ai piedi degli stessi, manifestano una particolare vulnerabilità dovuta all'esposizione, alla pendenza, al grado di alterazione della roccia madre, alla mancanza di vegetazione ed all'attività antropica (aratura, incisioni di versante e movimento terra). Da evidenziare come il processo di dilavamento costituisca un elemento molto pericoloso per la conservazione e la salvaguardia dei suoli, da considerarsi come un patrimonio di indiscusso valore, il cui deterioramento è irreversibile.
- Orlo di scarpata di erosione fluviale: rappresenta una cornice residuale del penepiano originario sul quale si è attivato il processo di incisione fluviale.

Forme e processi gravitativi

Campo di rotolamento massi. In un'area approssimativamente compresa tra le località Leizzai e s'Arrozellu è presente un campo di rotolamento massi con quiescenza imprecisata. Il fenomeno prende origine da una serie di picchi rocciosi e versanti fortemente acclivi, impostati a quote comprese tra i 1043 ed i 700, dove a causa di lineamenti di discontinuità a franapoggio, si rinvengono trovanti di notevoli dimensioni, spesso in condizioni di equilibrio precario. La notevole distribuzione di tali elementi lungo i versanti che degradano verso il centro urbano e la S.S. 128 Centrale Sarda, lascia trasparire il pericolo di fenomeni di rotolamento di difficile previsione, che in tempi relativamente recenti sono gia stati causa di morte.

Se a tali indicatori si sommano gli incendi che hanno ridotto drasticamente la vegetazione arborea che un tempo ricopriva l'intero versante "ancorando" i blocchi, ed i profondi fenomeni di dilavamento rilevati, ben si capisce la necessità di messa in sicurezza del sito.

Associando gli elementi suddetti alla presenza del centro abitato e della S.S. 128 Centrale Sarda emerge appieno il rischio risultante da tale situazione.

GEOPEDOLOGIA E CAPACITA' D'USO DEL SUOLO

Lo studio dei suoli ed il loro rilevamento cartografico rappresentano una fase importante dell'indagine integrale di un territorio. Il suolo, inteso come corpo naturale tridimensionale facente parte essenziale dell'ambiente, è la base fondamentale sulla quale si sviluppano le piante sia spontanee che coltivate, rappresentando il supporto per numerose attività umane.
La conoscenza del suolo è quindi indispensabile per un corretto uso e per una giusta programmazione territoriale che abbia come scopo lo sfruttamento, la conservazione ed il miglioramento di tale risorsa.
Verranno di seguito trattati tutti gli aspetti valutati distinti in unità di paesaggio e substrati dove verranno descritti e classificati i suoli (U.S.D.A. soil taxonomy - F.A.O. 1988), assegnate classi di capacità d'uso, citate le eventuali limitazioni, le attitudini e gli opportuni interventi.

Paesaggi su rocce intrusive granodioritico-tonalitiche e granodioritico-monzogranitiche del Paleozoico e relativi depositi di versante (< 800 m s.l.m.).

Rilevati su forme da aspre a sub-pianeggianti al di sotto degli 800 m con una copertura prevalente arbustiva e arborea. Trattasi di profili A-Bw-C e subordinatamente A-Bt-C e roccia affiorante, da poco profondi a profondi, da sabbioso-franchi a franco-sabbioso-argillosi, permeabili, subacidi, parzialmente desaturati. I suoli vengono classificati come Rock Outcop, Typic Xerorthents - Lithic Leptosols, Rock Outcrop, con classi di capacità variabili dalla VI alla VII. Le limitazioni individuate sono date dall'eventuale presenza di elevata pietrosità, da scarsa profondità, da eccesso di scheletro e da forte pericolo di erosione. Gli interventi da prevedere sono la conservazione, il ripristino e l'infittimento della vegetazione naturale; come attitudini sono possibili a tratti colture agrarie previa regimazione dei deflussi.

Paesaggi su rocce intrusive granodioritico-tonalitiche e granodioritico-monzogranitiche del Paleozoico e relativi depositi di versante (>800 m s.l.m.).

Si rinvengono su forme da aspre a sub-pianeggianti al di sopra degli 800 m con prevalente copertura arbustiva ed arborea. Trattasi di profili A-C e A- Bw-C e roccia affiorante, mediamente profondi da sabbioso-franchi a franco-sabbiosi, permeabili, subacidi ed acidi,

desaturati. I suoli vengono classificati come Dystric, e Lithic Xerothents, Rock Outcrop - Dystric Leptosols, Rock Outcrop, con classi di capacità variabili dalla VI alla VII. Le attitudini sono per una conservazione ed un utilizzo razionale della vegetazione naturale, una forestazione con specie idonee all'ambiente pedoclimatico, là dove le pendenze sono lievi colture erbacee.

Paesaggi sulle metamorfiti del Paleozoico e relativi depositi di versante.

Rilevati su superfici con forme aspre a quote comprese tra i 700 e i 1250 m con copertura prevalentemente arborea, subordinatamente arbustiva. Trattasi di profili A-Bw-C, A-Bt-C con a tratti roccia affiorante, da poco a mediamente profondi, franco-sabbiosi e franco argillosi, subacidi, parzialmente desaturati. I suoli vengono classificati come Typic Distric e Lithic Xerochrepts - Eutric, Dystric Xerochrepts, con classi di capacità tra VII - VIII. Le limitazioni individuate sono date dalla pietrosità elevata, da un eccesso di scheletro, da bassa profondità e da un forte rischio di erosione. Si consigliano interventi atti alla conservazione ed utilizzo razionale della vegetazione naturale, ed una forestazione con specie idonee all'ambiente pedoclimatico.

ZONIZZAZIONE AGRICOLA

Per quanto concerne il commento alla zonizzazione agricola, si rimanda alla relazione di accompagnamento allegata, redatta dal dott. agr. Sandro Buccoli.

Caratteri e classi di capacità d'uso utilizzati per la Sardegna

Caratteristiche	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Scheletro %	assente	da scarso a comune	da comune ad elevato	elevato	elevato	elevato	elevato	elevato
Tessitura	Tutte eccetto sabbiosi, sabbioso fanghi grossolani ed argilloso molto fine	Tutte eccetto sabbiosi, sabbioso-fanghi grossolani ed argilloso molto fine	Tutte eccetto sabbiosi grossolani	Sabbiosi grossolani Argillosi molto fini	Sabbiosi grossolani Argillosi molto fini	Sabbiosi grossolani Argillosi molto fini	Sabbiosi grossolani Argillosi molto fini	Sabbiosi grossolani Argillosi molto fini
Drenaggio	normale	normale	lento	molto lento o rapido	normale	lento	molto lento o rapido	molto lento
Profondità (cm) del suolo	> 80	80-60	60-40	> 40	20-100	20-60	10-40	> 10
Profondità dell'orizzonte petrocalcico	> 100	80-40	40-20	> 20	-	-	-	-
Profondità della roccia madre								
a) rocce tenere	> 80	80-50	50-30	> 30	> 20	> 20	> 20	> 10
b) rocce dure	> 100	100-60	60-30	> 30	> 30	> 20	> 20	> 10
Salinità	assente	assente	assente	moderata	assente	assente	moderata	alta
Pietrosità	assente	comune	comune	elevata	elevata	elevata	elevata	elevata
Rocciosità	assente	assente	assente	comune	comune	elevata	elevata	elevata
Pericolo di erosione	assente	moderato	da moderato ad elevato	elevato	assente	da moderato ad elevato	elevato	elevato
Pendenze	0-5%	5-15%	5-15%	15-30%	30-40%	30-40%	40-60%	60%

PROPOSIZIONE INTEGRATIVA PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

In riferimento alle sempre maggiori esigenze in merito alla pianificazione territoriale, intesa anche come tutela e corretta gestione del territorio, verranno qui di seguito riportate le "Norme Tecniche di carattere geologico per i Regolamenti Edilizi Comunali". Tali norme, vengono proposte per un corretto adeguamento alle normative vigenti, ed in continuità all'opera di sensibilizzazione nei riguardi delle amministrazioni pubbliche in merito:

– alle informazioni di carattere geoambientale che devono essere poste a base per la formazione dei Piani Urbanistici Comunali e di quelli di adeguamento alle vigenti norme in materia di Piani Territoriali Paesistici in particolare;

– alle indagini di carattere geologico e/o geotecnico prescritte per legge, sia per la redazione dei piani attuativi, che di tutte le opere pubbliche e private;

– alle competenze professionali che devono essere coinvolte nelle attività di cui sopra.

La proposta di cui a seguito, finalizzata ad un'integrazione del Regolamento Edilizio, viene sottoposta all'Amministrazione Comunale per una corretta applicazione della Legge 64/74 e dei successivi Decreti di attuazione, e per evitare che eventuali interventi e relative autorizzazioni, siano dichiarati illegittimi talora vengano impugnati dal T.A.R..

