

Premessa:

Mara è un antico centro dalla civiltà agro pastorale, posizionato su un ampio gradino trachitico, sorto dopo la scomparsa di un vecchio borgo medioevale, probabilmente legato alle vicende del vicino castello di Bonuighinu di cui esistono ancora alcune parti, le cisterne ed una torre quasi totalmente diroccata .

Il santuario di N.S di Bonuighinu o Bonvehì, è a circa mezza ora di strada dall'abitato e costituisce uno dei monumenti più belli del Nord Sardegna.

La dimensione del paese è sempre stata contenuta: nel 1839 si contavano 377 abitanti, suddivisi in 30 famiglie .

Una comunità dunque come tante altre del Meilogu, la cui storia spesso classificata "minore" dalla storiografia ufficiale, tuttavia è imperniata sulla lotta quotidiana per strappare alla natura, spesso avara da queste parti, il necessario per la sussistenza.

I santuari, le feste campestri, la devozione verso i santi patroni hanno segnato lo scorrere delle stagioni e degli anni.

Ma questa è una popolazione che ha saputo dare anche il proprio contributo alla lotta contro i feudatari, nei moti antifeudali, nella occupazione delle terre incolte, per il riscatto e la emancipazione del Logudoro e del Meilogu.

RELAZIONE

Il comune di Mara intende approvare il nuovo P.U.C. in sostituzione del P.d.F vigente, che ha ormai esaurito la programmazione quasi decennale.

Il nuovo strumento urbanistico si propone di attuare i seguenti obiettivi:

Zona A

La zona A viene ripermetrata nel rispetto della situazione esistente. Al suo interno sono stati inseriti gli interventi eseguiti in questi anni, grazie all'attuazione del Piano Particolareggiato.

Sono state modificate alcune ipotesi di collegamento alla zona C.

Zona B

La zona B è stata riconfermata nella sua configurazione precedente con modeste rettifiche (pur nel rispetto della normativa vigente che limita notevolmente le possibilità di allargamento) in relazione alle nuove strade realizzate dall'Amministrazione Comunale.

Abbiamo infatti ampie aree completamente urbanizzate che hanno tutte le caratteristiche per essere classificate zone di completamento residenziale.

Zona C

Il P.d.F. prevedeva una discreta crescita delle zone C.

Mentre vi è stato un notevole incremento per il comparto pubblico (167, nuova Casa Comunale, strada di collegamento con il centro storico, nuovo parco delle rimembranze) è mancato l'interlocutore privato e pertanto, stante le difficoltà anche economiche per la predisposizione di un piano di lottizzazione, si ritiene opportuno declassare parte delle aree e ricondurle alla loro vocazione agricola.

Zona D

Si confermano le previsioni del P.d.F, in attesa di iniziative specifiche.

Zona E

Il P.U.C. affronta tutte le tematiche del territorio extraurbano per arrivare ad una classificazione delle sottozone agricole secondo le disposizioni regionali.

Zona G

Vengono classificate come tali:

- Il cimitero
- Il depuratore

Zona H

Vengono individuate diverse zona H:

- zona di rispetto cimiteriale
- zona di pregio ambientale nella Via Piu Arru
- corti, cortili ed orti interni alla zona B
- zona di rispetto cimiteriale
- area rimboschita all'ingresso del paese in direzione Pozzomaggiore
- aree di rispetto dei monumenti e emergenze archeologica

ANALISI DELLA RISORSA UMANA

Il nuovo Puc tiene inevitabilmente conto dei nuovi fabbisogni abitativi; questi discendono dall'analisi della popolazione effettuata sulla base dei censimenti precedenti integrati con le informazioni fornite dall'anagrafe Comunale; la situazione che ne scaturisce è abbastanza simile a tutti i comuni del Meilogu, caratterizzati da una serie di fenomeni migratori che hanno influenzato in senso negativo la presenza dell'uomo nel territorio.

Il comune di Mara è stato soggetto ad un decremento costante di popolazione che però ha interessato valori numerici non rilevanti, evidenziando comunque un impoverimento del tessuto sociale, non solo in termini numerici, ma, soprattutto nella qualità della risorsa umana.

Tab.1 – Popolazione residente per singoli anni di censimento:

<i>Comune</i>	<i>1961</i>	<i>1971</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>	<i>1998</i>	<i>2001</i>	<i>2011</i>
Mara	1353	1120	1003	918	891	900	1110

E' evidente una diminuzione consistente della popolazione nel periodo degli anni 60 caratterizzati da forti emigrazioni verso il nord Italia ed i paesi europei.

Tab.2 – Variazioni assolute della popolazione:

<i>Comune</i>	<i>61-71</i>	<i>71-81</i>	<i>81-91</i>	<i>91- 98</i>	<i>98-01</i>	<i>01-11</i>
Mara	-233	-117	-85	-27	9	210

L'andamento della popolazione, pur mantenendosi su valori comunque negativi, evidenzia un tasso di perdita che tende a diminuire nel tempo e per il quale si può ipotizzare una inversione a partire proprio dalla fine del decennio.

D'altro canto, cessate i richiami verso le aree forti del Nord, la pianificazione nazionale e regionale è impegnata a riqualificare le aree interne che possiedono grandi risorse e potenzialità, tutte da mettere ancora in campo.

Tab.3 – Variazione percentuale della popolazione.

<i>Comune</i>	<i>61-71</i>	<i>71-81</i>	<i>81-91</i>	<i>91- 98</i>	<i>98-01</i>	<i>01-11</i>
Mara	-17 %	-10%	-8%	-3%	+0.1%	+0.7%

Altro elemento di base per lo studio, è l'analisi della popolazione attiva che è legato ai parametri economici.

Tab.4 – Popolazione attiva e percentuale sul totale

<i>Comune</i>	<i>1951</i>	<i>1961</i>	<i>1971</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>
Mara	440	458	289	266	244
	33,36%	34,03%	27,06%	26,50%	26,60%

Le attività tradizionali produttrici di reddito hanno segnato il passo e non sono state sostituite da altre di nuova formazione.

L'abbandono delle campagne e dell'attività agricola in genere è stata una costante progressiva degli ultimi decenni e d'altra parte il sistema sociale ed economico mostra scarsa propensione di ripresa, assestandosi su modelli di microeconomia di sussistenza ed evidenziando un'assenza di movimenti e di risorse da un settore economico all'altro.

In attesa di un riequilibrio derivante da una dinamica propulsiva di grandi investimenti, si rende necessario incentivare fenomeni di crescita che tengano conto di tutte le possibili risorse al livello locale.

Tab.4 – Addetti alla agricoltura e percentuale sulla popolazione attiva

<i>Comune</i>	<i>1951</i>	<i>1961</i>	<i>1971</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>
Mara	374	358	87	65	39
	85%	78.16%	30,5%	24,4%	15.98%

In presenza di un andamento della popolazione attiva che tende a stabilizzarsi nel tempo, di una forza lavoro che rispetta le percentuali provinciali e regionali e di un economia agropastorale ancora significativa, possiamo ipotizzare nel decennio 1998-2008 una popolazione che si stabilizzerà sulle 1200-1400 unità, con una percentuale dei residenti attivi intorno al 26-27% e con presenza nel settore agropastorale ancora significativa.

ABITAZIONI

Il patrimonio edilizio del Comune di Mara è costituito da 314 abitazioni occupate per una superficie totale di 37.158 mq con 1608 stanze e da 56 abitazioni non occupate.

L'esame dei fabbricati delle varie zone omogenee evidenzia le seguenti caratteristiche:

- a) Le abitazioni sono prevalentemente di tipo unifamiliare
- b) Le abitazioni in genere hanno due piani fuori terra
- c) La zona "A" risulta quasi completamente edificata, con rapporto di copertura molto elevato.
- d) La zona "B" associa spesso all'abitazione, pertinenze, cortili e aree interne.
- e) Il numero di famiglie dichiarate (284) corrisponde in larga misura al numero di abitazioni occupate (314)
- f) Esiste un numero modesto di abitazioni non occupate dislocate in prevalenza in centro storico.
- g) L'età media di costruzione è abbastanza antica
- h) Permangono situazioni di alloggi ancora senza servizi interni.

QUADRO SINOTTICO

ABITAZIONI	OCCUPATE	NON OCCUPATE
	314	56
MQ	37.158	
STANZE	1608	
FAMIGLIE	284	

EPOCA DI COSTRUZIONE

Prima 1919	19-45	45-60	60-71	71-81	81-86	86-in poi
74	83	51	50	38	12	8

DOTAZIONE DI SERVIZI

ABITAZIONI	CON SERVIZI INTERNI	CON SERVIZI ESTERNI
	306	8
	ACQUA POTABILE INTERNA	ACQUA POTABILE ESTERNA
	286	29
	RISCALDATE TOTALMENTE	RISCALDATE PARZIALMENTE
	30	111
	ACQUA CALDA	
	296	

IL DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento del P.U.C. deriva immediatamente dall'analisi della popolazione e dallo stato delle abitazioni. Il calcolo della domanda abitativa è infatti determinato essenzialmente dall'esame di questi due parametri fondamentali.

Possiamo pertanto considerare il fabbisogno abitativo come sommatoria di quattro componenti:

- A1) Domanda di sostituzione legata a fattori igienico - ambientali
- A2) Domanda pregressa, legata alla riduzione dell'indice di affollamento.
- A3) Domanda aggiuntiva per incremento demografico della popolazione residente e per il rientro di unità emigrate.
- A4) Presenza " fisiologica " di unità non occupate.

Domanda di sostituzione

Per domanda di sostituzione si intende quella quota della domanda dovuta all'invecchiamento del patrimonio edilizio e quindi alla necessità di sostituzione che ne consegue.

Ovviamente una stima attendibile di questa componente è di difficile valutazione, in quanto non sempre il criterio temporale si rivela come il più efficace, essendo la conservazione degli edifici dipendente sia dalla data di costruzione, sia dalla qualità edilizia.

Dall'analisi delle abitazioni occupate comparata all'epoca di costruzione, si evidenzia che il patrimonio abitativo di Mara risale alla prima metà del 1900 difatti; il 28% delle abitazioni è costruito praticamente nel secolo scorso e, complessivamente, oltre il 45% è datato prima del 1960.

Dobbiamo comunque presupporre che molte di queste abitazioni abbiano subito restauri ed ammodernamenti; tuttavia una buona parte è da sostituire, in quanto rappresenta la parte più degradata del patrimonio esistente.

Si può ipotizzare una sostituzione pari al 30% del patrimonio costruito prima del 1960: ciò corrisponde al 30% di 134 unità.

$$A1 = 0.30 \times 134 = 40 \text{ abitazioni} = 40 \times 3 = 120 \text{ abitanti}$$

Domanda pregressa

Per domanda pregressa si intende la quota della domanda già presente nello stato attuale. Questa domanda è in generale dovuta alla qualità dello standard abitativo, sia dal punto di vista qualitativo delle abitazioni (dotazioni di servizi), sia dal punto di vista del rapporto tra componenti della famiglia e numero di stanze (indice di affollamento).

Considerando il numero degli abitanti (918) al 1991 ed il numero di stanze (1608), abbiamo un indice di affollamento soddisfacente ($i_a = 0.57$), confermato dal rapporto famiglie/abitazioni (0.91).

Tali indici, che appaiono ottimali in altre situazioni, possono invece generare una qualche domanda, se pur contenuta, nelle economie prettamente agro - pastorali, ove molti vani censiti catastalmente come abitabili, di fatto vengono utilizzati per usi diversi (cantine, depositi, ricovero mezzi, ecc.).

A2 = 15 abitanti

Domanda aggiuntiva

Per domanda aggiuntiva si individua quella componente della domanda di alloggi dovuta all'incremento del numero delle famiglie e comprendente quindi anche l'incremento previsto del numero degli abitanti.

L'analisi della popolazione evidenzia tassi di perdita sempre più bassi che permettono di ben sperare per il futuro; nell'ipotesi di una presenza nel prossimo decennio pari a 900-970 unità, è lecito prevedere una domanda per incremento di popolazione di 90 unità.

A3 = 90 abitanti

Abitazioni non occupate

La quantità di abitazioni non occupate stabilmente (circa il 20 %) evidenzia la presenza di un buon nucleo di emigrati e pendolari, che mantengono un punto di appoggio nel paese, nella previsione di un rientro, di una forma di investimento, o di un uso legato al tempo libero.

Complessivamente si può pertanto prevedere, anche per il fabbisogno futuro, una certa percentuale di case non utilizzate che generano una domanda.

$$A4 = 0.10 (120 + 15 + 90) = 22 \text{ abitanti}$$

Calcolo fabbisogno :

	<i>vani o abitanti</i>
A1: (sostituzione)	120
A2: (pregressi)	15
A3: (demografico)	90
A4: (sfitte)	22
TOTALI	<hr/> 247

Occorre pertanto reperire o recuperare nel prossimo decennio 247 vani a cui corrispondono circa 80 alloggi.

Una parte di questi (30% circa) saranno ricavati attraverso interventi di recupero e di completamento nelle zone A e B, la restante parte (70% circa), sarà reperita ultimando le lottizzazioni già esistenti e prevedendo delle nuove zone C.

Zona A

La zona A rappresenta il centro antico di Mara ed è completamente edificata. Non vi sono in essa lotti disponibili per nuove costruzioni. L'edilizia presente conserva ancora in parte le vecchie destinazioni d'uso per stalle e depositi, che potrebbero essere convertite in attività artigianali.

Le residenze raramente soddisfano i requisiti di abitabilità sia per dimensioni che per condizioni igieniche.

Gli interventi di recupero spesso condizionati da una normativa troppo severa, hanno costi elevati che scoraggiano coloro i quali vogliono investire nelle vecchie abitazioni.

In conseguenza di ciò abbiamo delle abitazioni abbandonate che contribuiscono allo spopolamento del centro ed al trasferimento verso le zone periferiche dove è più facile costruire con tecniche meno raffinate e costi più contenuti.

Tuttavia, anche attraverso forme di incentivazione che la Regione ed il Comune intendono mettere in campo, è opportuno considerare una discreta capacità insediativa attraverso lo strumento del recupero .

Zona B

Per la zona B non si è condotto il calcolo sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiario, perché si avrebbero avuto in questo modo risultati privi di reale significato. La zona infatti è densamente edificata con volumi che se rapportati ai parametri regionali, testimonierebbero una presenza umana notevolmente superiore a quella effettiva.

Anche i progetti approvati negli ultimi decenni evidenziano una richiesta di volume relativa ad ogni singola famiglia che va oltre ai 100 mc. per abitante. Le ragioni di così elevata volumetria possono essere così giustificate:

- Tradizioni culturali, famigliari e storiche della comunità che determinano un bene casa sovradimensionato rispetto agli indici correnti;
- Presenza di locali complementari alla residenza e legati al ciclo produttivo, soprattutto per il settore agro - pastorale.

Sulla base di queste considerazioni, si ritiene che le volumetrie esistenti non debbano essere considerate utilizzabili prevalentemente per il soddisfacimento di nuovi posti - alloggio, ma che il loro uso debba essere strettamente legato al miglioramento della qualità della vita degli abitanti residenti.

Appare invece più agevole classificare le aree non edificate ancora presenti nella zona B e quindi stabilire una ulteriore capacità insediativa determinata dalla possibilità di realizzare nuove abitazioni.

I lotti considerati edificabili sono circa 10 e determinano quindi una possibilità di incremento pari a 10 unità abitative e quindi 40 abitanti.

Zona C

- Lottizzazioni esistenti

In esecuzione dell'attuale P.d.F., sono state proposte negli anni passati una lottizzazione privata ed un Piano per l'edilizia economica popolare ex 167 realizzato in tutte le sue infrastrutture ed attualmente in fase di edificazione. Sono state inoltre realizzate dallo I.A.C.P. quattro abitazioni di edilizia sovvenzionata.

I lottizzanti privati invece, come spesso succede nelle piccole realtà locali, non hanno portato a termine l'iter procedurale e pertanto non si è avuta sul mercato la reale disponibilità delle aree.

Il P.U.C. pertanto ha riconsiderato parte di tali aree riconducendole alla loro vocazione agricola originaria. Rimane classificata come zona C una estensione ridotta della precedente a ridosso dell'abitato, viene perimetrata una nuova espansione a monte che presenta una maggior vocazione all'insediamento viste le richieste crescenti del mercato.

167 vigente

La 167 vigente, realizzata negli anni 80-90, ha una discreta capacità insediativa. Le opere di urbanizzazione sono state portate alla conclusione, per cui possiamo stimare una disponibilità di 40 alloggi o di 180 abitanti.

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Le aree per standards urbanistici previste dal nuovo Piano Urbanistico Comunale ricalcano in linee di massima le dotazioni già individuate nel precedente Programma di Fabbricazione, che risultano già sovrabbondanti in rapporto alle indicazioni delle norme vigenti.

Per quanto riguarda il numero degli abitanti insediabili, elemento base per la determinazione della quantità di aree per servizi pubblici, si è tenuto conto della massima potenzialità edificatoria del Comune, calcolata sommando al numero dei residenti alla data di redazione del Piano, gli abitanti insediabili in base agli studi precedentemente descritti, per un totale di 247 persone.