Riguardo ai riferimenti di legge, sulla base dei quali sono state elaborate le normative di seguito proposte, queste sono state redatte ai sensi di quanto prescritto dall'art. 1 della Legge n. 64 del 2 febbraio 1974 recante provvedimenti per la costruzioni; le stesse tengono inoltre conto:

- dei principi informatori della L. R. n. 45 del 22/12/89 e successive modifiche ed integrazioni (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale);
- dei principi informatori della Legge n. 183 del 18/05/89 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo);
- dei principi informatori della Legge n. 109 del 11/02/1994 (Norme urgenti in materia di lavori pubblici - Legge Merloni) e successive modifiche ed integrazioni;
- delle prescrizioni contenute nel D.M. dei LL.PP. 11/03/88 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione);
- dei contenuti della Circolare esplicativa n. 30483 del 24/09/88;
- delle prescrizioni del D.M. 12/12/85 (norme tecniche relative alle tubazioni).

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

Le specifiche indagini, descritte dalla normativa, dovranno essere parte integrante degli atti progettuali, su cui dovrà esprimersi la Commissione Edilizia.

Si fa presente che su tali argomenti si sono espressi diversi organi tecnici ed amministrativi, tra i quali si ricordano:

- Consiglio Superiore dei LL.PP. - Sezione Prima, Sentenza n. 61 del 24/02/83;
- T.A.R. Sardegna Sentenze del 24/08/93;

Quinta Sezione Giurisdizionale del Consiglio di Stato, Sentenza n. 701 del 04/05/95.

NORME TECNICHE DI CARATTERE GEOLOGICO

(DA INSERIRE NELLE **NORME GENERALI**)

Art.
Oggetto delle Norme

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

Le presenti norme tengono conto:

- dei principi informatori della Legge Regionale n. 45 del 22/12/89 e successive modifiche ed integrazioni (norme per l'uso e la tutela del territorio regionale);
- dei principi informatori della Legge n. 183 del 18/05/89 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo;
- dei principi informatori della Legge n. 109 del 11/02/1994 (Norme urgenti in materia di lavori pubblici - Legge Merloni) e successive modifiche ed integrazioni;
- delle prescrizioni contenute nel Decreto Ministero dei LL. PP. 11/03/88 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione);
- dei contenuti della Circolare esplicativa n. 30483 del 24/09/88;
- delle prescrizioni del D.M. 12/12/1985 (Norme tecniche relative alle tubazioni).

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

Art.
Prescrizioni

Le presenti norme rendono obbligatorio:

1. Produrre nella fase di autorizzazione o di concessione edilizia, insieme a tutti gli latri atti progettuali secondo quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 e dal D.M. 12/12/85, in merito alla predisposizione delle relazioni geologica e geotecnica e delle relative indagini. Tali elaborati dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia e andranno a costituire una banca dati di tutte le informazioni di carattere geologico e geotecnico del territorio comunale.
2. Attuare, in fase esecutiva, tutte le indicazioni e prescrizioni di carattere geologico contenute nelle relazioni allegate alle istanze e, se del caso, integrate dalla Commissione Edilizia e dalla Civica Amministrazione.
3. Produrre, nel caso delle opere pubbliche, contestualmente al collaudo dell'opera, una relazione, a firma di un geologo regolarmente iscritto all'albo, responsabilmente attestante per suo diretto controllo in corso d'opera:

- la completa osservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/88 e del D.M. 12/12/85;
- la puntuale attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni di carattere geologico di cui all'autorizzazione o alla concessione edilizia;

- documentata e specifica relazione, ove necessaria, in ordine agli eventuali accorgimenti tecnici adottati in sede esecutiva per la migliore soluzione di problemi geologici imprevisti, o diversamente riscontrati all'atto pratico, purché ovviamente detti accorgimenti non si configurino come varianti alle opere approvate.

4. Allegare alla relazione di cui al punto precedente, adeguata documentazione di carattere geognostico consistente in:

- fotografie di scavi o scassi, prima del loro rivestimento o riempimento a copertura (scavi di fondazione, di drenaggio, scavi nel versante, splateamenti, pozzetti di saggio diretto, ecc.)
- stratigrafie di sondaggi, pozzetti, trincee ed esiti di qualsiasi tipo di prospezione geognostica diretta o indiretta e di prova o analisi geotecnica, eseguite durante la fase di realizzazione dell'opera stessa e pertanto non consegnate all'atto della richiesta di cui al punto 1.

Art.

Norme Tecniche di carattere generale per i progetti di opere pubbliche e private

E' vietato costruire manufatti: nelle aree instabili, o potenzialmente instabili, nelle aree a forte pendenza; nelle aree inondabili; nelle aree a rischio di erosione; lungo le linee di cresta; in tutte le altre aree riconosciute a rischio geologico-geomorfologico.

Nel caso si manifestino nuovi dissesti, dopo l'approvazione del P.U.C., tale cartografia andrà aggiornata e corredata da apposita relazione geologico-tecnica.

Al fine di assicurare la stabilità del territorio sul quale si inducono sollecitazioni e deformazioni, **ogni progetto di opere pubbliche e private** dovrà essere realizzato con l'osservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/88 e alla circolare esplicativa 24/09/88 n. 30483 e in particolare il progetto delle opere di fondazione di tali manufatti deve essere corredato dalla relazione geologica e geotecnica, così come previsto al punto A. 3 del D.M. 11/03/88

La relazione geologica è obbligatoria nei seguenti casi:

a) progetti di opere ricadenti in aree assoggettate a vincoli particolari, quali: vincolo idrogeologico, ecc. (punto B5 del D.M. 11/03/88);
b) progetti di manufatti di materiali sciolti e rinterri (punto E);
c) progetti di gallerie e di manufatti sotterranei (punto F);
d) studi di stabilità di pendii naturali e progetti di opere di stabilizzazione di pendii e frane, progetti di scavi non armati (punto G);
e) progetti di opere di fondazione o di sostegno di manufatti situati su pendii od in prossimità di pendii naturali ed artificiali (punto C 4.2);
f) progetti di opere di fondazione di manufatti situati in aree ove possano verificarsi fenomeni di subsidenza od altri fenomeni di dissesto, sia di origine antropica che geologica (es.: aree con vuoti sotterranei, naturali e artificiali, punto C 3);
g) studi di fattibilità geologica di opere che possono comportare variazioni significative nelle condizioni del suolo e del sottosuolo (punto H) quali:

- nuovi insediamenti urbani, civili o industriali (strumenti urbanistici generali ed attuativi);
- ristrutturazione di insediamenti esistenti;
- reti idriche e fognarie urbane ed extraurbane;
- reti di sottoservizi di qualsiasi tipo;
- strade, ferrovie ed idrovie;
- opere marittime e di difesa costiera;
- bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua;

- sistemi di impianti per l’estrazione di liquidi o gas dal sottosuolo;
- bonifiche, colmate e sistemazioni del territorio;
- attività estrattive di materiali da costruzione;
- cimiteri (vedi anche legislazione vigente: DPR n. 803 del 21/10/75 e DPR n. 285 del 10/09/90);

a) progetti relativi a discariche e colmate (punto I);
b) progetti relativi a emungimenti da acquiferi sotterranei (punto M);
c) progetti di opere di ancoraggio (punto O).

La relazione geotecnica sulle indagini è prescritta per tutte le opere sopraelencate e nei seguenti casi:

a) opere di fondazione di manufatti di qualsiasi tipo;
b) opere di sostegno di qualsiasi tipologia;
c) progetti di drenaggi e filtri.

Art

Contenuto delle relazioni geologiche e geotecniche

La relazione geologica deve comprendere ed illustrare:

– la situazione litostratigrafica locale;
– la definizione dell’origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità;
– i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi morfologici ed i dissesti in atto o potenziali;
– i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità;
– lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La relazione geotecnica deve comprendere ed illustrare:

– la localizzazione dell’area interessata dall’intervento;
– i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito ed in laboratorio e le tecniche adottate;
– la scelta dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche dell’opera;
– il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la successiva fase esecutiva.

La caratterizzazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

Art.

Omissioni delle indagini

Nel caso di modesti manufatti che ricadono in zone già note, ad esclusione delle zone di pendio o prossime ad esso, le sole indagini in sito ed in laboratorio sui terreni di fondazione possono essere ridotte od omesse, sempreché sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolti mediante indagini precedenti, eseguite su terreni simili ed in aree immediatamente adiacenti.

In tal caso, nella relazione geotecnica, dovranno essere precisamente specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.

Art

Competenze professionali

La relazione geologica deve essere redatta da un geologo regolarmente iscritto all'albo professionale, a norma della Legge 03/02/63 n. 112 e del D.P.R. 03/11/82 n. 981.
La relazione geotecnica deve essere redatta da un geologo o da un ingegnere regolarmente iscritti ai rispettivi albi professionali (art. 29 del D.M. 18/11/71).

(DA INSERIRE NELLE **NORME SULLE CONCESSIONI EDILIZIE**)

Art.