In base al numero così determinato e ai sensi dell'art. 2 del D.A. 2266/U, il Comune di Mara, è classificato tra quelli di Classe IV

Per i Comuni appartenenti a tale classe, il citato D.A. prevede una dotazione minima di spazi pubblici di 12 mq/abitante, pertanto a fronte di una popolazione prevista pari a n° 1357 abitanti nell'anno 2011, dovrebbe risultare:

ABITANTI INSEDIABILI zone A e B	1005
" " C	172
" " P.E.E.P	180
TOTALE	1357

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa del Comune di Mara da essa si evince che il nuovo piano prevede una dotazione notevolmente superiore al minimo stabilito, questa difatti presenta una dotazione di servizi superiore a circa 100 mq. per abitante insediabile minimi previsti in normativa.

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Le strade

Il sistema viario del Comune di Mara si è sviluppato negli anni contemporaneamente alla crescita urbana per cui l'accessibilità alle abitazioni ed ai servizi è garantita da strade asfaltate.

Sono state realizzate delle demolizioni all'interno della zona B per favorire la viabilità interna e per collegare la zona B con la zona C .

- La rete idrica

La rete idrica è alimentata da un serbatoio posizionato in località "Imbeltu" a quota ml.310 s.l.m. utilizza due vasconi di accumulo con capacità di 500 mc ciascuno. La rete è stata realizzata nel 1988 è in buono stato di efficienza.

- La rete fognaria

La rete fognaria convoglia i liquami nel depuratore comunale situato nella parte bassa dell'abitato, in località "Molinu."

Il sistema di raccolta delle acque è, nella gran parte, separato (circa il 70 %). Le acque meteoriche vengono convogliate attraverso un sistema di canali a valle.

La rete fognaria serve interamente le zone urbanizzate dell'abitato. E' in fase di realizzazione un depuratore consortile che servirà i Comuni di Pozzomaggiore e di Padria oltre, naturalmente il Comune di Mara

- La pubblica illuminazione

La pubblica illuminazione si presenta dopo venti anni dalla sua realizzazione in un discreto stato d'uso.

Appare pertanto sufficiente per gli usi civili.

- I parcheggi

Il P.U.C. individua quattro nuove aree destinate alla realizzazione di parcheggi, distribuite nell'ambito comunale in maniera da correggere una situazione di carenza diffusa.

Con le nuove destinazioni si raggiunge uno standard discreto, soprattutto nelle zone A e B.

In particolare, con il parcheggio di Via Salis, è possibile liberare il centro dalla presenza delle auto, favorendo le attività economiche e, contemporaneamente, la mobilità pedonale.

- Le opere di urbanizzazione secondaria

Il Comune di Mara è dotato di un buon numero di insediamenti relativi alle attrezzature collettive che ne coprono tutte le esigenze in particolare si ricorda il centro sociale ed il nuovo comune in fase di rifinitura.

Il sistema scolastico è ubicato quasi all'ingresso della strada che collega Mara con Pozzomaggiore

ZONE GEOMORFOLOGICAMENTE INSTABILI

E' allegato al P.U.C. uno studio geologico - geomorfologico del territorio comunale, volto alla delimitazione delle zone potenzialmente a rischio.

Tale studio che risulta parte integrante del P.U.C., ha evidenziato la presenza di tre situazioni territoriali diverse:

- **zone stabili** - all'interno delle quali l'edificazione è consentita senza particolari prescrizioni.
- **zone geomorfologicamente stabili** - suscettibili di potenziali movimenti franosi che potrebbero essere causati da eventi climatici eccezionali; vengono consigliate costruzioni costituite da non più di 2 piani fuori terra o aventi caratteristiche particolari; viene inoltre consigliata una portanza del terreno, da considerare nei calcoli statici, non superiore a 1.50 Kg/cmq.
- **zone instabili a rischio geomorfologico** - caratterizzate da pericoli di distacco di massi e falde rocciose e scivolamento di porzioni di terreno verso valle. La realizzazione di qualsiasi opera all'interno di queste aree deve essere accompagnata da apposita relazione geotecnica e geologica.

NORMATIVE E PROCEDURE PER LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE NEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Il territorio comunale non ha ambiti ricadenti sotto vincolo paesistico (ai sensi della legge 1089/39), o all'interno dei piani territoriali paesistici di cui alla legge regionale 46/89.

Tuttavia, per alcuni interventi di particolare rilievo, che possono incidere in maniera evidente sul territorio, il P.U.C. prevede la stesura di uno studio preventivo di compatibilità ambientale.

La procedura di verifica della compatibilità ambientale è volta a misurare l'incidenza complessiva degli interventi che interessano il territorio sui vari elementi dell'ambiente naturale e antropico, e precisamente: acqua, aria, flora, fauna, ambiente edificato, patrimonio architettonico e paesaggistico e condizioni di vita della popolazione. Tali elementi vanno complessivamente valutati al fine di garantire la salute umana, la conservazione dell'ambiente e le migliori condizioni di vita.

La procedura è obbligatoria per la realizzazione di:

- a) cave per le quali siano previste attività estrattive con movimenti di terra superiori a mc. 100.000;
- b) impianti per il trattamento dei minerali;
- c) impianti industriali per produzioni metallurgiche e per la trasformazione dei metalli per i quali è prevista una cubatura superiore a mc. 20.000;
- d) impianti per la produzione di elettricità e di calore;
- e) impianti per il trattamento e la manipolazione di combustibili liquidi, gassosi e solidi per i quali è prevista una superficie superiore a mq. 10.000;
- f) impianti industriali per il trattamento della chimica di base o classificabili tra le industrie insalubri di cui al D.M. 19.11.1981;
- g) impianti per lo stoccaggio e il trattamento dei rifiuti;
- i) invasi superiori a 500.000 mc. di acqua;
- l) infrastrutture ferroviarie, strade di grande comunicazione a scorrimento veloce, statali e provinciali;

- m) fabbricati per la conduzione agricola e zootecnica del fondo nelle zone classificate "E" dal P.U.C., compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici - intensivi o zootecnici - estensivi ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando risultino di volumetria superiore ai 3.000 mc.;
- n) depositi di rottamazione;
- o) Piani attuativi e relative varianti.

COMUNE DI MARA

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Classificazione del Comune

Il Comune di Mara appartiene, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u, alla classe IV dei Comuni della Sardegna.

Art. 2 - Applicazione del Piano Urbanistico Comunale

La disciplina urbanistica del Piano Urbanistico Comunale si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie allegata e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione del Piano siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 3 - Funzione delle Norme di Attuazione

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni dello strumento urbanistico generale.

Ogni attività edilizia che venga intrapresa nei limiti del territorio comunale dovrà svolgersi nel rispetto delle disposizioni seguenti e del regolamento edilizio, nonché con l'osservanza delle normative di cui alle seguenti Leggi:

- Legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni di cui alla Legge 06.08.1967 n° 765;
- Legge 28.01.1977 n° 10;
- Legge 05.08.1978 n° 457;
- D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u;
- Legge 28.02.1985 n° 47;
- Legge R.A.S. 20.03.1985 n° 23;
- Legge R.A.S. 22.12.1989 n° 45;
- Legge R.A.S. 01.07.1991 n° 20.

Si fa comunque obbligo di osservare tutta la normativa regionale e nazionale in materia urbanistico-edilizia, anche se non espressamente menzionata.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Art. 4 - Strumenti per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale

Gli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale sono:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.)
- b) il Piano di Lottizzazione convenzionata (P.d.L.)
- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
- d) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- e) le concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Art. 5 - Modalità di approvazione degli strumenti attuativi

Gli strumenti di cui ai punti a), b), c), d), del precedente articolo sono approvati secondo le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 22 dicembre 1989 n° 45, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 della legge citata e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942 n° 1150, 18 aprile 1962, n° 167 e 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 6 - Strumenti urbanistici attuativi: norme particolari

Il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167, e successive modifiche, si può attuare sia in zone edificate che in zone non edificate, con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nei P.E.E.P. che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n° 865. Nell'ambito dei P.E.E.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e connesse con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento del P.E.E.P., nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'art. 33 della L.R. 11 ottobre 1985 n° 23, e successive modifiche.

Il P.I.P. di cui alla legge 22 ottobre 1971 n° 865, si forma sia in zone inedificate come in zone edificate. Per la determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni vigenti per il P.E.E.P..

Il piano di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n° 457 è lo strumento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone degradate di cui al successivo articolo.

Art. 7 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

L'Amministrazione Comunale, ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457, ha provveduto ad individuare, con delibera di Consiglio Comunale n° del (CO.CI.CO n°.....), le zone ove, per le particolari condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Per le modalità di formazione, approvazione, attuazione si eseguono i dettami dell'art. 28 della Legge 5.8.1978 n° 457.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono definiti dall'art. 31 della Legge 5.8.1978 n° 457.

Ai sensi dell'art. 30 della medesima Legge, anche i proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero possono presentare proposte di piani di recupero. Si richiama l'art. 34 della L.R. 11.10.1985, n° 23.

Art. 8 - Piani di lottizzazione convenzionata

Le lottizzazioni di iniziativa privata, redatte in base alle indicazioni dell'art. 28 L. 17.8.1942, n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 765, possono interessare le zone omogenee C e D del territorio comunale.

I piani di lottizzazione convenzionata devono prevedere, secondo un disegno organico:

- a)** la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, conformemente alle prescrizioni del P.U.C.;
- b)** la definizione degli eventuali comparti edificatori;
- c)** la viabilità di piano, da raccordarsi con quella esistente o prevista dal P.U.C.;
- d)** la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e, per interventi di notevole entità, delle opere di urbanizzazione secondaria;
- e)** le modalità e le fasi di attuazione.
- f)** la relazione geologica e geotecnica

La richiesta di autorizzazione alla lottizzazione deve essere corredata da tutti gli elaborati indicati nel Regolamento Edilizio.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione di una convenzione che dovrà essere regolarmente trascritta a cura dei lottizzanti e che dovrà prevedere:

- a)** la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché per quelle di urbanizzazione secondaria;
- b)** l'assunzione, a carico del proprietario o lottizzante, dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita con deliberazione consiliare sulla base delle tabelle parametriche regionali.
- c)** termini, comunque non superiori a dieci anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) e b) del presente comma;

d) l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, congrue garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

Art. 9 - Interventi edilizi diretti

Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione sui singoli lotti.

Detto intervento è subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, quando necessaria, secondo quanto disposto dalle norme legislative e regolamenti vigenti.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I

Disposizioni generali

Art. 10 - Azionamento del territorio

Il Piano Urbanistico Comunale divide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.83 n°2266/U:

- A** - centro storico
- B** - zone di completamento residenziale
- C** - “ di espansione residenziale
- D** - “ industriali, artigianali e commerciali
- E** - “ agricole
- G** - “ di interesse generale
- H** - “ di salvaguardia

CAPO II

Aree residenziali ed aggregato urbano

Art. 11 - Zona omogenea A (Centro Storico)

Comprende quelle parti del territorio che formano il nucleo più antico attorno al quale l'abitato si è poi sviluppato nel tempo.

Gli interventi in questa zona dovranno essere disciplinati dal Piano Particolareggiato.

Nelle more della redazione e della successiva adozione del nuovo P.P., si richiamano in via generale le norme del Piano Particolareggiato approvato con D.P.G.R.S. n° del e successive varianti, che continua a produrre effetti per quanto concerne la regolamentazione in esso contenuta, rimanendo fermo l'obbligo di osservare le prescrizioni di zona contenute nel medesimo in relazione alle nuove delimitazioni.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse dal Piano Attuativo citato, si rimanda ai contenuti del P.P. vigente.

Art. 12 - Zone residenziali di completamento (B)

Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti-

- abitazioni e servizi connessi;
- uffici e studi professionali;
- esercizi commerciali al dettaglio;
- esercizi pubblici ed attrezzature collettive quali:
 - a) alberghi, ristoranti, bar e similari
 - b) circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.;
 - c) cinema, discoteche, ludoteche, centri culturali, ecc.;
 - d) laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti;
 - e) depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;
 - f) stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozzeria purché con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purché la rumorosità non superi gli 80 dB, misurati a 5 mt. di distanza dalla fonte del rumore.

Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale.

Gli interventi consentiti all'interno della sottozona **B**, così come definiti dal R.E., sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione di immobili,
- ampliamenti e sopraelevazioni,
- nuove costruzioni,
- modifiche di destinazione d'uso.

Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura:**
Rc = 0,70 mq/mq o pari all'esistente
- b) Altezza massima:**
H = mt. 9,50
- c) Indice fondiario:**
If = 3.00 mc/mq in assenza di P.P. oppure secondo quanto disposto dal P.P. e comunque non superiore a **5 mc/mq**.
- d) Distanza tra le pareti prospicienti finestrate:**
mt. 8.00, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83.
- e) Numero massimo dei piani:**
3 fuori terra.
- f) Distanza minima dai confini:**
le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo **mt. 4.00** con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non

in aderenza, non potrà essere inferiore a **mt. 8.00**, se con almeno una delle pareti finestrate.

Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

g) Sup. minima di parcheggio:

nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a **1 mq/10 mc** di costruzione.

h) Allineamenti:

le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno mt. 4.00. E' fatta salva la possibilità di consentire l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

o) Porticati e verande:

non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

Art. 13 - Zone residenziali di espansione (C)

Le zone residenziali di espansione sono quelle prive di urbanizzazione e destinate dallo strumento urbanistico generale all'espansione dell'aggregato urbano.

Queste zone sono oggetto di intervento urbanistico preventivo (lottizzazione, piani di zona, ecc.), sulla base del quale potranno poi essere concesse singole concessioni edilizie.

Sono suddivise in quattro sottozone:

Sottozona C167

Piano di zona ex legge 167 già completato. Valgono le norme del piano in vigore

Sottozona C1

E' la zona destinata alla nuova espansione residenziale di iniziativa pubblica e privata.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Densità edilizia:

100 mc/ab dei quali 70 mc per residenze 20 mc per servizi connessi o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata 10 mc per servizi pubblici.

b) Destinazione edilizia:

Abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici

c) Tipo edilizio:

Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati

d) Indice territoriale:

It = 1.00 mc/mq

e) Indice fondiario:

If = non viene fissato preventivamente

f) Rapporto massimo copertura:

Rc = 0,50 mq/mq

g) Altezza massima:

H = mt. 7.50

h) Numero massimo piani:

2 fuori terra

i) Indice di piantumazione:

40 piante/ettaro per le aree destinate a verde pubblico

l) Distanza tra pareti:

Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distare almeno mt. 4,00. La distanza minima tra due edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

m) Distanze tra pareti finestrate:

E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di **mt. 8.00**.

n) Distanze dalle strade:

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dal filo stradale non deve essere inferiore a **mt. 4.00**.

o) Porticati e verande:

non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

I piani urbanistici di attuazione dovranno di norma essere estesi all'intera sottozona o a una superficie minima di 5.000 mq.. 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. La verifica degli standards deve essere effettuata per ciascuno stralcio funzionale.

Dovrà essere concordata con l'Amm/ne Comunale la destinazione delle aree destinate a spazi pubblici, in modo da garantire l'osservanza delle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 del D.A. 20.12.83, in ragione di **12 mq/ab** (abitanti calcolati con 100 mc/ab).

CAPO III

Aree industriali, artigianali e commerciali

Art. 14 - Zona per l'insediamento produttivi (D)

La zona per l'insediamento produttivo è quella destinata dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali.

Il P.U.C. individua una unica zona D:

La Zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana da attuare attraverso P.I.P. o P.D.L. o attraverso iniziative private.

E' destinata ad ospitare edifici a carattere artigianale e piccole industrie, con esclusione di quelle che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero arrecare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali. Sono consentiti, oltre le costruzioni inerenti al processo produttivo (officine, magazzini, uffici ecc.), anche edifici residenziali per l'abitazione dei proprietari o custodi, purché venga motivata la necessità di risiedere sul posto, e purché le abitazioni rispettino i requisiti di igiene e comfort.

Gli interventi all'interno di questa è o soggetto alla seguente normativa:

- a)** -Indice fondiario = non viene fissato
- b)** -Rapporto massimo di copertura (**Rc**) = 0.50 mq/mq Sf;
- c)** -Altezza massima per i fabbricati industriali (**H**) = 7.50 ml. (salvo diverse necessità da dimostrare in relazione al ciclo produttivo).
- d)** -Larghezza minima delle strade di piano = 12 mt. (inclusi i marciapiedi), le strade comunali o extracomunali già esistenti non potranno essere usate come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà avvenire attraverso la viabilità interna al comparto;
- e)** -Oneri di urbanizzazione primaria = assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi;
- f)** -Oneri di urbanizzazione secondaria = come definiti dalla specifica deliberazione comunale.
- h)** lotti minimi da 400 mq artigianale e 600 mq industriale

In merito ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, si richiama il rispetto dell'art. 8 del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u.

CAPO IV

Aree agricole

Art. 15 - Classificazione delle zone agricole (E)

Le zone agricole sono quelle riservate all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, della silvicoltura e della coltivazione industriale del legno.

Il P.U.C. in conformità alle direttive regionali per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994 n° 228) individua tre diverse sottozone "E", sulla base delle loro caratteristiche geopedologiche ed agronomiche e della loro attitudine e potenzialità colturale:

Sottozona E2

Comprende tutti quei terreni che, per le loro caratteristiche si ritengono suscettibili di immediato sfruttamento produttivo, sia per quanto riguarda l'uso agricolo sia per quanto riguarda l'uso zootecnico anche intensivo.

Sottozona E3

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

Sottozona E5

Comprende le aree che non si ritengono idonee per lo sfruttamento agricolo e zootecnico intensivo, a causa della pendenza elevata, della scarsa profondità e dell'eccessiva rocciosità e pietrosità, ma all'interno delle quali sono presenti diverse aziende di tipo zootecnico estensivo, che necessitano di nuove strutture per adeguarsi alle nuove normative comunitarie.

Art. 16 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

Nelle zone agricole in via generale sono consentite esclusivamente le costruzioni la cui funzione sia strettamente connessa alla produzione ed alla lavorazione dei prodotti agricoli ed allo sviluppo della zootecnia, con esclusione dei fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, che dovranno essere ubicati nella zone industriali-artigianali.

In considerazione della particolare natura dei terreni e della conseguente diversa potenzialità agro-zootecnica delle tre sottozone individuate nell'articolo precedente, si è provveduto a disciplinare gli interventi edilizi all'interno di ciascuna di esse diversificando la tipologia e la consistenza dei fabbricati:

Sottozona E2

All'interno di questa sottozona sono consentiti i seguenti interventi:

a) -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
(compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici-intensivi) ed alla

valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali

- b)** -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- c)** -strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d)** -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole;
- e)** -serre provvisorie o fisse.

Gli indici fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera *a)* del precedente comma
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera *b)* del precedente comma;
- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera *c)* del precedente comma;
- 0.03 mc/mq per le residenze.

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

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra, purché 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.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono in particolare le seguenti norme:

- a)** *rapporto di copertura con l'area di pertinenza:*
50%
- b)** *distanza dai confini di proprietà:*
mt 50
- c)** *distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G:*
mt 500 – per allevamenti suini
mt 300 – per allevamenti avicunicoli
mt 100 – per allevamenti bovini, ovicaprini ed equini

Per le residenze valgono le seguenti norme:

- a)** *altezza massima:*
mt. 6.00
- b)** *Tipo edilizio:*
libero
- c)** *Porticati e verande:*
non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00.
Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di

superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

d) Numero massimo piani:

2 fuori terra

e) Distanza minima dai confini:

mt. 6.00

f) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

non potrà essere inferiore a mt. 8.00

Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nella sottozona E2 è stabilita in via generale in ha 1.00, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

- gli impianti serraicoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici ha 0.50;
- per seminitavi in terreno asciutto ha 3.00;

Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

Sottozona E3

Valgono le norme per la sottozona E2.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento è stabilita in via generale in ha 1.00.

Nelle aree ove la agricoltura antropizzata è significativa per le coltivazioni in atto, per il presidio e la salvaguardia del territorio, anche in presenza di aziende con limitata superficie, è possibile concedere la volumetria necessaria per ricovero dei mezzi di produzione sulla base di specifico studio agronomico.

Sottozona E5

All'interno di questa sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

a) -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione zootecnica estensiva del fondo ed alla razionalizzazione della pastorizia, quali stalle ed in genere ricoveri per animali, impianti di mungitura ecc.

b) -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi ed al ripristino della zona.

c) -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole.

Gli indici fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera *a)* del precedente comma
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera *b)* del precedente comma;

- 0.01 mc/mq per le residenze.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-estensivi valgono inoltre le seguenti norme:

a) distanza dai confini di proprietà:

mt 50

b) distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G:

mt 500 – per allevamenti suini

mt 300 – per allevamenti avicunicoli

mt 100 – per allevamenti bovini, ovicaprini ed equini

Per quanto non specificato valgono le norme già indicate per la sottozona E2.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento è stabilita in via generale in ha 2.00.

Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a 500 mt dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

In caso di proprietà comprese all'interno di entrambe le sottozone precedentemente individuate, le volumetrie e le tipologie dei fabbricati saranno quelle consentite nella sottozona prevalente come superficie.

Sono operanti nelle quattro sottozone agricole tutti gli ulteriori vincoli imposti dalle vigenti leggi per ciò che riguarda il rispetto delle distanze minime dalle strade, il rispetto delle zone archeologiche o di interesse ambientale secondo le indicazioni delle competenti Soprintendenze.

Art. 17 - Restauro ed ampliamento di edifici esistenti

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti degli indici fondiari massimi consentiti. E' consentita inoltre, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Le eventuali costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, possono essere destinate a residenza.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre ché non necessaria alla conduzione del fondo.

Art. 18 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide.

Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade ed in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico, sono consentite le seguenti opere:

- a)** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n° 457;
- b)** dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c)** ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente;

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

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'art. 17, in area agricola adiacente anche inferiore alle superfici minime di cui all'art. 16.

Art. 19 - Disciplina degli scarichi degli insediamenti nelle zone agricole

Per tutti gli interventi è necessario il rispetto di quanto previsto in materia di scarichi dalla normativa nazionale e regionale, qui sotto riportata:

- legge 10.05.1979, n° 319: "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento",
- legge 24.10.1979, n° 650: "Integrazioni e modifiche alla L. n° 319",
- D. Ass. Regionale Ambiente 20.06.1984, n° 186 - 84.

Oltre alla normale documentazione di cui alle norme del R.E., per gli insediamenti zootecnici aventi un carico non superiore a 40 q.li di peso vivo per ettaro di terreno aziendale, deve essere presentata la documentazione di cui all'allegato D del Decreto Assessore alla Difesa dell'Ambiente 4.12.1981, n° 550 - 81 (B.U.R.A.S. n° 16 del 14.04.82).

L'A.C., nei casi di propria competenza, prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo deve richiedere il parere di conformità all'Assessorato Regionale alla Difesa dell'Ambiente.

Si richiamano le disposizioni dell'art. 11 del D.A. 4.12.1981.

Gli insediamenti agricoli considerati civili, ai sensi di quanto disposto dalla delibera del Comitato interministeriale dell'8.05.1980 devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 5 del D. Ass. Difesa dell'Ambiente 20.06.1984, n° 186/84 (B.U.R.A.S. n° 33 del 23.7.1984).

In particolare sono da considerarsi insediamenti civili, le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

- a)** imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- b)** imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

- c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, di almeno un ettaro di terreno agricolo ogni 40 qli di peso vivo di bestiame;
- d) imprese di cui ai precedenti punti a), b) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976 n. 319, e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 20 - Verifica di compatibilità ambientale per gli interventi in zona agricola

Sono soggetti alle normative e procedure per la verifica della compatibilità ambientale, in entrambe le sottozone agricole individuate dal P.U.C., i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnico-intensivi, ove ammessi, o zootecnico-estensivi, ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando risultino di volumetri superiore ai 3.000 mc.

Art. 21 – Agriturismo.

E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letti 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.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare a fondo le strutture edilizie, non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e

mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

Il progetto d'inizio deve provvedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Art. 22 – Punti di ristoro.

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0.10 mc/mq.

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 fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, la superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

CAPO V

Aree d'interesse generale

Art. 22 - Zone d'interesse generale

Sono le aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale.

Il P.U.C. individua come zona G l'area destinata al cimitero comunale, e l'area destinata al depuratore sulle quali si interviene esclusivamente con un progetto di iniziativa pubblica. E' previsto un indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq, con possibilità di incremento previo piano attuativo di iniziativa pubblica.

CAPO VI

Aree di salvaguardia e di tutela

Art. 23 - Zone di salvaguardia e di tutela (zona H)

Sono le zone a vincolo speciale e di salvaguardia, non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono particolari interessi.

Nelle zone di tutela, non sono consentite modificazioni morfologiche del terreno, se non previa adozione da parte del Consiglio Comunale di appositi piani di utilizzazione e sistemazione del terreno.

Sono consentiti soltanto, i seguenti interventi:

- a)** opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;

- b)** opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti;
- c)** opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni;
- d)** completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni e i tessuti edilizi limitrofi alle zone H o in esse preesistenti.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6.8.1967, n° 765, per edifici, attrezzature ed impianti pubblici ed una distanza dai confini di mt. 6,00.

Si suddividono in 3 sottozone, a seconda della particolare specie di salvaguardia prevista.

Art. 24 - Zone di rispetto (H1)

Rientrano all'interno di questa sottozona le fasce lungo le strade statali, provinciali, comunali ecc.; fasce lungo i percorsi ferroviari; aree di rispetto cimiteriali.

Rispetto stradale: Sono le zone agricole di rispetto della viabilità e comprendono le parti del territorio destinate alla protezione del nastro stradale fuori dal perimetro dei centri abitati. Dette fasce devono avere la larghezza indicata nelle planimetrie del P.U.C. ed in ogni caso la larghezza minima di cui al D.P.R. 16.12.92 n° 495 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada), così come modificato dal D.P.R. 26.4.95 n° 147.

Oltre a quanto stabilito dall'art. 23, sono consentiti in queste fasce esclusivamente parcheggi, fontane, abbeveratoi ed impianti per la distribuzione dei carburanti, questi collegati alla sede stradale con accessi studiati opportunamente.

Le costruzioni esistenti possono essere esclusivamente oggetto di intervento di demolizione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Rispetto ferroviario: Si richiama il rispetto della normativa nazionale esistente ed in particolare del D.P.R. 11.7.1980, n° 753 (S.O.G.U. n° 314 del 15.11.1980) e della legge 12.11.1968, n° 1202 (G.U. n° 310 del 6.12.1968).

Rispetto cimiteriale: Si comprendono in queste zone le parti del territorio destinato alla salvaguardia biologica delle zone agricole ed urbane limitrofe ai camposanti.

In tali aree è consentita solo la coltivazione dei terreni e l'esercizio di altre attività lavorative. Oltre a quanto stabilito dall'art. 23 sono ammesse soltanto piccole costruzioni precarie destinate alla vendita di fiori ed oggetti per il culto, nonché per il deposito degli attrezzi agricoli e delle altre attività svolte.

Il raggio della zona di rispetto cimiteriale non edificabile è stato fissato in 50 mt.

Rispetto monumenti: si comprendono in queste zone le aree di rispetto dei monumenti e delle emergenze archeologiche non soggette a vincolo diretto.

In tali aree è consentita solo la coltivazione dei terreni e l'esercizio di altre attività lavorative, oltre a quanto stabilito dall'art. 23.

Il raggio della zona di rispetto non edificabile è stato fissato in 50 mt.

Vincoli più restrittivi possono essere apposti mediante notifica delle Soprintendenze preposte.

Art. 25 - Zone di salvaguardia ambientale (H2)

Sono le parti del territorio destinate dallo strumento urbanistico alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, e gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli tesi a realizzare questa tutela: a questo scopo il Piano Urbanistico Comunale si attua per intervento preventivo, a mezzo di piani attuativi elaborati dall'Amministrazione.

Prima dell'applicazione di essi è vietato ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, nonché degli eventuali edifici compresi in queste zone, salvo interventi di consolidamento delle strutture, di risanamento e di limitato ampliamento (fino a un massimo del 10% della Su esistente e comunque contenuto entro il limite di 0.001 mc/mq) necessari per la conduzione del fondo. Sono ammesse, altresì, le attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti allo stato dei luoghi.

Sono vincolate come sottozona H2, oltre quanto indicato graficamente nelle tavole del P.U.C.

- i corsi d'acqua iscritti agli elenchi in base al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici e le relative sponde per una fascia di mt. 150;
- le zone gravate di usi civici,
- i territori coperti da boschi, quelli soggetti a vincolo di rimboschimento e quelli colpiti dagli incendi.

Art. 26 – Interventi pubblici.

Sono ammessi interventi pubblici finalizzati alla valorizzazione del patrimonio ambientale e archeologico.

CAPO VII
Aree destinate a standards urbanistici (S)

Art. 27 - Classificazione

Ai fini della funzione dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione sociale. Le zone, destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- a)** zone destinate all'istruzione (S1);
- b)** zone per attrezzature di interesse comune (S2);
- c)** zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (S3);
- d)** zone per i parcheggi (S4).

SEZ. I
Zone destinate all'istruzione (S1)

Art. 28 - Definizione e classificazione.

Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche pubbliche o private per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo (asilo nido, scuola materna, elementare, media, ecc.).

E' ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a)** il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico che deve essere realizzato.
- b)** l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere pari a 10 mt. (H = 10 mt.);
- c)** nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purché approvato anche dal C.C.
- d)** spazi per parcheggi: 1mq/4mq Su.

SEZ. II
Zone destinate ad attrezzature di interesse comune (S2)

Art. 29 - Definizione

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

Rc = 0.70 mq/mq

H = 10.50 mt.

Parcheggi: 1mq/10 mc.

SEZ. III

Zone destinate a verde, gioco e sport (S3)

Art. 30 - Classificazione

Le zone destinate a verde si distinguono in :

- a)** zone a verde urbano;
- b)** zone di impianti sportivi ;

Art. 31- Zone a verde urbano

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni a carattere precario ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro quali panchine, tavoli all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini come giostre, altalene, campi robinson; parcheggi marginali per l'accesso ai parchi; viabilità pedonale e ciclabile. La realizzazione di tali attrezzature, spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 20; scaduto il termine, non rinnovabile, della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio, e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente già compresi nella zona saranno acquisiti dal Comune e utilizzati in conformità alla destinazione del parco attrezzato, in base alle prescrizioni del PUC.

Si applicano i seguenti indici:

Rc = 0.002 mq/mq

H = 3.50 mt.

Parcheggi = uno ogni 20 mq di superficie fondiaria Sf.

Le aree non utilizzate da edifici o attrezzature saranno sistemate a bosco nella misura minima del 60% della superficie territoriale (St), e a prato nella misura minima del 20%. Le specie vegetali da utilizzare sono esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

Art. 32 - Zone per impianti sportivi.

Le zone per impianti sportivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico generale alle attività sportive.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Rc = 0.25 mq/mq per gli impianti coperti

Rc = 0.50 mq/mq per gli impianti scoperti

Parcheggi = 1mq/10 mq di Su

SEZ: IV

Zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio (S4)

Art. 33 - Definizione e classificazione

Le zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio comprendono quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità.

TITOLO IV

NORME E PROCEDURE PER LA MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Art. 34 - Contenuto e finalità della procedura per la misura della compatibilità ambientale

La procedura per la misura della compatibilità ambientale è volta a verificare l'incidenza complessiva degli interventi che interessano il territorio sui vari elementi dell'ambiente naturale e antropico, e precisamente: acqua, aria, flora, fauna, ambiente edificato, patrimonio architettonico e paesaggistico e condizioni di vita della popolazione. Tali elementi vanno complessivamente valutati al fine di garantire la salute umana, la conservazione dell'ambiente e le migliori condizioni di vita.

Art. 35 - Ambito della normativa di compatibilità ambientale.

Nelle zone in cui il P.U.C. prevede gli interventi di cui al successivo comma, il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa è condizionato al previo esperimento favorevole della procedura per la misura della compatibilità ambientale, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento Edilizio.

La procedura è obbligatoria per la realizzazione di:

- a)* cave per le quali siano previste attività estrattive con movimenti di terra superiori a mc. 100.000;
- b)* impianti per il trattamento dei minerali;
- c)* impianti industriali per produzioni metallurgiche e per la trasformazione dei metalli per i quali è prevista una cubatura superiore a mc.20.000;
- d)* impianti per la produzione di elettricità e di calore;
- e)* impianti per il trattamento e la manipolazione di combustibili liquidi, gassosi e solidi per i quali è prevista una superficie utilizzabile superiore a mc.10.000;
- f)* impianti industriali per il trattamento della chimica di base o classificabili tra le industrie insalubri di cui al D.M. 19.11.1981;
- g)* impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti;
- i)* invasi superiori a 500.000 mc di acqua;
- l)* infrastrutture ferroviarie, strade di grande comunicazione, a scorrimento veloce, statali e provinciali.

- m)* i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootecnica del fondo, nelle zone classificate "E" dal P.U.C., compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnico-intensivi o zootecnico-estensivi ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando prevedano nuove volumetrie di entità superiore ai 3.000 mc;
- n)* depositi di rottamazione.
- o)* piani attuativi e relative varianti

Le quantità previste al precedente comma possono essere variate dal Consiglio Comunale, con apposito atto amministrativo.

Art. 36 - Contenuti dello studio di compatibilità ambientale, misure di valutazione e norme di procedura.

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, salvo quanto previsto dalla vigente normativa statale e regionale, presuppone la presentazione di apposita istanza alla Amministrazione Comunale, corredata da uno studio di verifica della compatibilità ambientale dell'intervento con gli elementi bio-fisici caratterizzanti il territorio (denominato studio di compatibilità ambientale).