Documentazione e corredo dei Progetti di Opere Pubbliche e Private

Tali norme si applicano a tutti gli interventi di edilizia pubblica e privata di tipo civile, agricolo, industriale, commerciale turistico ecc..
Il Progetto dovrà comprendere:

A) le relazioni geologica e geotecnica. Salvo documentate e analitiche diverse scelte, adeguatamente motivate in relazione a specifiche esigenze, opportunità o necessità geologiche, sono rigorosamente prescritte le indicazioni in merito alla documentazione da allegare alle relazioni geologica e geotecnica.
B) Le relazioni devono essere corredate dagli elaborati grafici e dalla documentazione delle indagini in sito e in laboratorio. Gli elaborati grafici tassativamente richiesti in ogni caso e le relative scale per la documentazione allegata alle relazioni riferite a progetti esecutivi di opere edilizie, pubbliche e private, e di interventi sul suolo e nel sottosuolo, sono le seguenti:

b1) documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geomorfologico ed idrogeologico riferito al substrato roccioso e a tutte le coperture incoerenti e semicoerenti, con relazione illustrativa, previo rilevamento tematico diretto e aerofotointerpretazione, alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotate per punti;

b2) documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico e geotecnico riferito al substrato roccioso ed alle coltri incoerenti o semicoerenti, previo rilevamento geologico diretto, con relazione illustrativa (carta geologica con ubicazione delle prospezioni geognostiche e delle prove in sito) alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotate per punti;

b3) documentazione grafica con apposite sezioni geologiche e geologico-tecniche alla scala dei progetti, (accompagnate da grafici, diagrammi o stereogrammi), atte ad illustrare: l'aspetto, il comportamento presumibile, le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche della copertura incoerente o semicoerente e di un significativo spessore di substrato roccioso: i rapporti geometrici delle litologie interessate con gli interventi previsti;

b4) documentazione delle risultanze delle indagini effettuate, comprendente: le stratigrafie (di sondaggi meccanici, sondaggi diretti, connesse a prospezioni geofisiche e a prove geotecniche) e tutti i risultati delle indagini geotecniche e geomeccaniche in sito e/o in laboratorio, eseguite in base ad apposito progetto redatto secondo quanto prescritto al punto B del D.M. 11/03/88.

C) Stralcio della cartografia geologico-tecnica realizzata per il Piano Urbanistico Comunale, relativo all'area interessata dal progetto.

(DA INSERIRE NELLE **NORME SUGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**)

Art

Documentazione a corredo dei Progetti per gli Strumenti Urbanistici Attuativi

Tali norme si applicano alla Strumentazione Urbanistica Attuativa: Piani Particolareggiati, Lottizzazioni convenzionate, Piani di Zona ex L. 167, Piani per gli Insediamenti Produttivi, Piani per la Aree Industriali, Piani di Edilizia Economica Popolare, ecc..

Gli studi geologici e la caratterizzazione geotecnica, così come definiti precedentemente, devono, essere estesi a tutta la zona di possibile influenza degli interventi previsti.

Prima della progettazione delle singole opere, per le quali valgono le norme specifiche, occorre verificare e documentare, nelle relazioni, la fattibilità dell'insieme dal punto di vista geologico e geotecnico e, se necessario, individuare i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo.

Il progetto dovrà comprendere:

A) le relazioni geologica e geotecnica. Salvo documentate e analitiche diverse scelte, adeguatamente motivate in relazione a specifiche esigenze, opportunità o necessità geologiche, sono rigorosamente prescritte le indicazioni in merito alla documentazione da allegare alle relazioni geologica e geotecnica.

B) Le relazioni devono essere corredate dagli elaborati grafici e dalla documentazione delle indagini in sito e in laboratorio. Gli elaborati grafici tassativamente richiesti in ogni caso e le relative scale per la documentazione allegata alle relazioni riferite ai progetti preliminari, definitivi ed esecutivi sono le seguenti:

b1) documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geomorfologico ed idrogeologico riferito al substrato roccioso e a tutte le coperture incoerenti e semicoerenti, con relazione illustrativa, previo rilevamento tematico diretto e aerofotointerpretazione, alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotate per punti;

b2) documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico e geotecnico riferito al substrato roccioso ed alle coltri incoerenti o semicoerenti, previo rilevamento geologico diretto, con relazione illustrativa (carta geologica con ubicazione delle prospezioni geognostiche e delle prove in sito) alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotate per punti;

b3) documentazione grafica con apposite sezioni geologiche e geologico-tecniche alla scala dei progetti, (accompagnate da grafici, diagrammi o stereogrammi), atte ad illustrare: l'aspetto, il comportamento presumibile, le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche della copertura incoerente o semicoerente e di un significativo spessore di substrato roccioso, i rapporti geometrici delle litologie interessate con gli interventi previsti;

b4) documentazione delle risultanze delle indagini effettuate, comprendente: le stratigrafie (di sondaggi meccanici, sondaggi diretti, connesse a prospezioni geofisiche e a prove geotecniche) e tutti i risultati delle indagini geotecniche e geomeccaniche in sito e/o in laboratorio, eseguite in base ad apposito progetto redatto secondo quanto prescritto al punto B del D.M. 11/03/88.

Stralcio della cartografia geologico-tecnica realizzata per il Piano Urbanistico Comunale, relativo all'area interessata dal progetto.

Art.
Reti Idriche e Fognarie

Per quanto attiene alla progettazione delle reti idriche e fognarie ci si dovrà attenere, oltre che alle presenti norme, anche alle prescrizioni contenute nel D.M. 12/12/1985 - Norme tecniche relative alle tubazioni (opere di adduzione e distribuzione idrica, fognature), che rendono obbligatoria la caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni, sia in fase progettuale che in fase esecutiva.

DA INSERIRE NELLE NORME SULLA **COMPOSIZIONE ED ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Art
Costituzione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è formata dai seguenti componenti:
1 - Sindaco o suo delegato
2 - omissis
10 -Un Dottore Geologo nominato dal Consiglio Comunale, su una terna indicata dall'Ordine Professionale;
11 - ecc.

Art
Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere:
a) omissis;
b) sulla rispondenza dei progetti di opere ed interventi urbanistici attuativi, alle norme di carattere geologico e geotecnico inserite nel presente Regolamento Edilizio, in relazione alla caratterizzazione geologica degli ambiti di intervento;
c) ecc..

COMUNE DI TIANA – Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

CARTA GEOLOGICA

E1

SCALA: 1/10.000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

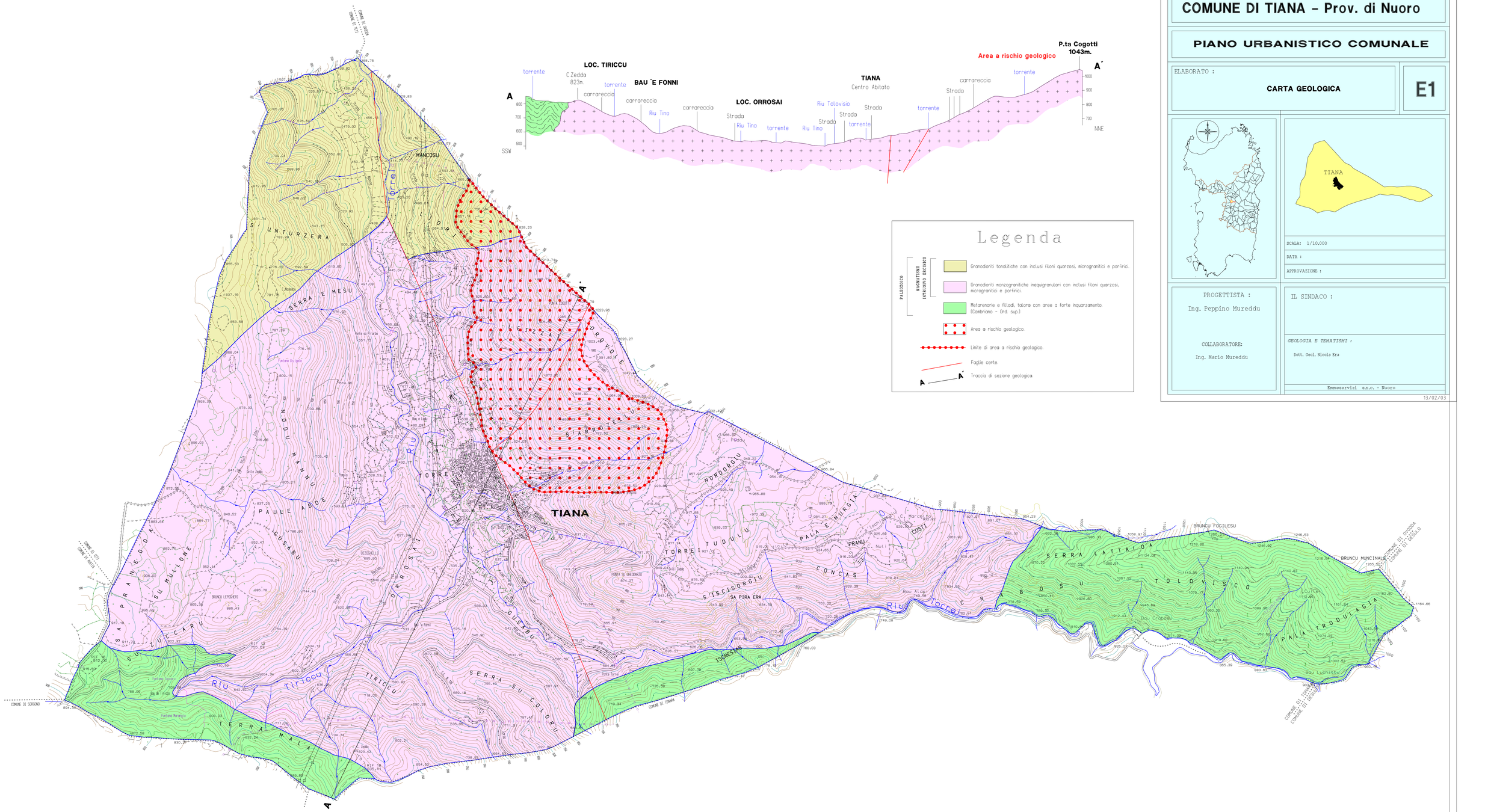
IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