Si indicano di seguito i principali elementi che dovranno essere tenuti in considerazione nella redazione dello studio, onde valutarne le ripercussioni sul contesto territoriale ed ambientale.

a) Produzione di fattori inquinanti o pericolosi:

- idrici sotterranei;
- idrici, in rapporto ad acque di superficie;
- idrici, in rapporto ad acque fognarie;
- aerei (fumi, gas, polveri);
- acustici (propri o indotti);
- rifiuti solidi speciali;
- materiali combustibili o infiammabili.

b) Uso del territorio:

- vocazione del luogo alla destinazione prevista;
- pregiudizio ad altre destinazioni forse preferibili;
- pregiudizio a futuri sviluppi;
- vantaggi/svantaggi per la comunità.

c) Turbativa degli equilibri ambientali:

- acque freatiche;
- subsidenza;
- alvei, arginature;
- habitat vegetale;
- habitat animale.

d) Stato delle infrastrutture e dei servizi, esigenze e possibilità di adeguamento:

- esigenze di spostamenti da e per viabilità locale o altri collegamenti viari, parcheggi;
- eventuali servizi residenziali, se richiesti;
- reti tecnologiche pubbliche (acquedotto, fognature, energia elettrica, telefoni ecc.).

e) Altri fattori di benessere/malessere:

- presenza/assenza di verde, preesistenze naturali;
- pregio/degrado dell'ambiente circostante;
- qualità visive (vedute, panorami, architetture ecc.);
- vicinanza di fattori di disturbo o inquinamento.

f) Costi/ricavi sociali:

occupazione;
indotto;
avvicinamento/allontanamento in relazione ai luoghi di residenza o di lavoro.

g) Fattori di disturbo o inquinamento durante la costruzione:

rumori, vibrazioni, polveri ecc.;
turbamento della falda freatica;
trasporti, incidenza sul traffico;
occupazione di suolo pubblico;
valutazioni particolari per la vicinanza di zone protette (zone di salvaguardia ambientale, zone archeologiche, monumenti ecc.).

Il giudizio di compatibilità ambientale sarà espresso dall'Amministrazione Comunale prendendo in considerazione le soluzioni che eliminino o comunque minimizzino le ripercussioni negative dell'intervento proposto sulle componenti e sui fattori ambientali intesi nel modo seguente:

- a)* atmosfera: qualità dell'aria e caratterizzazione meteorologica;
- b)* ambiente idrico: acque sotterranee e acque superficiali;
- c)* suolo e sottosuolo: intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame e anche come risorse non rinnovabili;
- d)* vegetazione, flora, fauna: formazioni vegetali e associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali;
- e)* ecosistemi complessi di componenti e fattori fisici, chimici e biologici tra loro agenti ed interdipendenti, che formano un sistema unitario e identificabile (un bosco, un corso d'acqua) per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale;
- f)* salute pubblica: come individui e comunità;
- g)* rumore e vibrazioni: considerati in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- h)* radiazioni ionizzanti e non ionizzanti: considerate in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- i)* paesaggio: aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali.

Per consentire un'opportuna valutazione lo studio di compatibilità ambientale dovrà contenere, come minimo i seguenti elaborati illustrativi e di indagine, oltre a quelli aggiuntivi che il richiedente riterrà opportuno produrre:

- a)* individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento;
- 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, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c)* caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d)* simulazioni grafiche, fotografiche o computerizzate degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e)* concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza la Giunta Comunale, con deliberazione motivata, può richiedere che la documentazione venga integrata.

Dalla istanza di cui al precedente comma è immediatamente data idonea pubblicazione per estratto nell'Albo pretorio del Comune.

Trascorsi quindici giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa richiesta, la Giunta Comunale promuove nei successivi 15 giorni un'udienza partecipativa con la presenza di un proprio componente, del soggetto che intende realizzare l'intervento, o suo rappresentante, del Responsabile del servizio o di un suo rappresentante, della commissione edilizia comunale e di esperti scelti fra funzionari pubblici e/o liberi professionisti con competenze specifiche in ordine all'impatto che l'intervento è destinato ad avere sul territorio ed in numero stabilito di volta in volta dalla Giunta stessa.

Dall'avviso dell'udienza partecipativa è data idonea pubblicazione.

Chiunque può presentare osservazioni e proporre soluzioni migliorative dell'intervento proposto.

Gli interessati per ragioni di sicurezza o di segreto industriale, possono chiedere preventivamente al Comune la non pubblicazione di tutto o parte del progetto e della documentazione presentata, dando ampia spiegazione dei motivi della richiesta.

Entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, la Giunta sulla base degli elementi acquisiti, esprime il proprio parere motivato.

Trascorso tale termine senza che la Giunta abbia adottato le proprie determinazioni, il parere si intende positivo.

Il termine può essere prorogato, prima della scadenza di ulteriori 30 giorni, per motivate ragioni con deliberazione della G.M..

Il parere di cui al precedente comma può, altresì, essere condizionato dalla adozione di opportune cautele ed alla concessione di corrispondenti garanzie anche di tipo fideiussorio.

Il parere è vincolante in ordine alla emanazione di qualsiasi provvedimento abilitativo dell'intervento.

TITOLO V

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 37 - Poteri di deroga

Il Comune di Mara può esercitare a norma di legge i poteri di deroga alle norme contenute nel presente Piano Urbanistico Comunale solo nei casi in cui tali deroghe riguardino edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 38 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ed in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di Piano Urbanistico Comunale.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

INDICE

TITOLO I	-DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 1
TITOLO II	-ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	" 2
TITOLO III	-ZONIZZAZIONE	" 5
" 5	Capo I <i>disposizioni generali</i>	
	Capo II <i>aree residenziali ed aggregato urbano</i>	" 5
	Capo III <i>aree industriali, artigianali e commerciali</i>	" 9
	Capo IV <i>aree agricole</i>	" 10
" 16	Capo VI <i>aree di interesse generale</i>	
	Capo VII <i>aree di salvaguardia e tutela</i>	" 16
" 19	Capo VIII <i>aree per standards urbanistici</i>	
TITOLO IV	-NORME E PROCEDURE PER LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE	
" 22		
TITOLO V	-DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	" 26

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento.

Il presente regolamento disciplina, subordinatamente alle leggi statali e regionali vigenti, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di Mara.

Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali e ad altri regolamenti locali

Le opere edilizie di qualsiasi genere dovranno essere in armonia oltre che col Piano Urbanistico Comunale, con le leggi e regolamenti dello Stato, della Regione e della Provincia, nonché con le disposizioni contenute nei Regolamenti di Igiene e di Polizia Urbana del Comune.

TITOLO II

CONCESSIONE AD EDIFICARE

CAPO I

Concessione ed autorizzazione edilizia

Art. 3 - Opere soggette a concessione edilizia.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al preventivo rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile del servizio. In particolare, sono subordinate al rilascio della concessione edilizia:

- a)* opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito di piani attuativi;
- b)* costruzioni ed opere urbanistico-edilizie di qualsiasi tipo;
- c)* demolizioni di immobili;
- d)* ricostruzioni;
- f)* ristrutturazioni edilizie;
- g)* ristrutturazioni urbanistiche;
- h)* ampliamenti;
- i)* sopraelevazioni;
- l)* interventi comunque interessanti il disegno urbano;
- m)* modifiche di destinazioni d'uso quando comportino l'esecuzione di opere edilizie;

Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

Le opere realizzate dall'Amministrazione Comunale o da altre Amm/ni devono essere conformi allo strumento urbanistico generale, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla Legge 3.1.1978 n° 1 e dalla L.R. 19.05.1981, art. 25.

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti, nel caso siano soggetti a ristrutturazione, devono rispettare le norme previste dal D.P.R. del 27.04.1978 n° 384 (abbattimento delle barriere architettoniche).

Art. 4 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione le seguenti opere:

- a)* opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del C.C. nel rispetto, comunque, delle norme urbanistiche;
- b)* installazioni di palloni pressostatici a carattere stagionale;
- c)* vasche di approvvigionamento idrico;
- d)* le serre purché smontabili ovvero facilmente amovibili;
- e)* forni all'aperto;
- f)* le opere oggettivamente precarie e temporanee.
- g)* le recinzioni dei terreni
- h)* opere di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo
- i)* la costruzione di pozzi, previo nullaosta preventivo regionale ai sensi dell'art.95 T.U. 1775/33.

L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie e della cubatura, dovrà essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo apposite tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 23/85, 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 Responsabile del servizio al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939, n° 1089.

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al responsabile del servizio per iscritto e dovrà essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo, nel caso di autorizzazione onerosa.

Art. 5 - Opere non soggette a concessione o autorizzazione

Non sono soggette a concessione, né autorizzazione, le seguenti opere:

- a)* opere di manutenzione ordinaria, così come definite dall'art. 6 delle presenti norme e dall'art. 31 della legge 457/78;
- b)* opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato (art. 7, legge 25.03.1982, n° 94);
- c)* opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- d)* apposizione di tende a servizio di edifici esistenti;
- e)* manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- f)* l'installazione di impianti solari, di pompe di calore ed impianti similari, destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non è quindi soggetta ad autorizzazione specifica (art. 5 legge 29.05.1982, n° 308 "Norme sul contenimento dei consumi energetici, ecc.");
- h)* lavori superficiali di sterro e aratura;

i) lavori comunque connessi alla pratica agronomica;

I seguenti interventi, se non in contrasto con le norme del P.U.C. e del presente Regolamento, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalla legge 1° giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n. 1497, dal decreto legge 27 giugno 1985 n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985 n. 431, e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, sono esclusivamente subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241, come modificato dall'art. 2, comma 10 della legge 24 dicembre 1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo;*
- b) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;*
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;*
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esiste la regolamentazione di cui all'articolo 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni;*
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;*
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;*
- h) opere interne alle costruzioni così come definite dall'art. 15, 2° comma della L.R. n° 47/85, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;*
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;*
- l) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;*
- m) parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.*

Art. 6 - Lavori eseguibili d'urgenza.

Il preventivo rilascio della concessione edilizia non è necessario nel caso di opere di assoluta indifferibilità ed urgenza, indispensabili per evitare danni a persone e cose.

In tal caso, il proprietario dell'area o l'avente titolo a richiedere la concessione edilizia o il direttore dei lavori hanno l'obbligo di dare formale comunicazione al responsabile del servizio entro 3 giorni dall'inizio dei lavori e di presentare entro 15 giorni dalla stessa data, la richiesta di concessione edilizia secondo quanto prescritto dal R.E.

Art. 7 - Progettazione e direzione dei lavori.

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa, ad Ingegneri, Architetti e Geometri iscritti nei rispettivi Albi professionali e, per quanto di loro competenza, a Dottori agronomi e Periti edili o agrari.

Tutti gli elaborati e gli allegati di progetto dovranno essere sottoscritti dal professionista e timbrati col proprio timbro dal quale risulti in numero e l'Ordine o Albo di appartenenza.

Pertanto, l'ufficio tecnico comunale è tenuto a respingere gli elaborati privi di quanto indicato nel comma precedente.

CAPO II

Richiesta della concessione edilizia

Art. 8 - Richiesta di parere preliminare (pre-progetto).

L'avente titolo, può richiedere al responsabile del servizio di sottoporre all'esame della C.E. un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art. 9.

Il parere espresso dalla C.E. non costituisce presunzione di approvazione del progetto.

Questa procedura può essere richiesta per:

- piani urbanistici di attuazione,
- progetti di residenze per cubature superiori ai 1000 mc,
- progetti di insediamenti produttivi.

Art. 9- Richiesta di concessione edilizia e documenti da allegare alla medesima.

La richiesta di concessione edilizia, redatta su modello approvato dalla A.C., e firmata dal proprietario dell'area o da chi abbia titolo diverso per richiederlo deve essere indirizzata al responsabile del servizio e presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, che, rilascia apposita ricevuta in cui deve essere indicata la data di ricevimento.

La documentazione da allegare alla richiesta, pena la irricevibilità di questa ultima, è la seguente:

- a)** -corografia scala 1:25.000, per le costruzioni ricadenti fuori dell'abitato;
- b)** -planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:1000 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 30 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche dei terreni e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo; indici prescritti dallo strumento urbanistico vigente in quella zona, stralcio del P.U.C., e/o P.P., e/o P. di L.;
- c)** -planimetria in scala normalmente non inferiore a 1:500 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata.
In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circoscrizioni, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- d)** -disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche e altimetriche;
 - dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - ubicazione o dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
 - pianta degli spazi aperti, con pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonnature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera: i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc..Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

- e)* -disegni quotati, normalmente in rapporto 1:100 di una o più sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi pubblici.

Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

- f)* -disegni a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

- g)* -documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.), delle quali anche accurati disegni non chiariscano i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;

- h)* -rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative;

- i)* -disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire.

Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente comma e) devono analogamente indicare, con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite, con campitura nera quelle nuove.

In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

- l)* -relazione illustrativa e geotecnica nel rispetto del D.M. 21.1.1981;

- m)* -nulla osta, ove richiesto, del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco;

- o)* -calcolo planimetrico ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione e relativi conteggi;

- p)* -autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

Tutte le tavole di cui ai precedenti commi e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista, il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale. Per opere la cui approvazione si esaurisca nell'ambito comunale sono richieste tre copie degli elaborati; per le opere la cui approvazione non si esaurisca nell'ambito comunale, sono necessarie almeno cinque copie.

CAPO III

Istruttoria relativa alla richiesta di concessione edilizia

Art. 10 - Organi di controllo.

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica od edilizia, per i quali deve essere richiesta la Concessione Edilizia, devono essere sottoposti obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta di Concessione Edilizia, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative e regolamentari vigenti, dei seguenti organi:

- *a*) Comando dei Vigili del Fuoco di Sassari (nei casi previsti dalle norme vigenti);
- *b*) Ufficio del Genio Civile (nei casi previsti dalle norme vigenti);
- *c*) Ufficio Tecnico Comunale;
- *d*) Commissione Edilizia.

Art. 11 - Istruttoria preliminare ed esame dei progetti

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7 Agosto 1990 n° 241.

Entro *sessanta* giorni dalla presentazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7 Agosto 1990 n° 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine di cui al presente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato, entro *quindici* giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro *dieci* giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma precedente, il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente e a redigere una relazione scritta al responsabile del servizio, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

CAPO IV

La Commissione Edilizia Comunale.

Art. 12 - Composizione.

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e da membri elettivi, in numero complessivo di 10 (dieci) commissari.

Art. 13 - Membri di diritto.

Sono membri di diritto:

- a)** il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, con funzioni di presidente;
- b)** il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico dello stesso Ufficio, delegato dal primo;
- c)** il Medico del distretto dell'U.S.L. o suo delegato.

Art. 14 - Membri elettivi

I membri elettivi sono sette e vengono nominati dalla Giunta Municipale; essi sono:

- a)** un Ingegnere o Architetto iscritto all'Ordine della Provincia di Sassari;
- b)** due Geometri iscritti al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari;
- c)** un Dottore Agronomo o Perito Agrario iscritto all'Ordine o al Collegio della Provincia di Sassari;
- d)** tre cittadini (anche Consiglieri Comunali) esperti in materia.
- e)** un esperto in materia di paesaggio scelto dall'organo comunale competente fra gli iscritti agli ordini professionali o fra i tecnici dipendenti dalle amministrazioni pubbliche.

Almeno uno dei componenti di cui alla precedente lettera **d)** dovrà essere nominato su indicazione del gruppo di minoranza eletto in Consiglio Comunale. A tal scopo il Sindaco inviterà con richiesta scritta i componenti di tale gruppo ad esprimere il nominativo di un esperto che li rappresenti; decorsi trenta giorni da tale richiesta, nel caso essa non dovesse essere evasa, la Giunta Municipale provvederà autonomamente alla nomina.

La carica di membro elettivo della commissione edilizia ha durata pari alla legislatura e può essere riconfermata.

La C.E. decade in ogni caso con la scadenza della Giunta Municipale che l'ha eletta.

Il membro elettivo che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del periodo è sostituito con un altro nominato dalla Giunta Municipale.

Il sostituto esercita le funzioni fino al compimento del periodo di carica del Commissario sostituito. I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella stessa, ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla C.E. comunale.

Il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte della Giunta Municipale, la quale procederà, nella seduta stessa, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

Art. 15 - Astensione e ricazione dei membri della Commissione Edilizia Comunale.

I membri della C.E. devono astenersi dal partecipare alle riunioni in cui sia previsto l'esame di una richiesta di concessione edilizia riguardante sia aree proprie, sia aree confinanti con le proprie, sia aree di parenti fino al secondo grado, sia aree di affini fino al secondo grado.

Debbono altresì astenersi quando siano, comunque, interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia.

Il Presidente della C.E., quando sia provata la causa di astensione, nell'ipotesi che il commissario rifiuti di astenersi, procede alla ricazione, sentita la C.E..

Nel caso in cui la causa di astensione riguardi il Presidente stesso e questo rifiuti di astenersi, la C.E. deve pronunciare la ricazione.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per cui ricorrono i presupposti all'astensione sono illegittime e devono essere annullate d'ufficio dal Presidente della C.E..

Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi: il Presidente quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato, deve darne notizia al Sindaco che provvederà, ai sensi del comma II dell'art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi.

Dalle eventuali procedure di astensione o di ricazione deve essere redatto, ai sensi dell'art. 14, VII comma, del presente regolamento, dettagliato resoconto nel verbale della riunione; nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di ricazione riguardante la loro persona.

Art. 16 - Compensi ai componenti la Commissione Edilizia.

Ad ogni Commissario è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio di ogni legislatura, dal Consiglio Comunale, unitamente ai criteri di determinazione delle somme dovute, a titolo di rimborso spese, ai commissari non residenti nel territorio comunale.

Art. 17 - Segreteria della Commissione Edilizia.

I compiti di segretario della Commissione Edilizia comunale sono svolti dal tecnico comunale o da un impiegato comunale incaricato dal Sindaco.

Art. 18 - Funzioni della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere su:

- *a*) l'interpretazione del presente regolamento;
- *b*) i piani attuativi di esecuzione (pubblici o privati);
- *c*) ogni richiesta di concessione edilizia.

Il parere di cui al comma I, nei casi sub. *b* e *c*, deve riguardare la legittimità dei progetti nonché i profili ambientali, paesaggistici, urbanistici e architettonici dell'opera progettata. Detto parere è obbligatorio.

Il responsabile del servizio non può rilasciare la concessione edilizia, in presenza di un parere negativo della C.E., se non motivando adeguatamente il proprio convincimento, pena l'illegittimità del provvedimento concessorio.

Delle riunioni deve essere redatto un dettagliato verbale a cura del Segretario. Questi, prima di trascriverlo nell'apposito registro, deve sottoporlo all'approvazione della Commissione nella riunione successiva. Il Presidente deve controfirmare ogni pagina del registro all'atto della trascrizione sullo stesso

del testo definitivo approvato ai sensi del comma precedente. Il Segretario della C.E. deve altresì curare l'inserimento, nel fascicolo di ogni richiesta di concessione edilizia, di un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta stessa.

Sul rinnovo delle concessioni edilizie o autorizzazioni già concesse e scadute, esprime il proprio parere motivato solo l'Ufficio Tecnico Comunale.

Soltanto in caso di variante agli strumenti urbanistici riguardanti l'area di sedime oggetto dell'intervento, è obbligatorio il parere della C.E.

La stessa procedura può essere utilizzata per progetti già esaminati dalla C.E. e la cui concessione non sia stata ritirata.

Art. 19 - Riunioni della Commissione Edilizia.

La C.E. si riunisce nella residenza municipale una o più volte al mese secondo il numero delle richieste di concessioni edilizie. Il parere deve essere espresso entro 30 giorni dalla data di ricevimento, salvo le necessità di chiarimenti ai sensi del IV comma del presente articolo.

La Commissione edilizia comunale è convocata dal Presidente con lettera raccomandata, inviata almeno 5 giorni prima della data fissata.

Per la validità delle riunioni devono essere presenti almeno cinque membri, tra i quali il Presidente.

Qualora lo ritenga necessario, la C.E. può convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voto: in caso di parità, prevale la tesi per la quale ha votato il Presidente della Commissione stessa.

CAPO V

Decisione sulla richiesta di Concessione Edilizia

Art. 20 - Competenze del responsabile del servizio.

il responsabile del servizio, sulla base della documentazione fornita, tenuto altresì conto dei pareri espressi dagli organi di controllo di cui al precedente art. 10 ed in specie di quello della Commissione Edilizia comunale ai sensi del III e IV comma dell'art. 18 del presente regolamento, decide sulla richiesta di concessione edilizia. La decisione sindacale va notificata al richiedente entro **quindici** giorni dal termine di cui al III comma dell'art. 11 del presente regolamento.

Nel caso di inutile decorso di detto termine, l'interessato, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario o in piego raccomandato con avviso di ricevimento, può richiedere al responsabile del servizio di adempiere entro **quindici** giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso altresì inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può avanzare istanza all'Assessorato Regionale agli Enti Locali Finanze e Urbanistica per l'intervento sostitutivo, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 1.7.1991, n° 20.

Art. 21 - Regime di pubblicità delle decisioni sindacali sulle Concessioni Edilizie.

Le decisioni sindacali sulle richieste di concessioni edilizie vanno notificate al richiedente secondo quanto stabilito dal I comma dell'art. precedente e sono affisse per 15 consecutivi nell'albo pretorio del Comune.

L'affissione di cui al comma precedente non fa decorrere i termini per l'imputazione. Chiunque sia interessato può, altresì, prendere visione presso i competenti uffici comunali, di tutti gli atti e documenti, compreso l'estratto del verbale della Commissione edilizia comunale, di cui al IV comma dell'art. 18, relativi alla richiesta di concessione edilizia considerata.

CAPO VI
Rilascio della Concessione Edilizia

Art. 22 - Formalità cui è subordinato il rilascio della Concessione Edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti formalità cui è tenuto il richiedente:

- a)** presentazione della documentazione attestante la sussistenza del titolo necessario alla richiesta della concessione;
- b)** presentazione dei nulla-osta da parte delle competenti Autorità nel caso di realizzazione di opere per le quali ciò sia necessario;
- c)** presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, nonché del contributo sul costo di costruzione, salvo l'ipotesi di esonero di cui all'art. 9 della L. 28.1.1977 n° 10;
- d)** presentazione della dichiarazione di un tecnico abilitato di accettazione dell'incarico della direzione dei lavori;
- e)** presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della L. 5.11.1971 n° 1086: "Norme per la disciplina delle opere in conglomerato armato, ecc.", ove prevista;
- f)** presentazione di quanto richiesto in base alla L. 09/01/91 n° 10 e D.P.R. 26/08/93 n° 412 sul risparmio energetico, sull'isolamento dei fabbricati civili, industriali e artigianali e sugli impianti termici;
- g)** deposito del progetto dell'impianto elettrico del fabbricato, nei casi previsti dall'art. 4 del regolamento di attuazione della L. 46/90;
- h)** presentazione della dichiarazione del progettista ai sensi dell'art. 1 punto 4 della L. n° 13/89 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).

CAPO VII

Caratteristiche e validità della Concessione Edilizia

Art. 23 - Carattere della Concessione Edilizia.

La concessione edilizia è personale, può essere utilizzata solo dal concessionario.

La concessione edilizia è irrevocabile salvi i casi di decadenza di cui agli art. 24,25,26 III comma e 27 IV comma del presente R.E.

La concessione edilizia non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa; la variazione dell'intestazione va richiesta con domanda in carta da bollo, cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione alla richiesta, al responsabile del servizio, che, accertatane la legittimità, provvede alla volturazione.

Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, fissati ai sensi dei successivi artt. 26 e 27 del presente regolamento.

Art. 24 - Decadenza della Concessione edilizia.

La concessione edilizia decade per contrasto con nuove prescrizioni edilizie, per inutile decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, per sospensione dei lavori.

Restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

Art. 25 - Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche.

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano già iniziati e non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

Art. 26 - Termine di inizio dei lavori. Decadenza per inutile decorso del termine stesso.

Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno e deve essere determinato in considerazione dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

La determinazione sindacale sul punto di cui al I comma è insindacabile.

L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della concessione edilizia.

Non è ammessa proroga. Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia, con il rispetto delle disposizioni del titolo II del presente regolamento.

Art. 27 - Termine di ultimazione dei lavori. Decadenza per uso inutile decorso.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile ed agibile, è fissato dal responsabile del servizio; esso non può essere superiore a tre anni e deve essere determinato in ragione delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

Il termine di cui al I comma non è prorogabile, salvo che sopravvengano, a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, fatti estranei alla volontà del concessionario: in tali ipotesi, il responsabile del servizio, con provvedimento motivato, può concedere una proroga per un tempo non superiore al periodo originariamente fissato a mente del I comma di quest'articolo.

La proroga va richiesta prima della scadenza del termine. La proroga non é rinnovabile in alcun caso. Qualora i lavori non siano ultimati nel tempo determinato all'atto del rilascio della Concessione Edilizia o in quello stabilito con il provvedimento di proroga, il concessionario decade dalla Concessione Edilizia e deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.

Il termine di cui al I comma del presente articolo può essere superiore a tre anni solo qualora impongano un termine più ampio l'opera da realizzare o le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Art. 28 - Sospensione dei lavori.

La sospensione dei lavori è ammessa qualora sia giustificata da motivate ragioni.

Il concessionario deve immediatamente darne notizia con raccomandata A.R. al responsabile del servizio esponendo le cause della sospensione.

In caso contrario, qualora si protragga per un periodo superiore a 180 giorni, la Concessione Edilizia decade.

La sospensione dei lavori, anche se giustificata, non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 27.

TITOLO III

ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I

Operazioni preliminari

Art. 29 - Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore.

Il concessionario, prima di iniziare i lavori, per iscritto, deve comunicare al Responsabile del servizio e all'Ufficio tecnico comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Qualunque variazione successiva delle persone del direttore dei lavori o del costruttore deve essere comunicata, preventivamente, con le modalità di cui sopra.

Fino alla comunicazione di cui al comma precedente, restano responsabili, ad ogni effetto di legge, i nominativi precedentemente indicati e di cui sia agli atti l'accettazione dell'incarico.

Art. 30 - Assegnazione di linea e quota.

Il concessionario o il direttore dei lavori, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, la fissazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e della presa dell'acquedotto, ove esistono.

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della richiesta di cui al I comma, l'Ufficio tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il privato dovrà diffidare, con raccomandata A.R., l'ufficio tecnico comunale a compiere l'attività di cui al primo comma entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali potrà, senz'altra incombenza, dare inizio ai lavori.

Delle operazioni, che sono a totale carico finanziario ed organizzativo del concessionario, deve essere redatto, in duplice esemplare, apposto verbale, sottoscritto dalle parti.

Nel succitato verbale deve, altresì, essere inserita la dichiarazione con cui il concessionario o il direttore dei lavori indicano orientativamente la data di inizio dei lavori.

Art. 31 - Inizio dei lavori.

Dell'effettivo inizio dei lavori il concessionario o il direttore dei lavori devono dare, ai sensi e ai fini dell'art. 26 del presente regolamento, notizia al Responsabile del servizio e all'ufficio tecnico comunale, per iscritto.

Alla richiesta inviata all'Ufficio tecnico comunale deve essere allegata l'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in c.a. e delle eventuali strutture metalliche ove necessario, nonché gli elaborati relativi al rispetto delle norme sul risparmio energetico.

CAPO II

Dell'attività di realizzazione del progetto

Art. 32 - Soggetti responsabili.

L'attività di realizzazione del progetto deve essere svolta con il rispetto di tutte le norme di legge e di regolamento applicabili nonché delle prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia.

Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili, agli effetti civili, penali e amministrativi di ogni violazione.

Si richiamano, a questo riguardo, in particolare le norme di cui alle seguenti leggi sul controllo dell'attività edilizia-urbanistica:

- L. 28.02.1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni,
- L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 33 - Cantieri edilizi.

In particolare, i cantieri edilizi dovranno essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri edilizi, inoltre, devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

Devono, inoltre, essere adottate segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale.

I recinti devono avere aspetto decoroso e le porte di accesso al cantiere devono aprirsi verso l'interno.

I cantieri devono essere dotati di latrina provvisoria

All'esterno del cantiere dovrà essere apposto un cartello, chiaramente leggibile, decoroso e delle dimensioni non inferiori a cm 50x70, in cui siano indicati :

- 1)-nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente indicazione dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2)-nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3)-generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4)-nome e cognome e qualifica dell'assistente;
- 5)-indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

In ogni cantiere devono essere conservati l'originale o una copia autentica della concessione edilizia e dei disegni progettuali.

Art. 34 - Occupazione temporanea di suolo pubblico.

Quando per la realizzazione dell'opera il concessionario ha necessità di occupare parte del suolo pubblico, deve fare richiesta, in carta da bollo, al Responsabile del servizio.

Nella domanda devono essere indicate le ragioni della richiesta di autorizzazione dell'occupazione, i dati catastali e planimetrici dell'area e la durata presunta dei lavori per l'esecuzione dei quali si reputa necessaria l'occupazione.

Il Responsabile del servizio, sentito il parere dell'Ufficio tecnico comunale, decide sulla domanda. La decisione sindacale deve essere notificata entro 60 gg. dalla presentazione della domanda all'istante.

Nel caso di inutile decorso del termine suddetto, la domanda s'intende rigettata.

Qualora il Responsabile del servizio accolga la domanda, nel provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione che l'occupante dovrà versare in conto infruttifero presso la Tesoreria Comunale per la rimessa in pristino dell'area.

L'occupante è tenuto, altresì, al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso; competente a concedere proroga è il Responsabile del servizio, sentito l'ufficio tecnico comunale.

La cauzione, di cui al V comma, viene restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso; l'entità della somma che dovrà essere restituita sarà fissata dal Responsabile del servizio, su indicazione dell'Ufficio tecnico comunale, in ragione del grado di restaurazione dello stato dei luoghi raggiunto con il ripristino.

Art. 35 - Ponti e scale di servizio.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole dell'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la particolare concessione comunale.

Art. 36 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

È vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

Durante i lavori, specie di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato.

Qualora ciò si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui ne è avvenuto il deposito.

Art. 37 - Responsabilità degli esecutori di opere.

Il costruttore e/o l'assistente ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione delle opere.

Il Responsabile del servizio può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

Art. 38 - Rimozione delle recinzioni.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art. 39 - Fine dei lavori.

Il concessionario od il direttore dei lavori devono dare immediata comunicazione, per iscritto, del compimento dell'opera progettata al Responsabile del servizio e all'Ufficio tecnico comunale.

TITOLO IV

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Art. 40 - Opere per le quali é richiesto il certificato di abitabilità o quello di agibilità.

Qualunque costruzione per intervenire sulla quale sia stata richiesta la concessione edilizia, prima di essere adibita all'uso che le é proprio, deve essere dichiarata agibile od abitabile.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità: ogni costruzione o parte di costruzione destinata ad abitazione, a uffici, a scuole, e a destinazioni analoghe.

Art. 41 - Procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Il titolare della concessione edilizia, con domanda su carta da bollo richiede al Responsabile del servizio il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, allegando alla richiesta la seguente documentazione:

- a)* ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali o altre tasse;
- b)* certificato o nullaosta di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni civili o costruzioni industriali, commerciali o di carattere speciale e per i locali centrale termica, soggette a tale nullaosta;
- c)* ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della legge 5.11.1971 n° 1086 per le costruzioni in conglomerato cementizio o fotocopia autentica dello stesso, o dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori di non esistenza di opere soggette alla L.5.11.1971 n° 1086;
- d)* dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 11 della Legge 05/01/90 n° 46;
- e)* adempimenti relativi al collaudo di cui alle norme nel risparmio energetico, ove necessario;
- f)* documentazione attestante l'avvenuta iscrizione presso l'U.T.E. dell'immobile di nuova costruzione o di denuncia di variazione degli immobili modificati o ampliati;
- g)* dichiarazione del direttore dei lavori il quale deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità della costruzione rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del servizio rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio da parte dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente. Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

TITOLO V

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

Coordinamento urbanistico.

Art. 42 - Osservanza delle norme e disposizioni del Piano Urbanistico Comunale.

Salvo diverse prescrizioni di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, nella progettazione dovranno osservarsi le norme del presente titolo.

Art. 43 - Condizioni essenziali di edificabilità

Sono condizioni essenziali di edificabilità:

- 1) l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria;
- 2) l'esistenza di programmi di opere di urbanizzazione primaria nel successivo triennio da parte del Comune;
- 3) l'impegno da parte dei richiedenti la concessione di procedere all'attuazione o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

Art. 44 - Indici e parametri.

L'utilizzazione delle aree ai fini della edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nei successivi articoli.

Art. 45 - Superficie territoriale (St : ha)

Per superficie territoriale si intende la superficie delle zone individuate dallo strumento urbanistico generale.

Detta superficie va misurata al netto della viabilità principale di piano ed al lordo delle strade eventualmente previste all'interno dell'area o in essa esistenti.

Al parametro di cui al I comma del presente articolo vanno applicati gli indici territoriali.

Art. 46 - Indice di fabbricabilità territoriale (It: mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc) edificabile per ogni mq. di superficie territoriale, calcolata ai sensi del precedente articolo 45. Detto indice si applica nel caso di piani particolareggiati di esecuzione e di piani di lottizzazione convenzionata e similari.

Art. 47 - Superficie fondiaria (Sf: mq)

In caso di intervento urbanistico preventivo, superficie fondiaria è quella parte di superficie territoriale, di cui all'art. 45 del presente regolamento, al netto delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'ipotesi considerata nel comma che precede, la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

Detti lotti costituiscono la superficie minima di intervento, di cui al successivo art. 48.