13/02/03



COMUNE DI TIANA – Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

CARTA DEI BACINI IDROGRAFICI, DELLE UNITA' IDROGEOLOGICHE E DELLE EMERGENZE IDRICHE

E2

SCALA: 1/10.000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

13/02/03

Legenda

UNITA' MAGMATICA INTRUSIVA ERCINICA

Granodioriti tonalitiche, granodioriti monzogranitiche e filoni acidi.
Permeabilita' bassa per fessurazione, media bassa in coincidenza di intensa fratturazione, media bassa per porosita' in occasione di intensa alterazione (arenizzazione).

UNITA' METAMORFICA PALEOZOICA

Metarenarie e filladi talora inquarzate. Permeabilita' media bassa per fessurazione, localmente media per intensa fratturazione.

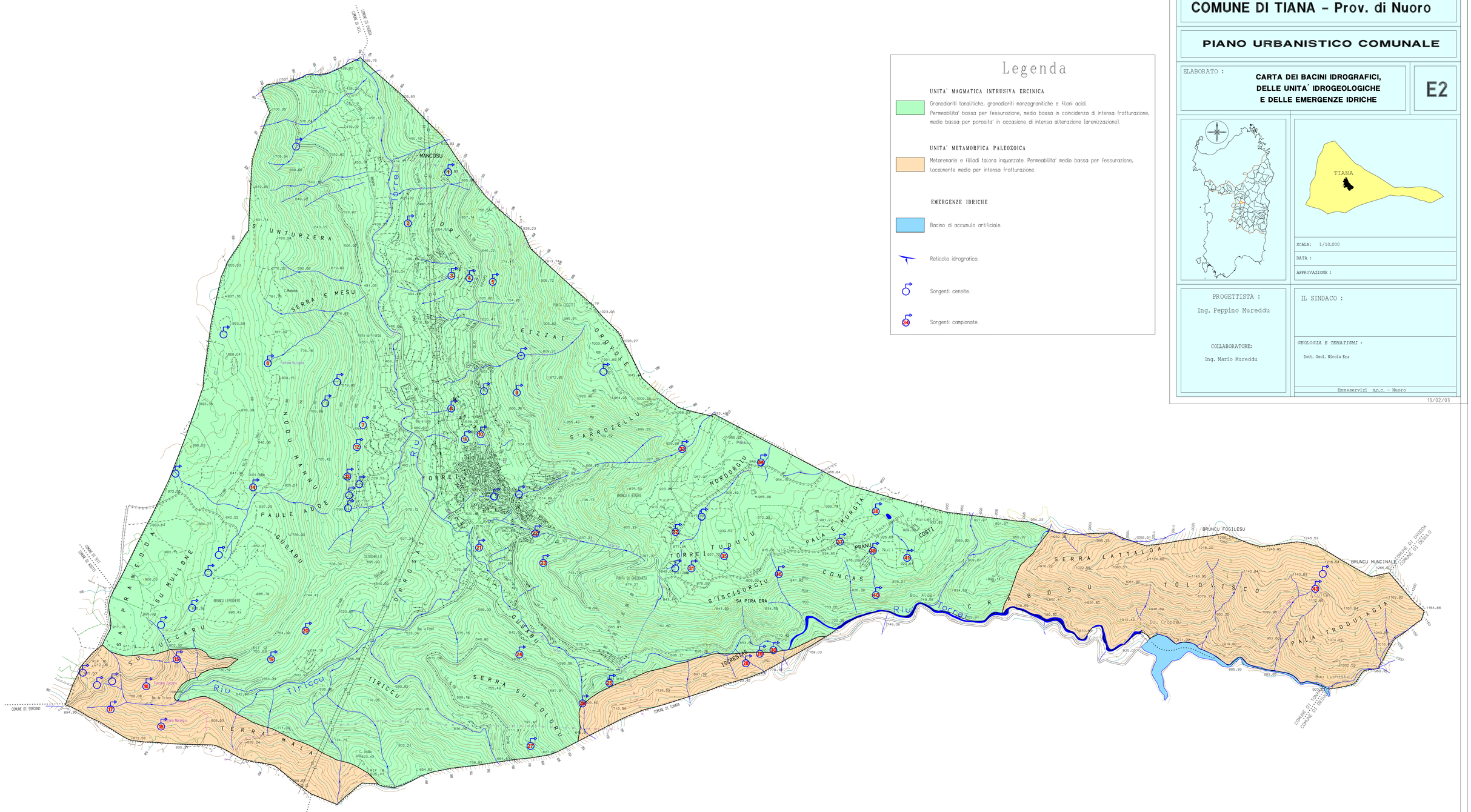
EMERGENZE IDRICHE

Bacino di accumulo artificiale.

Reticolo idrografico.

Sorgenti censite.

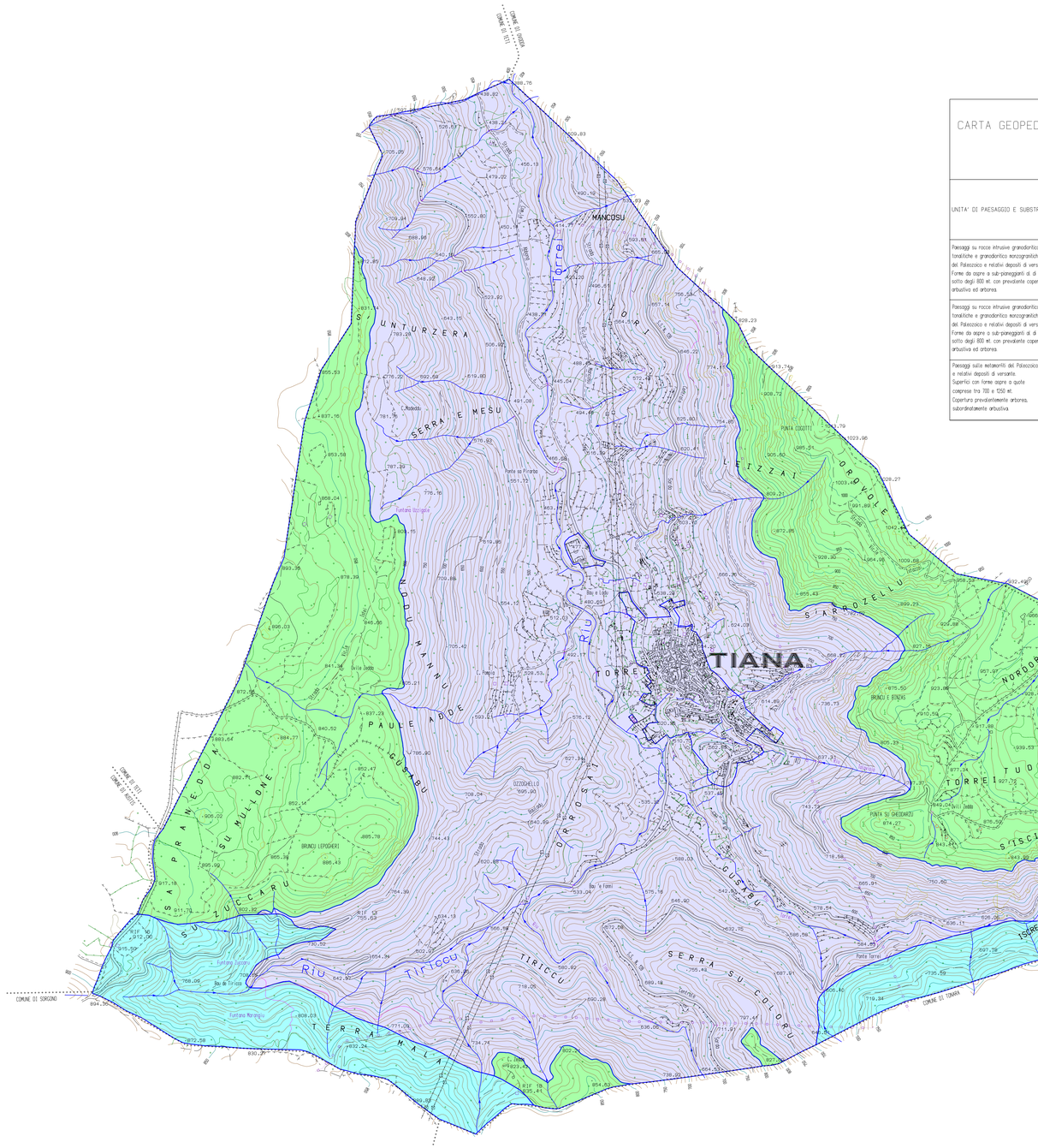
Sorgenti campionate.