In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con le zone di completamento indicate nelle planimetrie dello strumento urbanistico generale. Ad essa vanno applicati gli indici fondiari.

Art. 48 - Superficie minima di intervento (Sm: mq)

Superficie minima di intervento è quella la cui area ha le dimensioni minime consentite ad operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo ovvero è la superficie indicata come superficie minima di intervento dallo strumento urbanistico generale.

Art. 49 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If: mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria, così come definita dall'art. 47 del presente regolamento.

L'indice in esame si applica per l'edificazione sia in zone in cui è stato attuato un intervento urbanistico preventivo sia in zone in cui è consentito l'intervento edilizio diretto.

Art. 50 - Superficie utile abitabile (Su: mq)

Per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 51 - Superficie non residenziale (Snr: mq)

Per superfici non residenziali (Snr) si intendono le superfici per servizi ed accessori, specificate come segue, e misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a)* cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b)* autorimesse singole o collettive;
- c)* androni di ingresso e porticati liberi;
- d)* logge e balconi.

Art. 52 - Superficie coperta (Ac: mq)

Superficie coperta è l'area data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione dei soli balconi e aggetti e strutture aperte.

La superficie coperta dei piani interrati o seminterrati non può, in ogni caso, superare di oltre il 20% la massima superficie coperta ammessa, computando nel calcolo anche gli eventuali volumi tecnici.

I porticati, le verande coperte e le tettoie non partecipano al calcolo della superficie coperta purché la loro superficie non superi il 20% e il 30% della massima superficie coperta ammessa, secondo art. 57.

Art. 53 - Rapporto massimo di copertura (Rc: mq/mq)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in mq/mq, tra l'area della superficie coperta di cui all'art. 52 del presente regolamento e l'area della superficie fondiaria di cui al precedente art. 47.

Art. 54 - Indice di piantumazione

E' dato dal rapporto tra piante di alto fusto per ogni ettaro di zona verde.

Art. 55 - Altezza delle costruzioni (H: mt.)

L'altezza delle costruzioni è misurata dal piano di sistemazione del terreno circostante sino all'intradosso dell'ultimo solaio. Nel caso di strade in pendenza si assume la media tra il valore massimo e quello minimo. La verifica deve essere effettuata su tutti i prospetti per ogni porzione di fabbricato la cui proiezione sul terreno sia contenuta in un quadrato di lato pari a 12 metri, a partire dalla zona a quota più bassa.

Possono superare l'altezza massima, i volumi tecnici purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili e realizzati con soluzioni formalmente progettate (canne fumarie, torrini ascensori, ecc.).

Art. 56 - Volume (V : mc)

Il volume è dato dalla somma dei prodotti dell'area della superficie coperta, calcolata ai sensi dell'art. 52 del presente regolamento, di ogni piano per le relative altezze lorde.

Dette altezze lorde sono date dalla distanza tra pavimento e pavimento, salvo nel caso dell'ultimo piano abitabile dell'edificio. In tale ultima ipotesi, l'altezza lorda è pari alla distanza tra il pavimento

inferiore ed il punto inferiore del piano di intradosso dell'ultimo solaio, in corrispondenza del punto di intersezione con la superficie esterna della parete.

Art. 57 - Computo dei volumi

a) -Ai soli fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna o di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede sul prospetto a monte, sempre che la copertura dell'edificio sia

piana o che il tetto abbia una pendenza inferiore al 35%.

b) -Qualora il tetto abbia pendenza maggiore del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

c) -Nel caso di falda unica, qualora la soluzione adottata sia necessaria per evitare servitù di stillicidio o inconvenienti alla altrui proprietà, non viene computato il relativo volume di sottotetto, sempre nell'ipotesi di pendenza non superiore al 35% .

d) -Nell'ipotesi di pendenze inferiori al 35%, non si computa il volume sottotetto anche nel caso di tetti sfalsati, a falde asimmetriche, a capanna, a padiglione ed in genere in tutti i casi, salvo quando le due falde differiscono più di un quinto della lunghezza della falda maggiore.

e) -I volumi dei piani interrati o seminterrati, così come definiti nel R.E. e ammessi alla normativa delle singole zone, non sono computati soltanto se adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, autoclavi e simili, box, garage, locali di sgombero e simili. Nel caso di destinazione ad abitazione, attività artigianali o commerciali e simili, il loro volume andrà computato per la parte emergente dal piano di campagna.

f) -Sono esclusi dal computo del volume, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici, i porticati e le verande, purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre pareti. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

Sono parimenti esclusi dal computo del volume, i volumi tecnici (es. locale centrale termica) da realizzare nelle abitazioni esistenti che ne siano sprovviste, nei limiti di 6 mq. di superficie utile ciascuno e sempre che risulti l'impossibilità obbiettiva di realizzarli nei locali esistenti, se non pregiudicandone l'abitabilità.

Art. 58 - Numero dei piani

Ove esiste quest'indicazione, s'intende il numero dei piani fuori terra, compresi gli eventuali piani di attico, con esclusione dei piani interrati o seminterrati.

Art. 59 - Distanza dai confini

E' la distanza minima tra la proiezione dell'edificio misurata tra i punti di massima sporgenza, escludendo i balconi, gli sbalzi, le pensiline e le scale a giorno, e la linea di confine del lotto.

Art. 60 - Distacco tra gli edifici

E' la distanza misurata come al punto precedente tra gli edifici prospicienti.

Art. 61 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria delle costruzioni

Per l'area individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della volumetria della costruzione, la concessione rilasciata costituisce vincolo dell'area senza altre formalità e legittima l'Amm/ne Comunale a rifiutare ulteriori concessioni che insistano sulla stessa area, salvo per la parte di volume non impegnata dalla precedente costruzione .

Art. 62 - Aree di parcheggio

Ogni edificio di nuova costruzione, dovrà essere provvisto di spazi per il parcheggio, necessari sia alla sosta che alla manovra dei veicoli, nella misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni 10 (dieci) mc di volume dell'edificio, misurato secondo le modalità dell'art. 57 del presente regolamento.

Le suddette aree di parcheggio potranno essere realizzate sia all'interno sia all'esterno degli edifici.

CAPO II

Piani di lottizzazione.

Art. 63 - Domanda di autorizzazione della lottizzazione e documenti a corredo della medesima

I proprietari o gli aventi titolo devono presentare domanda in bollo di autorizzazione alla lottizzazione.

Detta domanda va indirizzata al Responsabile del servizio e deve essere depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Nel caso di proprietà plurime, è necessaria la sottoscrizione autenticata di tutti i proprietari o aventi titolo interessati; nel caso in cui manchi la firma di uno o più di questi soggetti la domanda si ritiene non presentata.

Ciascuno dei sottoscrittenti è considerato debitore solidale per tutti gli oneri derivanti dall'iniziativa lottizzatrice.

Alla domanda, pena la irricevibilità della medesima, devono essere allegati, in cinque copie, i seguenti documenti, sottoscritti, per presa visione ed accettazione, dai presentatori nonché dal progettista:

- a)** proposta di convenzione di cui al V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942 n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765;
- b)** relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione;
- c)** tabella dei dati di progetto, nella quale debbono essere indicati la superficie delle aree interessate, l'indice di fabbricabilità territoriale, le superfici delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con l'evidenziazione delle relative percentuali, le superfici fondiari, il volume totale edificabile, l'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura di ogni singolo lotto;
- d)** eventuale documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;
- e)** estratto degli strumenti urbanistici generali vigenti, nel quale devono essere messe in evidenza le aree oggetto dell'intervento urbanistico;

- f) rilievo planimetrico ed altimetrico, in scala 1:500, del terreno con l'indicazione dei capisaldi di riferimento o, in sostituzione, estratto, in scala non inferiore a 1:500, del rilievo aerofotogrammetrico;
- g) estratto di mappa in scala non inferiore a 1:2000 e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione, detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle fondiarie con l'indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti alla lottizzazione;
- h) planimetria di progetto in scala 1:500, detta planimetria deve essere aggiornata e deve indicare la ripartizione in lotti dell'area oggetto dell'intervento, i distacchi, la viabilità veicolare e quella pedonabile, nonché gli spazi di sosta e di parcheggio, le aree destinate alle attività sociali, religiose e culturali, quelle destinate a verde attrezzato e a parco;
- i) planimetria, in scala 1:500, della rete di approvvigionamento dell'acqua potabile, di quella di smaltimento delle acque luride e meteoriche (con canalizzazioni separate), di quella per l'illuminazione pubblica e privata, nonché della rete telefonica; detta planimetria deve riportare l'indicazione dei lotti, della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle altre aree destinate ad usi pubblici.

Art. 64 - Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione

Il Consiglio Comunale, avuto riguardo ai pareri degli organi di controllo di cui all'art. 10 del Regolamento Edilizio, decide sulla domanda di lottizzazione, con votazione a scrutinio segreto.

Le domande difformi rispetto alle norme vigenti nonché alla prescrizione dello strumento urbanistico generale devono essere rigettate.

Il Consiglio Comunale, in tal caso, è chiamato ad una semplice presa d'atto.

In caso di esito favorevole della votazione, il Piano di Lottizzazione è adottato dal Consiglio Comunale.

Art. 65 - Pubblicazione del Piano di Lottizzazione

Entro 15 giorni dalla adozione da parte del Consiglio Comunale, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la Segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola. L'onere della pubblicazione sarà a carico del lottizzante.

Chiunque può formulare entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al Piano adottato.

Il Consiglio Comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato, e tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del Piano di Lottizzazione.

La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità, nei limiti previsti dalla legge 24/02/98 n°7.

Art. 66 - Convenzione

Ai sensi del V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942, n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 765, l'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui al comma successivo. Detta convenzione, che dovrà essere regolarmente trascritta a cura dei lottizzanti, deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché per quelle di urbanizzazione secondaria;

- b) l'assunzione, a carico del proprietario o lottizzante, dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita con deliberazione consiliare sulla base delle tabelle parametriche regionali.
- c) termini, comunque non superiori a dieci anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) e b) del presente comma;
- d) l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, congrue garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

Art. 67 - Autorizzazione alla lottizzazione

Il Responsabile del servizio, dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente articolo e successivamente alla trascrizione di questa ultima a cura e spese dei lottizzanti, rilascia la autorizzazione a lottizzare e ne dispone la notificazione in via amministrativa ai lottizzanti. Per la mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare e per il mancato assenso di altri proprietari interessati, si rinvia agli art. 3 e 5 della L.R. 1.7.1991 n° 20.

Art. 68 - Lottizzazione su invito del Sindaco

Anche in assenza del Piano Particolareggiato di esecuzione, il Sindaco ai sensi dell'art. 38, X, XI comma della L. 17.8.1942, n° 1150 così modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 765, può invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro un termine congruo, un progetto di lottizzazione.

Detto invito deve essere notificato nelle forme di legge.

Qualora i suddetti proprietari non aderiscano, l'autorità Sindacale provvede d'ufficio alla compilazione del progetto, ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.42 n° 1150 e successive modifiche.

TITOLO VI

PRESCRIZIONI EDILIZIE

CAPO I

Parti esterne di fabbricati.

Art. 69 - Aspetto esterno degli edifici.

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da vie o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.

Art. 70 - Aggetti e sporgenze del suolo pubblico.

Le finestre prospicienti su spazi pubblici aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt. 2,00 se la via o piazza è munita di marciapiede e a mt. 3,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato.

Le cornici di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non possono avere una sporgenza superiore a mt. 0,80 dal filo del fabbricato.

Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezza inferiore a mt. 3,50 se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.

Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di mt. 2,80 non possono sporgere più di 12 cm. oltre il filo del fabbricato, mentre ad una altezza superiore potranno sporgere fino a 20 cm.

L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i cm. 5.

Al di sopra di mt. 3,00 dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1,40.

In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico il Responsabile del servizio potrà, sentita la C.E., rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in oggetto.

Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

Art. 71 - Muri di prospetto e recinzioni.

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per una altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici quando non siano di costruzione a faccia a vista diligentemente profilata, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale, o materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte che non assorbano la luce o deturpino l'ambiente.

Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e paesistico.

Possono essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi, sempre su parere della C.E. che potrà stabilire l'altezza caso per caso, in modo da non disturbare l'ambiente e da assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

Art. 72 - Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate.

Le aree a servizio dei fabbricati, quelle scoperte e tutte le aree edificabili, non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, devono essere recintate sistemate e mantenute decorosamente, e possibilmente coltivate a giardino o orto.

La recinzione può essere formata da cancellate in ferro, balaustre, muretti, siepi, ecc. tali da non deturpare l'ambiente circostante.

Art. 73 - Servitù pubbliche.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

- a)* tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b)* cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c)* numeri civici;
- d)* piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e)* mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per i fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f)* lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g)* quant'altro di pubblica utilità;

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'A.C.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'Autorità Comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali sono appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Responsabile del servizio il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 74 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.

L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del Responsabile del servizio.

L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie, a loro cura e spese.

Qualora non ottemperino, il Responsabile del servizio può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Responsabile del servizio per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:

- a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:50, con eventuali particolari;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera che può tuttavia essere autorizzata per insegne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad una altezza non minore di mt. 4,50 dal suolo pubblico.

Art. 75 - Deflusso delle acque.

Nelle nuove costruzioni, i cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite gronde di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride; da essi le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto del marciapiede dove, per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi verticali pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese.

Art. 76 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.

Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a diversi proprietari, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

Il Responsabile del servizio, sentito il parere della C.E., può ordinare, il rifacimento dell'intonaco o la tinteggiatura dei prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano le esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per la esecuzione dei lavori.

Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico o interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza ed altri uffici competenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile del servizio può prescrivere che gli oggetti di cui al precedente comma, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico nonché predisporre tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura.

CAPO II

Parti interne dei fabbricati.

Art. 77 - Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Patio. Si intende per patio lo spazio interno ad un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano dell'edificio a più piani, con normali minime non superiori a mt. 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.
- b) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 6,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- c) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 12,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00.

Negli spazi interni definiti come "patio" possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, ricreazione.

Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, nelle zone A e B, il Responsabile del servizio, sentita la C.E., può concedere che sui cortili si affaccino ambienti con ogni destinazione, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Negli spazi interni definiti come "chiostrina" possono affacciare soltanto disimpegni verticali od orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognature.

Art. 78 - Locali abitabili.

E' vietato anche nei fabbricati già esistenti, adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati.

Può essere consentita per sotterranei o locali interrati, l'uso di abitazione purché abbiano i seguenti requisiti:

- a) i muri ed il pavimento protetti, mediante adatti materiali (asfalto, intonaci di cemento, lamiera metalliche, ecc.), contro l'umidità del suolo;
- b) l'altezza libera del locale fuori terra di almeno metri 1,60;
- c) le finestre di superficie superiore a 1/8 della superficie del pavimento, con mt. 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante ed apertisi all'aria libera.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq 14 se per 2 persone.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

I locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a mt. 2,70 né cubatura inferiore a mc 25.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n° 457.

Per i locali ricavati nei sotterranei o con copertura inclinata l'altezza media non può essere inferiore a mt. 2,70 purché nessuna parte abbia altezza inferiore a mt. 2.00.

Per ciascun locale d'abitazione, la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Art. 79 - Locali igienici, cucine e disimpegni.

Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a norma dell'art.7, D.M. 5.7.1975.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I corridoi devono essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15.

L'altezza minima di corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli non deve essere inferiore a ml. 2,40.

Art. 80 - Scale e abbattimento delle barriere architettoniche.

Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali, il numero e la larghezza delle scale, in base al numero di piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità delle disposizioni di legge.

La larghezza minima di ciascuna rampa non dovrà comunque essere inferiore a cm 110, salvo nella case unifamiliari, costituite da non più di due piani fuori terra, ove può essere ridotta a cm. 90.

Dalle scale non possono ricevere luce ambienti di abitazione, cucine latrine e bagni.

Le scale devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano.

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbono servire più appartamenti.

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

Il vano scale non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici di carattere plurifamiliare, o dove siano previste destinazioni sociali, la realizzazione e il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione, devono essere conformi a quanto previsto dalla Legge n° 13 del 09/01/89.

Art. 81 - Piani terreni e soppalchi.

I piani terreni possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio, purché l'attività non sia in contrasto con la residenza.

In tal caso, salve le altre norme vigenti in materia devono avere:

a) altezza minima di mt. 2,70.

b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna almeno mt. 0,40 e soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei o solai.

Possono essere utilizzati ad uso abitazione piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e soprastanti a solai ventilati.

Può essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino una altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

a) ciascuna altezza non risulti inferiore a mt. 2,20.

b) la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare.

c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Le autorimesse private possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di mt. 2,00.

CAPO III

Prescrizioni igieniche nelle costruzioni

Disposizioni generali

Art. 82 - Normativa igienico sanitaria: rinvio.

Resta fermo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia igienico-sanitaria ed in particolare dal D.M. 5.7.1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione" e degli art. 18 e 19 della L. 27.5.1975, n° 166.