CARTA GEOPEDOLOGICA, DELLA CAPACITA' D'USO DEL SUOLO E DELLA ZONIZZAZIONE AGRICOLA

Legenda

UNITA' DI PAESAGGIO E SUBSTRATI	UNITA' CARTOGRAFICHE	DESCRIZIONE DEI SUOLI	CLASSIFICAZIONE		CLASSI DI CAPACITA' D'USO	LIMITAZIONI D'USO	ATTITUDINI ED INTERVENTI
			U.S.D.A SOIL TAXONOMY 1987	F.A.O. 1988			
Paesaggi su rocce intrusive granodioritico tonalitiche e granodioritico monzogranitiche del Paleozoico e relativi depositi di versante. Forme da aspre a sub-pianeggianti ai di sotto degli 800 mt. con prevalente copertura arbustiva ed arborea.		Profili A-Bw-C e subordinatamente A-Bt-C e subordinatamente A-Bt-C e rocce affioranti, da poco profondi a profondi , da S-F a F-S permeabili, subacidi, parzialmente desaturati.	Rock Outcrop Typic Xerothents	Lithic Leptosols Rock Outcrop	VI - VII	A tratti pietrosita' elevata, scarsa profondita', accesso di scheletro, forte pericolo di erosione.	Conservazione, ripristino ed arricchimento della vegetazione naturale, a tratti possibili colture agrarie, sistemazione dei corsi d'acqua.
Paesaggi su rocce intrusive granodioritico tonalitiche e granodioritico monzogranitiche del Paleozoico e relativi depositi di versante. Forme da aspre a sub-pianeggianti ai di sotto degli 800 mt. con prevalente copertura arbustiva ed arborea.		Profili A-C e A-Bw-C e rocce affioranti, moderatamente profondi da S-F /F-S, permeabili subacidi ed acidi, desaturati.	Dystric Lithic Xerothents Rock outcrop	Dystric Leptosols Rock Outcrop	VI - VIII	Petrosita' elevata, scarsa profondita', pericolo di erosione.	Conservazione e ripristino della vegetazione naturale, forestazione, riduzione del pascolamento, tolura solo da migliorare e migliorare.
Paesaggi sulle metamoriti del Paleozoico e relativi depositi di versante. Superfici con forme aspre a quote comprese tra 700 e 1250 mt. Copertura prevalentemente arborea, subordinatamente arbustiva.		Profili A-Bw-C, A-Bt-C con rocce affioranti, da poco a moderatamente profondi, F-S e F-M subacidi, parzialmente desaturati.	Typic, Dystric e Lithic Xerochrepts	Eutric, Dystric, Xerochrepts	VII - VIII	Pitrosita' elevata, da poco a moderatamente profondi eccesso di scheletro, forte rischio di erosione.	Conservazione ed utilizzo razionale della vegetazione naturale. Forestazione con spacie idonee all'ambiente pedoclimatico.



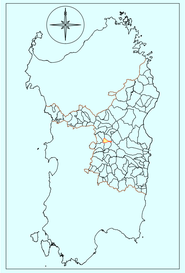
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

CARTA GEOPEDOLOGICA E DELLA CAPACITA' D'USO DEL SUOLO

E3





SCALA: 1/10.000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

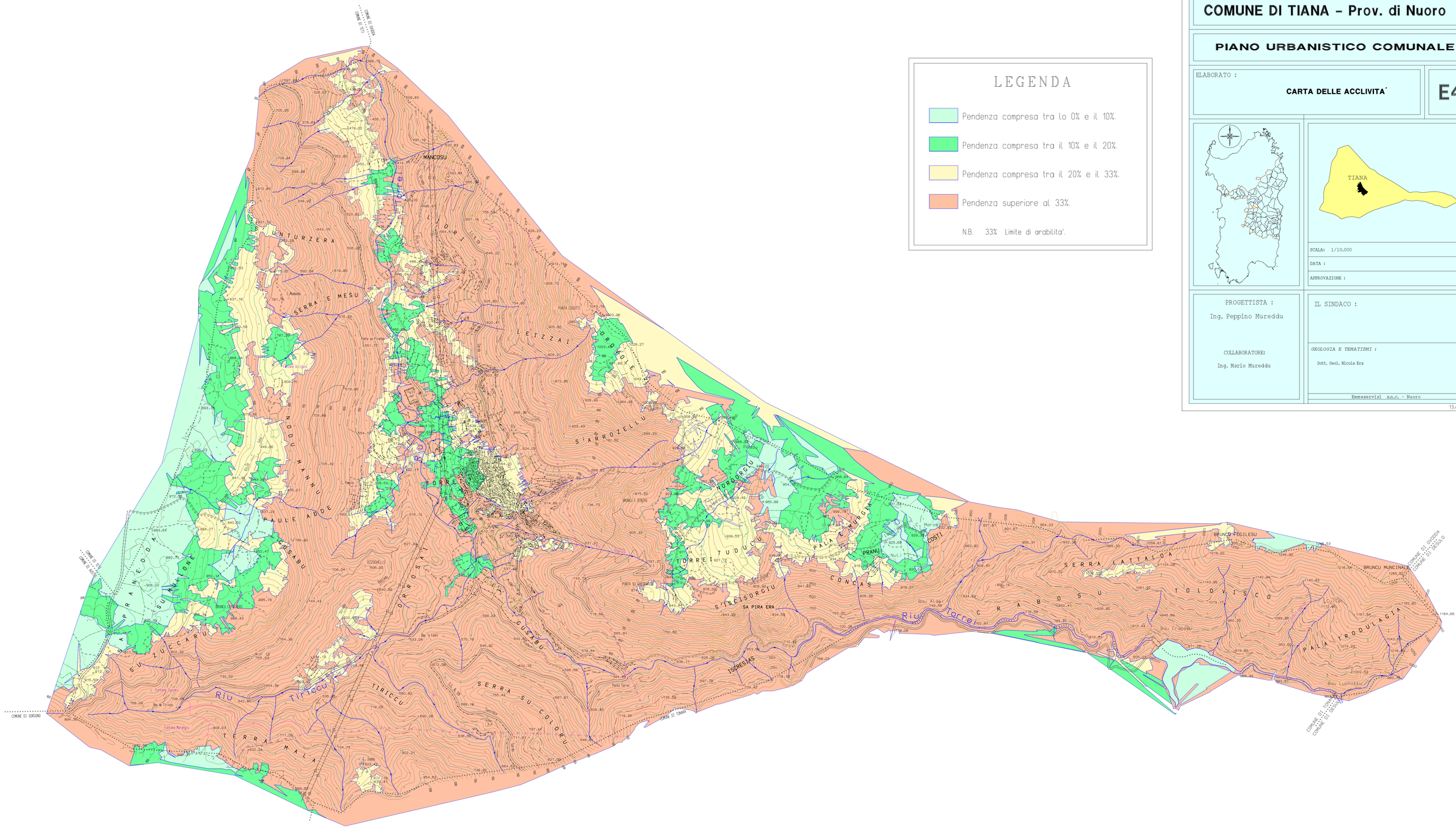
IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

13/02/03



LEGENDA

- Pendenza compresa tra lo 0% e il 10%.
- Pendenza compresa tra il 10% e il 20%.
- Pendenza compresa tra il 20% e il 33%.
- Pendenza superiore al 33%.

N.B. 33% Limite di arabilita'.

COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

CARTA DELLE ACCLIVITA'

E4

SCALA: 1/10.000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

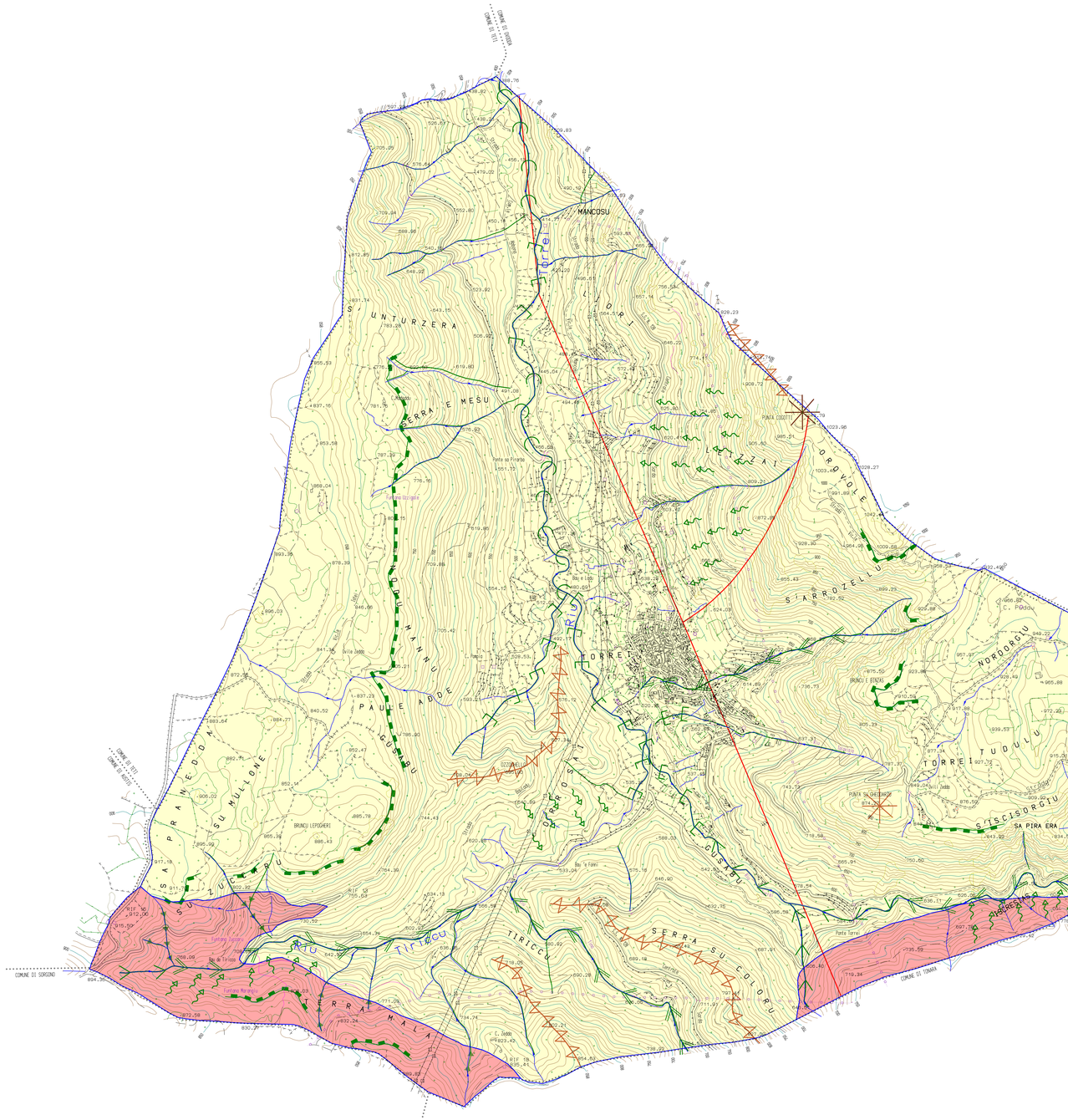
IL SINDACO :

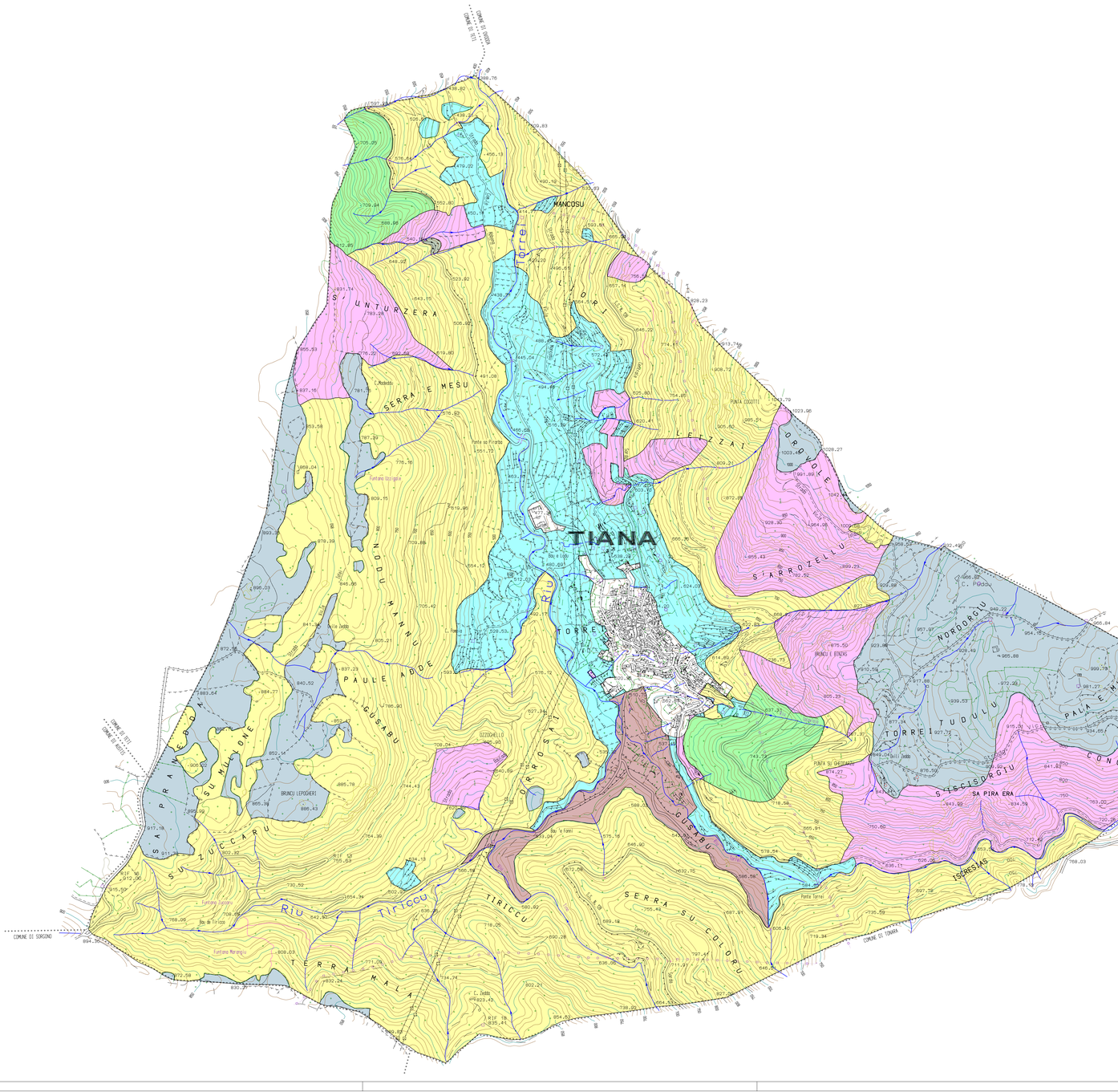
GEOLOGIA E TEMATISMI :