Art. 83 - Costruzioni su suoli insalubri.

Le costruzioni su suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o altre materie insalubri e che siano, quindi, inquinati non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il sottosuolo non sia stato bonificato

CAPO IV

Disposizioni sugli isolamenti

SEZ. I

Misure contro l'umidità.

Art. 84 - Isolamento dall'umidità.

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro e alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

Art. 85 - Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti.

I locali abitabili, realizzati al piano terreno, devono appoggiare su un solaio staccato dal terreno a mezzo di intercapedine areata di spessore uguale o maggiore di cm. 30 o su vespaio areato di spessore non inferiore a cm. 30.

Tutte le murature di una costruzione debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Art. 86 - Misure contro l'umidità del suolo: murature

Tutte le murature esterne di una costruzione fermo restando quanto disposto dal comma precedente, devono, altresì, essere isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta con l'impiego di stratificazioni impermeabili multiple o mediante l'uso di lamine impermeabili continue.

Art. 87 - Impermeabilizzazione delle coperture piane.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata con l'impiego di stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Tale impermeabilizzazione è d'obbligo anche per le verande, balconi e simili.

SEZ. II
Isolamento termico

Art. 88 - Rinvio alla disposizione normativa vigente.

Tutte le costruzioni o le porzioni di queste comprendenti locali rientranti tra i locali abitabili, debbono presentare un coefficiente di trasmissione totale e globale tale da assicurare a detti locali una temperatura compresa tra i 18° e i 20°C, così come disposto dall'art. 4 del D.M. 5.7.75.

Sono richiamate esplicitamente tutte le norme e gli obblighi di cui alla legge 9.1.1991, n° 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" ed al D.P.R. 26.8.1993 n° 412 "Regolamento di attuazione dell'art. 4, IV comma della L. 9.1.1991 n° 10".

Art. 89 - Norme sull'isolamento termico.

Il comune di Bonorva, agli effetti dell'applicazione della legge 9.1.91 n° 10 appartiene alla zona climatica "D" fissata con D.P.R. n° 412 del 26.8.93, ed il valore dei gradi giorno è fissato nella misura di 1526.

SEZ. III
Isolamento fonico

Art. 90 - Isolamento fonico.

Per tutti i locali devono essere previsti sistemi di isolamento fonico, idonei ed adeguati alle caratteristiche ed alle destinazioni proprie dei suddetti locali, nonché alle norme di legge.

CAPO V

Scarico delle acque - Concimaie - Costruzioni rurali

Art. 91 - Classificazione delle acque.

Le acque vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a)* acque meteoriche;
- b)* acque nere: comprendono sia le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidets, ed ogni altro accessorio svolgente analoga funzione sia le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali.
- c)* acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- d)* acque inquinanti: sono quelle che tali sono considerate dalle vigenti normative in materia di inquinamenti, ai sensi della legge 10.5.1976, n°319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" G.U. n° 141 del 29.5.1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 92 - Disciplina degli scarichi.

Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature sul suolo in località prive di fognature pubbliche, sono disciplinati dall'apposito regolamento comunale emanato in attuazione della legge 10.5.76 n°319 e successive modificazioni.

Art. 93 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 30 da questi.

I pozzi devono essere autorizzati, ai sensi dell'art. 4 del presente R.E..

Art. 94 - Edifici ed unità dichiarate antigieniche.

Il Responsabile del servizio ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigienici e inabitabili dall'U.S.L., assegnando un congruo termine.

Quando il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, il Responsabile del servizio ha la facoltà di procedere all'espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'U.S.L., ma comprese in edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Responsabile del servizio ha la facoltà di ordinare al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, assegnando un congruo termine e fatto salvo ogni ulteriore provvedimento o sanzione.

Art. 95 - Concimaie.

Non sono ammesse concimaie all'interno di centri abitati del comune.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 1.12.1930 n° 1862 modificato dalle LL. 25.6.1931 n° 925 e dagli art.233 e segg. del T.U. 27.7.1934 n° 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'Autorità competente.

Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30.

Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

Art. 96 - Norme per le costruzioni rurali.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali.

Il Responsabile del servizio, sentita l'U.S.L. dovrà ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfeito funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

CAPO VI

Raccolta e scarico dei rifiuti solidi

Art. 97 - Raccolta dei rifiuti solidi.

Tutte le costruzioni plurifamiliari devono essere provviste di un deposito per i rifiuti solidi, dimensionato in ragione delle caratteristiche, volumetriche e funzionali, delle costruzioni medesime.

Art. 98 - Smaltimento dei rifiuti solidi.

Per lo smaltimento dei rifiuti solidi si richiamano le vigenti norme quali:

- D.P.R. 10.09.1982, n° 915
- Delibera del Comitato Interministeriale Smaltimento Rifiuti 27.07.1984 (G.U. 13.09.1984, n° 253 supp.)

CAPO VII

Impianto di smaltimento dei fumi e impianti di G.P.L.

Art. 99 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.

Oltre alle norme dettate dalla legge 31.7.1966., n°615 e del relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento della autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali idonei.

E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento é sufficiente che si sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento o modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Ogni alloggio, dotato di impianto di riscaldamento, deve essere fornito di almeno una canna fumaria opportunamente dimensionata in funzione dell'altezza della costruzione e realizzata con idonea soluzione estetica.

Art. 100 - Tubazioni di sfogo.

Ogni locale da bagno privo di finestra deve essere dotato di tubazione di sfogo opportunamente dimensionata e con scarico alla sommità del tetto.

Le camere oscure, i laboratori scientifici nonché le autorimesse a più posti macchina debbono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione.

Quest'ultima deve giungere al tetto e deve essere dimensionata in modo da assicurare almeno cinque ricambi di aria all'ora.

Art. 101 - Impianti di gas per uso domestico. Criteri di sicurezza.

L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre realizzarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei Vigili del Fuoco.

La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

CAPO VIII ***Rifornimento idrico***

Art. 102 - Rifornimento idrico.

Tutte le costruzioni residenziali e quelle adibite ad attività produttive e/o commerciali devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale o privato o da pozzi.

In quest'ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'U.S.L. e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria Locale.

Detta documentazione, nel caso di nuove costruzioni, deve essere allegata alla richiesta di concessione o autorizzazione, integrando così i documenti richiesti dall'art. 9 del presente R.E..

TITOLO VII

RINVIO A LEGGI SPECIALI

Art. 103 - Normative particolari.

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione, nelle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazioni di:

- impianti idrici,
- " termici e di condizionamento,
- " elettrici e paraelettrici,
- " di sollevamento (ascensori, ecc),
- " di captazione delle scariche atmosferiche,
- " fognari e di smaltimento di liquami,

- " di smaltimento dei rifiuti solidi,
 - " antinquinamento atmosferico,
- ogni e qualunque altro tipo di impianto si richiamano e si rinvia a tutte le relative normative legislative, tecniche e regolamentari vigenti all'epoca delle costruzioni.

Pertanto, il mancato rispetto delle suddette norme comprese quelle emanate da enti riconosciuti a livello nazionale quali:

- C.N.R.,
- U.N.I.,
- C.E.I., I.M.Q.,
- I.S.P.E.S.L.

deve ritenersi in contrasto col presente R.E.

L'attività edilizia ed urbanistica è, altresì, soggetta alle leggi speciali riguardanti la tutela dei beni di interesse architettonico, ambientale, storico e archeologico.

L'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni riguardanti le norme sulle strutture di fabbrica ed in particolare alla legge 2.2.1974, n° 64 e ai successivi decreti previsti dal suo art. 1, riguardanti in particolar modo:

- norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza,
- norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni, ecc.,
- norme tecniche sulle strutture metalliche ed in c.a. o c.a.p..

TITOLO VIII

NORME E PROCEDURE PER LA MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Art. 104 - Contenuto e finalità della procedura per la misura della compatibilità ambientale

La procedura per la misura della compatibilità ambientale è volta a verificare l'incidenza complessiva degli interventi che interessano il territorio sui vari elementi dell'ambiente naturale e antropico, e precisamente: acqua, aria, flora, fauna, ambiente edificato, patrimonio architettonico e paesaggistico e condizioni di vita della popolazione. Tali elementi vanno complessivamente valutati al fine di garantire la salute umana, la conservazione dell'ambiente e le migliori condizioni di vita.

Art. 105 - Ambito della normativa di compatibilità ambientale.

Nelle zone in cui il P.U.C. prevede gli interventi di cui al successivo comma, il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa è condizionato al previo esperimento favorevole della procedura per la misura della compatibilità ambientale, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento Edilizio.

La procedura è obbligatoria per la realizzazione di:

- a) cave per le quali siano previste attività estrattive con movimenti di terra superiori a mc. 100.000;
- b) impianti per il trattamento dei minerali;
- c) impianti industriali per produzioni metallurgiche e per la trasformazione dei metalli per i quali è prevista una cubatura superiore a mc.20.000;
- d) impianti per la produzione di elettricità e di calore;
- e) impianti per il trattamento e la manipolazione di combustibili liquidi, gassosi e solidi per i quali è prevista una superficie utilizzabile superiore a mc.10.000;
- f) impianti industriali per il trattamento della chimica di base o classificabili tra le industrie insalubri di cui al D.M. 19.11.1981;
- g) impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti;
- i) invasi superiori a 500.000 mc di acqua;
- l) infrastrutture ferroviarie, strade di grande comunicazione, a scorrimento veloce, statali e provinciali.
- m) i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootecnica del fondo, nelle zone classificate "E" dal P.U.C., compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnico-intensivi o zootecnico-estensivi ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando prevedano nuove volumetrie di entità superiore ai 3.000 mc;
- n) depositi di rottamazione.
- o) piani attuativi e relative varianti

Le quantità previste al precedente comma possono essere variate dal Consiglio Comunale, con apposito atto amministrativo.

Art. 106 - Contenuti dello studio di compatibilità ambientale, misure di valutazione e norme di procedura.

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, salvo quanto previsto dalla vigente normativa statale e regionale, presuppone la presentazione di apposita istanza alla Amministrazione Comunale, corredata da uno studio di verifica della compatibilità ambientale dell'intervento con gli elementi bio-fisici caratterizzanti il territorio (denominato studio di compatibilità ambientale).

Si indicano di seguito i principali elementi che dovranno essere tenuti in considerazione nella redazione dello studio, onde valutarne le ripercussioni sul contesto territoriale ed ambientale.

a) Produzione di fattori inquinanti o pericolosi:

- idrici sotterranei;
- idrici, in rapporto ad acque di superficie;
- idrici, in rapporto ad acque fognarie;
- aerei (fumi, gas, polveri);
- acustici (propri o indotti);
- rifiuti solidi speciali;
- materiali combustibili o infiammabili.

b) Uso del territorio:

- vocazione del luogo alla destinazione prevista;
- pregiudizio ad altre destinazioni forse preferibili;
- pregiudizio a futuri sviluppi;
- vantaggi/svantaggi per la comunità.

c) Turbativa degli equilibri ambientali:

- acque freatiche;
- subsidenza;
- alvei, arginature;

- habitat vegetale;
- habitat animale.
- d) Stato delle infrastrutture e dei servizi, esigenze e possibilità di adeguamento:*
 - esigenze di spostamenti da e per viabilità locale o altri collegamenti viari, parcheggi;
 - eventuali servizi residenziali, se richiesti;
 - reti tecnologiche pubbliche (acquedotto, fognature, energia elettrica, telefoni ecc.).
- e) Altri fattori di benessere/malessere:*
 - presenza/assenza di verde, preesistenze naturali;
 - pregio/degrado dell'ambiente circostante;
 - qualità visive (vedute, panorami, architetture ecc.);
 - vicinanza di fattori di disturbo o inquinamento.
- f) Costi/ricavi sociali:*
 - occupazione;
 - indotto;
 - avvicinamento/allontanamento in relazione ai luoghi di residenza o di lavoro.
- g) Fattori di disturbo o inquinamento durante la costruzione:*
 - rumori, vibrazioni, polveri ecc.;
 - turbamento della falda freatica;
 - trasporti, incidenza sul traffico;
 - occupazione di suolo pubblico;
 - valutazioni particolari per la vicinanza di zone protette (zone di salvaguardia ambientale, zone archeologiche, monumenti ecc.).

Il giudizio di compatibilità ambientale sarà espresso dall'Amministrazione Comunale prendendo in considerazione le soluzioni che eliminino o comunque minimizzino le ripercussioni negative dell'intervento proposto sulle componenti e sui fattori ambientali intesi nel modo seguente:

- a)* atmosfera: qualità dell'aria e caratterizzazione meteorologica;
- b)* ambiente idrico: acque sotterranee e acque superficiali;
- c)* suolo e sottosuolo: intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame e anche come risorse non rinnovabili;
- d)* vegetazione, flora, fauna: formazioni vegetali e associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali;
- e)* ecosistemi complessi di componenti e fattori fisici, chimici e biologici tra loro agenti ed interdipendenti, che formano un sistema unitario e identificabile (un bosco, un corso d'acqua) per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale;
- f)* salute pubblica: come individui e comunità;
- g)* rumore e vibrazioni: considerati in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- h)* radiazioni ionizzanti e non ionizzanti: considerate in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- i)* paesaggio: aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali.

Per consentire un'opportuna valutazione lo studio di compatibilità ambientale dovrà contenere, come minimo i seguenti elaborati illustrativi e di indagine, oltre a quelli aggiuntivi che il richiedente riterrà opportuno produrre:

- a)* individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento;
- 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, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c)* caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

- d) simulazioni grafiche, fotografiche o computerizzate degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza la Giunta Comunale, con deliberazione motivata, può richiedere che la documentazione venga integrata.

Dalla istanza di cui al precedente comma è immediatamente data idonea pubblicazione per estratto nell'Albo pretorio del Comune.

Trascorsi quindici giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa richiesta, la Giunta Comunale promuove nei successivi 15 giorni un'udienza partecipativa con la presenza di un proprio componente, del soggetto che intende realizzare l'intervento, o suo rappresentante, del Responsabile del servizio o di un suo rappresentante, della commissione edilizia comunale e di esperti scelti fra funzionari pubblici e/o liberi professionisti con competenze specifiche in ordine all'impatto che l'intervento è destinato ad avere sul territorio ed in numero stabilito di volta in volta dalla Giunta stessa.

Dall'avviso dell'udienza partecipativa è data idonea pubblicazione.

Chiunque può presentare osservazioni e proporre soluzioni migliorative dell'intervento proposto.

Gli interessati per ragioni di sicurezza o di segreto industriale, possono chiedere preventivamente al Comune la non pubblicazione di tutto o parte del progetto e della documentazione presentata, dando ampia spiegazione dei motivi della richiesta.

Entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, la Giunta sulla base degli elementi acquisiti, esprime il proprio parere motivato.

Trascorso tale termine senza che la Giunta abbia adottato le proprie determinazioni, il parere si intende positivo.

Il termine può essere prorogato, prima della scadenza di ulteriori 30 giorni, per motivate ragioni con deliberazione della G.M..

Il parere di cui al precedente comma può, altresì, essere condizionato dalla adozione di opportune cautele ed alla concessione di corrispondenti garanzie anche di tipo fideiussorio.

Il parere è vincolante in ordine alla emanazione di qualsiasi provvedimento abilitativo dell'intervento.

TITOLO IX

DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' DI CAVA

Art. 107 - Competenze

La disciplina dell'attività di cava è demandata all'Assessorato Regionale all'Industria in base alla Legge Regionale n° 30 del 07.06.1989, che regola le attività di ricerca e di coltivazione dei materiali la cui lavorazione appartiene, ai sensi delle vigenti norme in materia di sostanze minerali, alla categoria delle cave e delle torbiere.

Le domande relative al permesso di ricerca e quelle di autorizzazione alla coltivazione devono comunque essere inoltrate per conoscenza oltre all'Assessorato Regionale all'Industria, anche al Responsabile del servizio che dovrà esprimere il proprio parere di competenza.

Il Responsabile del servizio, entro otto giorni dall'acquisizione della domanda e della documentazione di cui agli artt. 13 e 19 della citata Legge, ne dà notizia al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio per la durata di quindici giorni

Chiunque può prendere visione della domanda e degli allegati e presentare osservazioni od opposizioni entro i dieci giorni successivi.

Entro due mesi dalla data di presentazione il Responsabile del servizio fa pervenire all'Assessorato Regionale all'Industria il referto di avvenuta pubblicazione della domanda di autorizzazione, nonché il parere sulla medesima che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad esprimere.

Trascorso il termine di cui sopra senza che il Comune abbia fatto pervenire il parere di propria competenza, l'Assessore Regionale provvede comunque sulla domanda, rilasciando l'autorizzazione o negandola motivatamente.

Copia del provvedimento di autorizzazione dovrà essere notificato al proprietario ed al Comune entro quindici giorni ed esposta all'albo pretorio per quindici giorni.

Eventuali impianti o manufatti connessi con l'attività estrattiva sono comunque soggetti a concessione edilizia da parte del Responsabile del servizio ai sensi della legge 28.1.1977 n° 10.

Art. 108 - Funzioni di vigilanza.

Le funzioni di vigilanza sull'esercizio delle attività di ricerca e di coltivazione dei materiali di cava circa la loro abusività o difformità dalla L.R. 07.06.1989 n°30, dal permesso di ricerca, dall'autorizzazione o dalla concessione sono esercitate dall'Amministrazione regionale e dal Comune.

Di ogni violazione riscontrata deve essere data immediata comunicazione all'Assessore Regionale dell'Industria per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

TITOLO X

AUTORIZZAZIONI PARTICOLARI

Art. 109 - Campeggi liberi occasionali.

I campeggi occasionali di cui all'art. 4 possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Responsabile del servizio può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 110 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.

Per sosta continuata deve intendersi quella che si protrae per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi e riguarda veicoli attrezzati per il pernottamento (camper, roulotte, ecc.).

Essa deve avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione rilasciata dal Responsabile del servizio.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo di massimo trenta giorni, dopo tale periodo le roulotte e i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private, in caso di inadempienza il Responsabile del servizio può disporre la rimozione del veicolo.

Durante la sosta, le roulotte o gli altri veicoli suddetti, devono tenere ben visibile l'autorizzazione, onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 111 - Installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili, tendoni e manufatti similari

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati utilizzati per la vendita di giornali - fiori - frutta - generi alimentari ecc, adibiti a bar o ricovero di automezzi ed attrezzi), di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del servizio, anche nel caso che tali strutture vengano localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti, a seconda del tipo di installazione richiesta, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Autorità Sanitaria Locale, l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore, nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'A.C. in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Responsabile del servizio può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

Art. 112 - Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive, sempre che essi non costituiscano un pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente per quelle attività per le quali si dimostri che non possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del servizio può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Anche la formazione di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Responsabile del servizio.

L'ubicazione di tali accumuli e discariche deve essere effettuata, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune, ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettono il ristagno dell'acqua.

Art. 113 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Responsabile del servizio, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se la esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere e i mercati.

Art. 114 - Uso di acque e scarichi pubblici, trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.

L'uso di acque e scarichi pubblici e la trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, previsti dall'art. 4 del R.E. devono ottenere anche le autorizzazioni o i nulla-osta di altri organi statali e regionali eventualmente richiesti dalle leggi in vigore.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale né in quelle situate entro un raggio di 300 mt. dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con la indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature, o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo. Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'attingimento senza alcun compenso, dell'acqua necessaria all'estinzione di incendi,
- 2) consentire il prelievo da parte della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, per un prezzo al metro cubo non superiore a quello praticato dall'Amministrazione per le utenze domestiche.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del servizio, sentito l'Ufficio Tecnico e l'Autorità Sanitaria Locale e senza che il titolare possa pretendere alcun compenso di indennizzo, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio o quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto Comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto Comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona.

E' vietato senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Art. 115 - Scavi e demolizioni nel centro abitato.

Nel caso di scavi per condotte e/o cavidotti nelle vie, così come nel caso di scavi e demolizioni di fabbricati nel centro urbano, si prescrive l'uso di mezzi meccanici gommati.

Ove si volesse ricorrere all'utilizzazione dei mezzi cingolati, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione al Comune che potrà chiedere la costituzione di un deposito cauzionale da restituire solo dopo l'avvenuta rimessa in pristino delle superfici pubbliche danneggiate.

Art. 116 - Intercapedini, scannafossi, ecc.

L'Amministrazione Comunale su domanda dell'interessato, può concedere l'uso di strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini di aereazione, scannafossi, ecc; dietro il pagamento di un contributo fissato a mq. da delibera di C.C..

TITOLO XI

DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 117 - Organo competente, modalità di svolgimento.

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio Comunale per assicurare la rispondenza alle norme di leggi e regolamenti, alle prescrizioni del P.U.C. ed alle modalità fissate nella Concessione Edilizia. L'accertamento delle opere è effettuato da:

- funzionari degli uffici tecnici comunali;
- vigili urbani.

A tal fine la Concessione, unitamente ai disegni allegati, ai verbali di linea e di livello, dovrà essere tenuta sul luogo dei lavori ed esibita ad ogni richiesta dei funzionari ed agenti comunali.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di vigilanza in materia di edilizia, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

TITOLO XII

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 118 - Entrata in vigore del presente regolamento.

Il presente regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, previa adozione e pubblicazione nei modi e nei tempi indicati dalla art. 20 della L.R. 22.12.1989 n° 45.

Al momento dell'entrata in vigore del presente R.E., è abrogato il precedente R.E., nonché le eventuali norme e disposizioni comunali che siano incompatibili col presente R.E.

L'A.C. ha la facoltà di modificare il presente R.E., con lo stesso procedimento seguito per la approvazione.

Art. 119 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

Le concessioni e le autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione.

Decorso tale termine si verifica la decadenza.

Art. 120 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente Regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

INDICE

TITOLO I :	<i>Disposizioni generali</i>	Pag. 1
TITOLO II :	<i>Concessione a edificare</i>	Pag. 1
	<i>Capo I :</i> Concessione ed autorizzazione edilizia	Pag. 1
	<i>Capo II :</i> Richiesta della concessione edilizia	Pag. 4
	<i>Capo III :</i> Istruttoria richiesta concessione edilizia	Pag. 6
	<i>Capo IV :</i> La Commissione Edilizia comunale	Pag. 6
	<i>Capo V :</i> Decisione sulla richiesta di concessione	Pag. 9
	<i>Capo VI :</i> Rilascio della concessione edilizia	Pag. 10
	<i>Capo VII :</i> Caratteristiche e validità della concessione edilizia	Pag. 10
TITOLO III :	<i>Esecuzione della Concessione Edilizia</i>	Pag. 12
	<i>Capo I :</i> Operazioni preliminari	Pag. 12
	<i>Capo II :</i> Dell'attività di realizzazione del progetto	Pag. 13
TITOLO IV :	<i>Del certificato di abitabilità e agibilità</i>	Pag. 16
TITOLO V :	<i>Disciplina urbanistica della fabbricazione</i>	Pag. 17
	<i>Capo I :</i> Coordinamento urbanistico	Pag. 17
	<i>Capo II :</i> Piani di lottizzazione	Pag. 21
TITOLO VI :	<i>Prescrizioni edilizie</i>	Pag. 24
	<i>Capo I :</i> Parti esterne dei fabbricati	Pag. 24
	<i>Capo II :</i> Parti interne dei fabbricati	Pag. 27
	<i>Capo III :</i> Prescrizioni igieniche nelle costruzioni	Pag. 29
	<i>Capo IV :</i> Disposizioni sugli isolamenti	Pag. 30
	<i>Capo V :</i> Scarico delle acque - concimaie - costruzioni rurali	Pag. 31
	<i>Capo VI :</i> Raccolta e scarico rifiuti solidi	Pag. 33
	<i>Capo VII:</i> Impianti di smaltimento dei fumi e impianti di G.P.L.	Pag. 33
	<i>Capo VIII:</i> Riformimento idrico	Pag. 34
TITOLO VII:	<i>Rinvio a leggi speciali</i>	Pag. 35
TITOLO VIII :	<i>Norme e procedure per la misura della compatibilità ambientale</i>	Pag. 36
TITOLO IX :	<i>Disciplina dell'attività di cava</i>	Pag. 39

TITOLO X :	<i>Autorizzazioni particolari</i>	Pag. 40
TITOLO XI :	<i>Dell'attività di vigilanza sulle costruzioni</i>	Pag. 43
TITOLO XII:	<i>Disposizioni finali e transitorie</i>	Pag. 44

COMUNE DI MARA

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Lo studio riguarda essenzialmente la valutazione di una serie di parametri attraverso i quali giungere alla lettura complessiva del patrimonio naturale delle zone agricole del Comune di Mara al fine di , come da L.R. 22 dicembre 1989, n° 45:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio.
- b) incoraggiare la permanenza della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali ;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

SISTEMA FONDIARIO

L'intero territorio del comune di Mara presenta una certa variabilità. Da un punto di vista fondiario, come del resto è possibile riscontrare in regioni agrarie dei paesi di questa zona della Sardegna, si evidenzia varie forme di patologia fondiaria, quali la polverizzazione e frammentazione della proprietà terriera ; motivo questo della presenza e dell'inevitabile formazione di aziende agrarie dotate di ridotte superfici tali da non costituire unità produttive tecnicamente ed economicamente autosufficienti.

Si possono pertanto individuare, sotto questo aspetto le seguenti situazioni :

- a) zone o regioni dove prevalgono piccole aziende, capaci di assorbire non più di due unità lavorative. In misura minore sono presenti le medie aziende, quelle capaci cioè di impiegare il lavoro di una famiglia. Condotte in economia diretta, su terreni in proprietà e/o affitto, queste aziende hanno indirizzo prevalentemente zootecnico basato sull'allevamento brado di ovini e semistabulato di bovini e suini.

b) zone caratterizzate da una notevole frammentazione e polverizzazione della proprietà, dove prevalgono le piccole e piccolissime aziende condotte in economia diretta da imprenditori part-time, le cui produzioni sono rivolte più che altro a soddisfare le esigenze familiari, raramente alla vendita. Rivestono comunque una certa importanza, non solo economica, ma anche sociale e ambientale consentendo da un lato di integrare il reddito dell'attività principale e dall'altro contribuiscono alla conservazione e valorizzazione del paesaggio agrario tradizionale. L'indirizzo prevalente di queste aziende è quello viticolo ed in subordine orticolo, olivicolo, frutticolo misto, foraggiero.

SUOLI E VEGETAZIONE PRESENTE

Da un punto di vista morfologico e agronomico si va da terreni, incolti, caratterizzati da una certa pendenza, con notevole pietrosità e rocciosità affiorante, con suoli poco evoluti da un punto di vista pedologico, con forti limitazioni d'uso tali da precludere qualsiasi tipo di meccanizzazione, ubicati nelle aree più declive e scoscese, a terreni coltivati, pressoché pianeggianti, caratterizzati da una buona potenzialità agronomica e senza alcuna limitazione per le lavorazioni e la meccanizzazione e dove è forte e rilevante la presenza dell'uomo. Non mancano naturalmente quelle zone aventi caratteristiche intermedie a quelle descritte.

Anche il soprassuolo è caratterizzato da una certa variabilità; si passa infatti da soprassuoli erbacei pabulari più o meno degradati a quelli arborei da frutto, con estensioni estremamente limitate, per passare poi a quelli caratterizzati da essenze arbustive tipiche della macchia mediterranea e complessi boscati rappresentati da specie quali: roverella, leccio, e altri terreni con presenza di sporadici esemplari di olivastro e perastro.

A seguito di un'accurata analisi è possibile comunque, all'interno delle suddette zone, individuare delle altre zone omogenee sotto l'aspetto fondiario, agronomico, socio economico e ambientale.

AREA 1

Comprende un'area limitrofa all'abitato di Mara, non molto estesa, caratterizzata da *litosuoli* e *regolsuoli* su sedimenti calcari miocenici non molto profondi, poveri e con numerose limitazioni, ben rappresentata la pietrosità ed in alcuni tratti compare rocciosità affiorante. I terreni si presentano talvolta piuttosto declivi. La vegetazione spontanea è rappresentata da sporadici esemplari di roverella e oleastro. Quest'area è caratterizzata da un'elevato frazionamento e dalla presenza di piccole e piccolissime aziende a conduzione diretta da imprenditori più che altro part-time, fatte spesso a livello hobbistico (ma non per questo può essere trascurata l'enorme importanza che può rivestire sotto l'aspetto sociale e produttivo), per cui il lavoro offerto non sempre è giustamente retribuito. Le dotazioni fondiari sono rappresentate, in alcuni terreni, da piccole costruzioni utilizzate principalmente come vano appoggio e deposito attrezzi. Sono presenti diversi indirizzi produttivi, si va dai vigneti, alle consociazioni di specie da frutto, colture orticole e talvolta colture foraggiere.

La viabilità è sufficiente sia come sviluppo che come transitabilità.

AREA 2

Presenta le stesse caratteristiche dell'Area 1, si differenzia solamente per una maggiore fertilità e potenzialità agronomica dei terreni: più profondi, meglio strutturati, con pendenze appena accennate. Trattasi di suoli alloctoni eccellenti, di natura alluvionale, per questo più ricchi e completi da un punto di vista chimico, con scarse limitazioni e con ampia possibilità, se irrigati, di scelta delle colture.

È un'area che ha avuto in passato un posto di rilievo per l'economia del paese, utilizzato per intero per la coltivazione di cereali in particolare e leguminose da granella.

Sulla base delle considerazioni fatte, per l'importanza socio-economica e ambientale (molte situazioni ecologiche precipitano proprio perché gli interventi e la presenza stessa dell'uomo vengono a mancare), affinché possa essere incoraggiata la permanenza e l'apporto dell'uomo in queste zone sarà necessaria la realizzazione di quelle minime e adeguate infrastrutture, dare quantomeno la possibilità a che pure i piccoli appezzamenti di terreno possano essere dotati di quelle strutture minime richieste per la conduzione del fondo (poter realizzare un vano appoggio, un locale per deposito attrezzi, un piccolo magazzino, e

anche fabbricati utilizzabili per scopi residenziali), si ritiene necessario ascrivere le **Aree 1 e 2** alla sottozona **E3** del territorio comunale di Mara.

E' questo un modo di salvaguardare l'ambiente, favorire il contatto dell'uomo con la natura, imparando così anche a rispettarla.

AREA 3

Da un punto di vista agronomico quest'area presenta zone con terreni aventi la stessa potenzialità riscontrate nell'area 2 e zone con dei suoli mediocri, con moderate limitazioni a causa soprattutto della presenza di rilievi variamente accentuati, caratterizzati talvolta da una certa pendenza, pietrosità e rocciosità affiorante, e diverse arre intermedie per queste caratteristiche .

Questi suoli possono essere ascritti alla classe degli *andosuoli e litosuoli* su rocce di natura sedimentaria, di natura trachitica e/o altre rocce effusive ; risultano superficiali nelle aree declive, più pronunciati e fertili in quelle pianeggianti.

La vocazione dei terreni di quest'area è quella pascoliva, è possibile infatti trovare prati, prati pascoli, rigogliosi erbai, pascoli in quelle a maggior pendio.

La vegetazione arborea è alquanto sporadica, è presente per lo più nelle linee di confine e/o nei terreni più marginali.

L'indirizzo produttivo è soprattutto quello zootecnico, rispecchiando la naturale vocazione dei terreni. Sono presenti, infatti, in quest'area, ed è ciò che maggiormente la caratterizza , diverse aziende zootecniche, di piccola e media dimensione, ad indirizzo prevalentemente basato sull'allevamento ovino, in sub-ordine quello bovino. Trattasi di aziende aventi una media consistenza fondiaria con dotazioni talvolta insufficienti per una razionale conduzione ; mancano o sono sottodimensionate le strutture rispetto affettive esigenze ; tuttavia è facile trovarne qualcuna dotata di fabbricati strumentali razionali, di recente realizzazione. Solamente un numero ristretto di queste aziende si avvalgono dell'elettrificazione.

La viabilità è da ritenersi sufficiente, sia come sviluppo che transitabilità.

L'intera area, in relazione all'estensione, natura, composizione e vocazione produttiva dei terreni, potrebbe essere valorizzata con l'obiettivo di massimizzare il reddito, realizzando aziende razionali e moderne, garantendo nel contempo la tutela del suolo e dell'ambiente in generale ; è sulla base di queste considerazioni che si rende necessario e doveroso ascrivere

quest'area del territorio agricolo di Mara nella sottozona **E2** in quanto area di primaria importanza per la funzione agricola.

AREA 4

E' un'area quasi marginale, con suoli mediocri e con severe limitazioni, pedologicamente alquanto eterogenei per quanto riguarda gli aspetti fisici e chimici, classificabili come *ando-litosuoli* e in misura minore come *terre brune*, con substrato in prevalenza trachiandesitico. Questi terreni sono poco profondi, declivi la maggior parte, raramente o quasi assenti quelli pianeggianti, caratterizzati da pietrosità e rocciosità affiorante che ne limitano fortemente l'utilizzabilità agronomica.

Questa zona è caratterizzata da una particolare bellezza grazie alla presenza del soprasuolo arboreo ed arbustivo, a tratti molto compatto, rappresentato da rigogliose roverelle e sughere, in alcuni versanti compare l'olivastro ; molto compatta, a tratti, la vegetazione arbustiva tipica della macchia mediterranea.

L'indirizzo produttivo di questi terreni è quello pascolivo (allo stato brado e in maniera estensiva). Sono poco rappresentati i fabbricati (stalle e ovili) necessari per la conduzione delle aziende agrarie ivi presenti.

In una si fatta situazione territoriale, dove si intravedono condizioni di degrado ambientale, e che possono portare a fenomeni di dissesto idrogeologico ben più gravi, sarà necessario ridurre il grado di antropizzazione e pertanto si intende ascrivere quest'area alla sottozona **E 5** del territorio comunale di Mara.