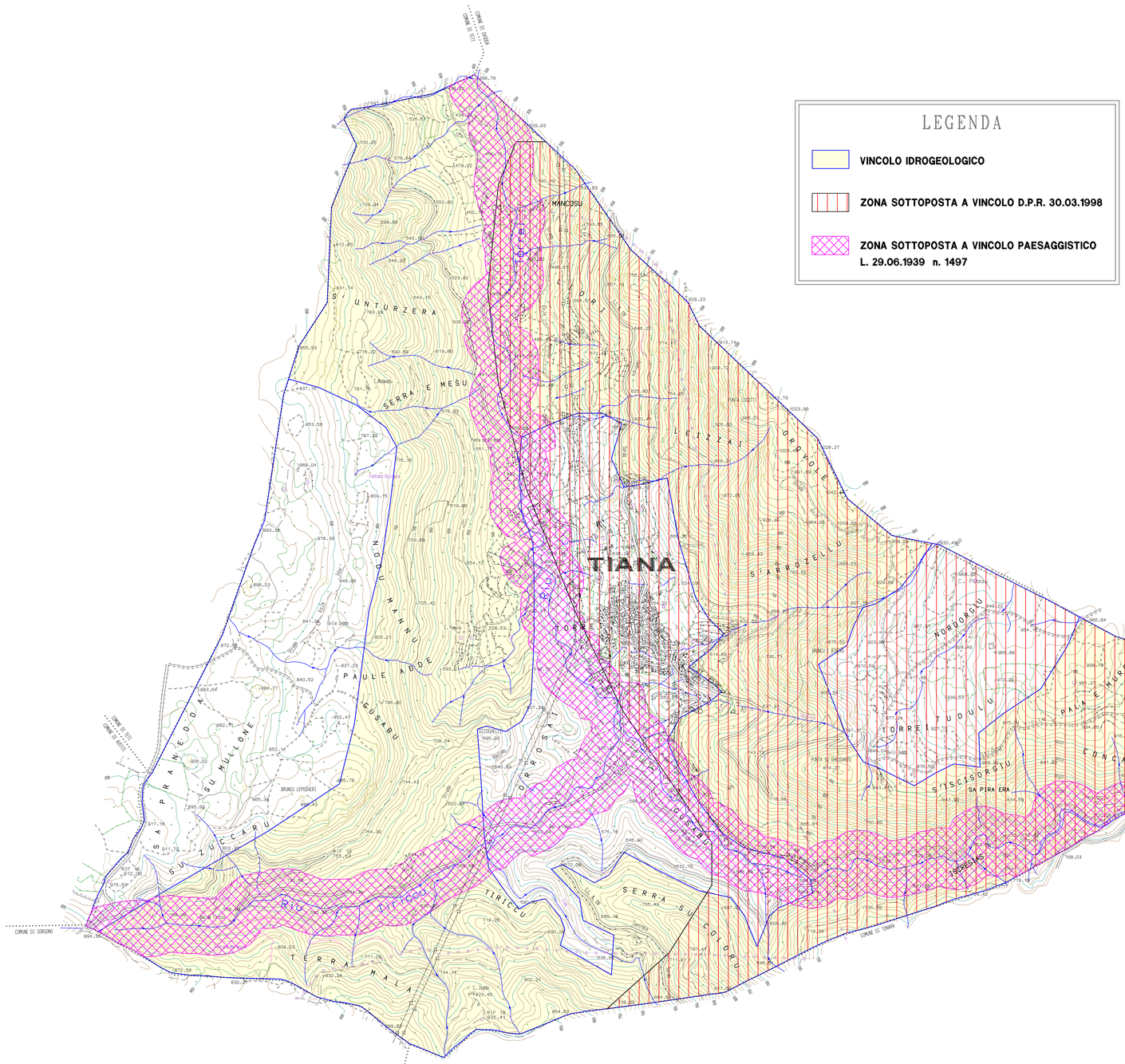
Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

13/02/03


MANCOSU
S'UNTURZERA
SERRA E MESU
PAULE ADDE
SU PRANEDDA
SU MULONE
SU LUCCARU
TERRA MALA
TIRICCU
SERRA SU DOLORU
TORRE
TORRE
SU PRUNU
SU PRUNU
SU PRUNU


TIANA
MANCOSU
Torre
L I O R I
SU UNTURZERA
SERRA E MESU
LETZZAI
PUNTA COCOTTI
SU ARROZELLU
NORDORGIU
PALA E MURGIA
TORRE TUDUU
CONCAS
SA PIRA ERA
PRANU
COSTI
Riu Torre
CRABOSU
TOLOVISCO
SERRA LATTAIOA
PALA TRODULAGIA
BRUNCU FOGILESU
BRUNCU MUNCINALE
Riu Tirlacu
TIRICCU
SERRA SU COLORU
TERRA MALA
ISERESIAS
PAULE ADDE
SU MULINONE
BRUNCU LEPIDERI
SU ZUCCARU
SERRA SU MANNU
SU GUSTAU
Rio Su Gustau
Rio Sos Corros
Rio Su Tiriccu
Rio Su Tiriccu
Rio Su Tiriccu



LEGENDA

- VINCOLO IDROGEOLOGICO
- ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO D.P.R. 30.03.1998
- ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO L. 29.06.1939 n. 1497

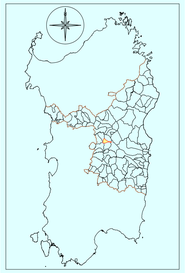
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

CARTA DELLE AREE VINCOLATE

E7





SCALA: 1/10.000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

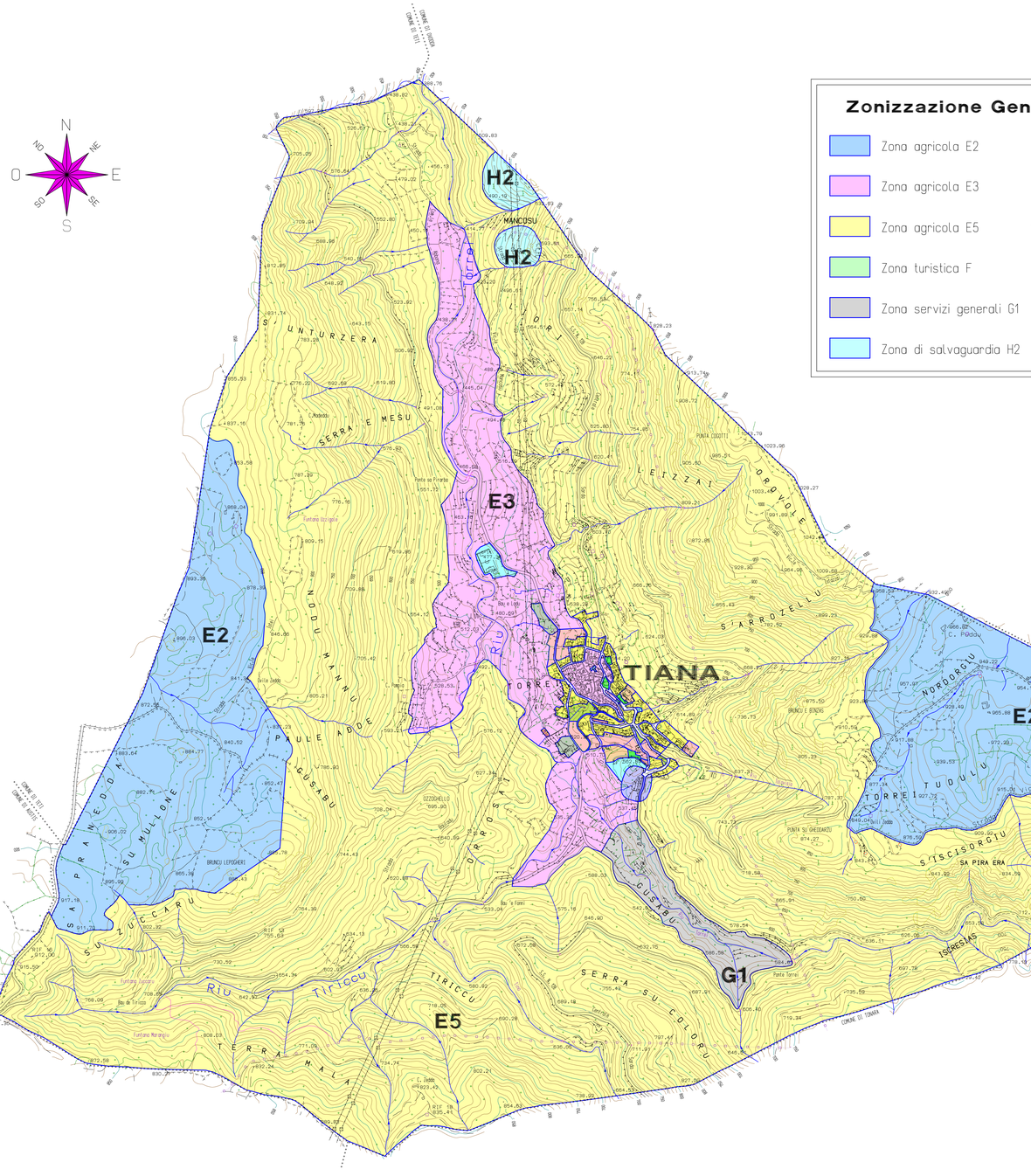
IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

13/02/03



Zonizzazione Generale

Zona agricola E2	2.662.304 mq.
Zona agricola E3	1.168.700 mq.
Zona agricola E5	14.824.517 mq.
Zona turistica F	54.693 mq.
Zona servizi generali G1	209.440 mq.
Zona di salvaguardia H2	84.964 mq.

LEGENDA ZONIZZAZIONE AREA URBANA

A	CENTRO STORICO
B	COMPLETAMENTO
C	ESPANSIONE
D	ZONA ARTIGIANALE
G2	IMPIANTO DI DEPURAZIONE
H1	VINCOLO CIMITERIALE
H2	SALVAGUARDIA E RISPETTO AMBIENTALE
S1	AREE PER L'ISTRUZIONE
S2	AREE DI INTERESSE COMUNE
S3	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI
S4	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

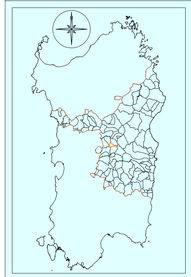
COMUNE DI TIANA – Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

ZONIZZAZIONE GENERALE TERRITORIALE

F1





SCALA: 1/10.000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

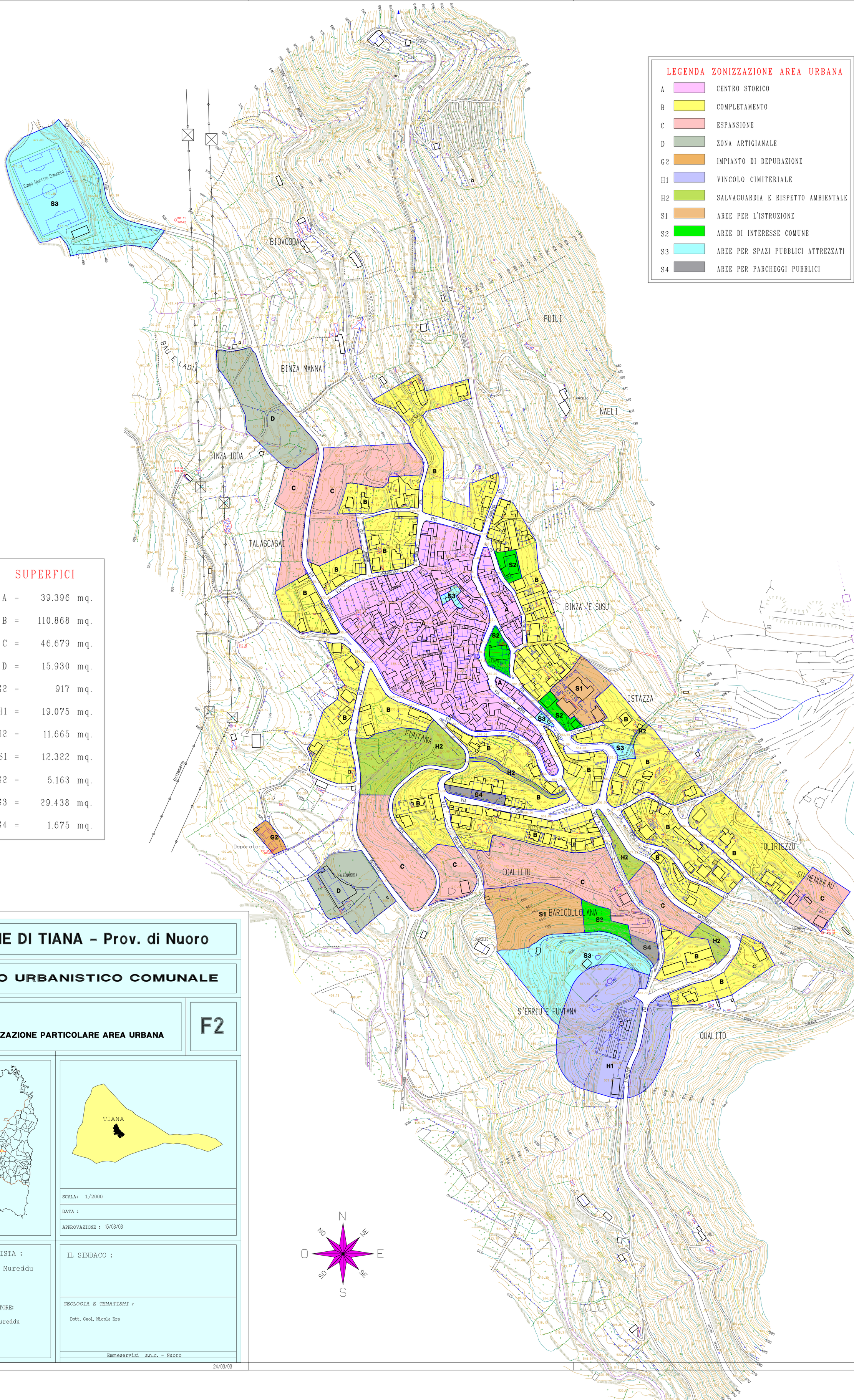
IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

10/02/03



SUPERFICI

A	=	39.396 mq.
B	=	110.868 mq.
C	=	46.679 mq.
D	=	15.930 mq.
G2	=	917 mq.
H1	=	19.075 mq.
H2	=	11.665 mq.
S1	=	12.322 mq.
S2	=	5.163 mq.
S3	=	29.438 mq.
S4	=	1.675 mq.

COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

ZONIZZAZIONE PARTICOLARE AREA URBANA

F2

SCALA: 1/2000

DATA :

APPROVAZIONE : 15/03/03

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

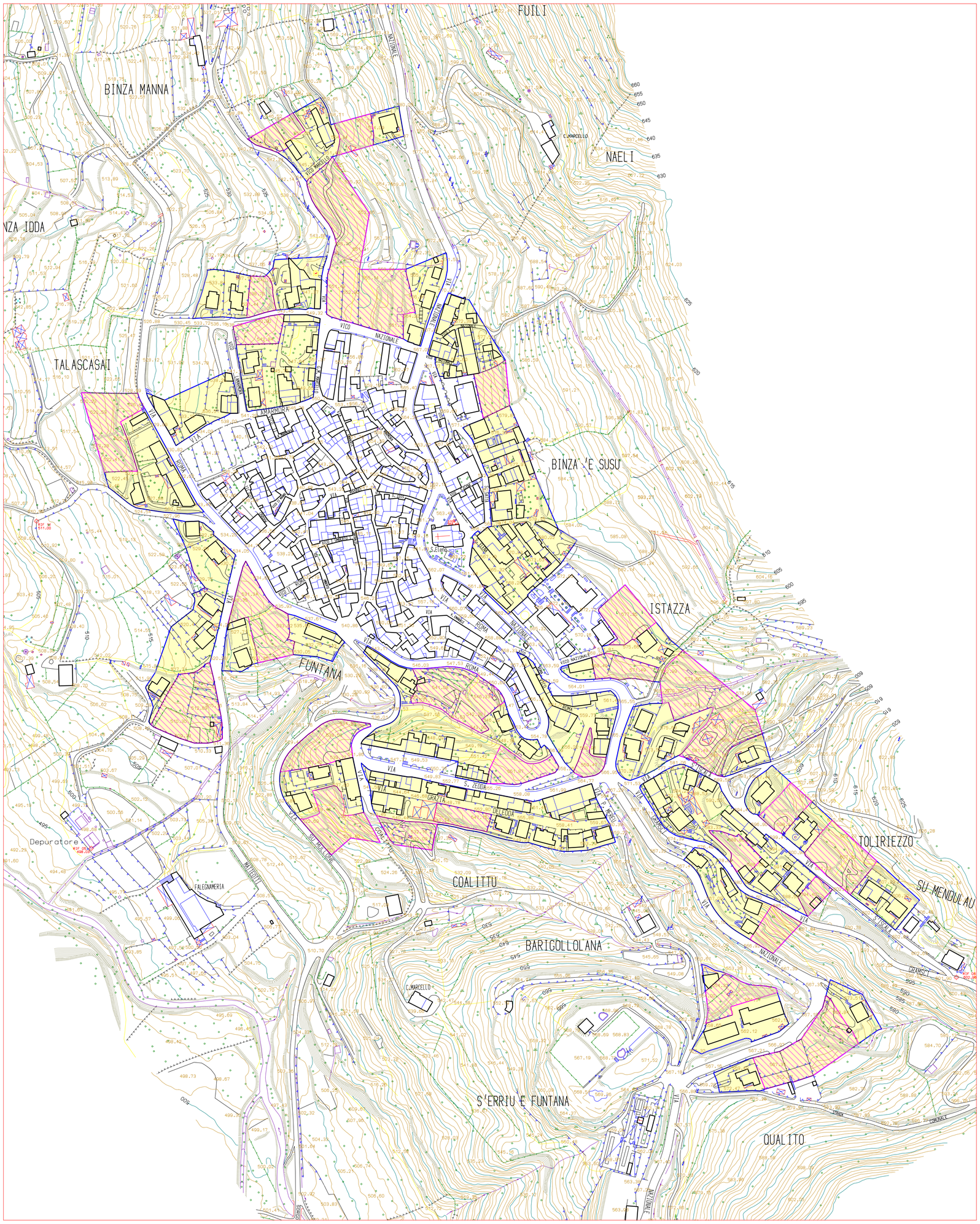
IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

24/03/03



LEGENDA

ZONA B

LOTTI LIBERI ZONA B
(40136 mq.)

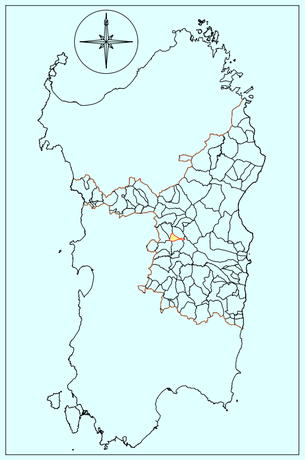
COMUNE DI TIANA - Prov. di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO :

LOTTI LIBERI ZONA B

F3





SCALA: 1/2000

DATA :

APPROVAZIONE :

PROGETTISTA :

Ing. Peppino Mureddu

COLLABORATORE:

Ing. Mario Mureddu

IL SINDACO :

GEOLOGIA E TEMATISMI :

Dott. Geol. Nicola Era

Emmeservizi s.n.c. - Nuoro

25/10/02