

COMUNE DI OLIENA
(Prov. di Nuoro)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale

Il campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è rappresentato dall'intero territorio comunale. Il P.U.C. si propone come strumento di governo dei processi di trasformazione urbana e territoriale perseguendo le finalità di cui all'articolo 1 della L.R. 45/89.

Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia nel territorio comunale è soggetta alle presenti Norme di Attuazione ed alle disposizioni del Regolamento edilizio.

Art. 2 – Riferimenti Legislativi

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) redatto ai sensi dei seguenti disposti normativi:

- della L. 17.8.1942, n. 1150;
- della L. 28.1.1977, n. 10;
- della L. 18.4.1962, n. 167;
- della L. 20.10.1971, n. 865;
- della L. 5.8.1978, n. 457;
- della L.R. 22.12.1989, n. 45;
- della L.R. 11.10.1985, n. 23;
- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U nonché da rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti.

Il P.U.C. è redatto in conformità alla legislazione Nazionale e Regionale.

All'adozione del P.U.C. si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/52 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3 – Validità ed Efficacia

Il P.U.C. ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'articolo 20 della L.R. 45/89.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.U.C. hanno efficacia nei confronti di qualsiasi soggetto privato e delle Amministrazioni Pubbliche.

In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.U.C. le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono rispetto a quelle degli Elaborati Grafici.

Le presenti Norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti di attuazione del P.U.C., ai sensi degli articoli 21 e 22 della L.R. 45/89 e della legislazione nazionale vigente.

Art. 4 – Elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Il P.U.C è costituito dai seguenti elaborati di illustrazione, di analisi e di progetto:

- 1) Relazione illustrativa
- 2) Inquadramento territoriale 1:25.000
- 3) Indagine sul territorio comunale: Relazione Geomorfologica
- 4) Indagine sul territorio comunale: Relazione Agropedologica
- 5) Indagine sul territorio comunale: Carta Capacità dei suoli 1:25.000
- 6) Indagine sul territorio comunale: Carta Uso del suolo agrario 1:25.000
- 7) Indagine sul territorio comunale: Carta Geopedologica 1:25.000
- 8a) Indagine sul territorio comunale: Carta Geomorfologica 1:25.000
- 8b) Indagine sul territorio comunale: Carta Geomorfologica 1:25.000
- 9) Indagine sul territorio comunale: Carta Idrogeologica 1:25.000
- 10) Indagine sul territorio comunale: Carta geologica zona “Su Gologone” 1: 2.000
- 11) Indagine sul territorio comunale: Carta geologica zona “Melathu” 1: 2.000
- 12) Indagine sull’ambito urbano: Carta geologica del Centro abitato e delle zone di espansione 1: 2.000
- 13) Indagine sul territorio comunale: Il Patrimonio archeologico : localizzazione e stato di conservazione 1:25.000
- 14) Indagine sul territorio comunale: Il Patrimonio archeologico:fasce di rispetto 1:25.000
- 15) Indagine sul territorio comunale: La Pianificazione esistente; Il sistema della mobilità e del trasporto 1:15.000
- 16) Indagine sull’ambito urbano: La Pianificazione urbana esistente 1 : 2.500
- 17) Indagine sull’ambito urbano: Lo sviluppo storico dell’insediamento 1: 2.500
- 18) Indagine sull’ambito urbano: La struttura dell’insediamento 1: 2.500
- 19) Indagine sull’ambito urbano: Destinazioni d’uso degli edifici e degli spazi urbani 1:2.500
- 20) Indagine sull’ambito urbano: Lo Stato di Conservazione degli edifici 1: 2.500
- 21) Indagine sull’ambito urbano: Analisi tipologico – edilizia : altezza edifici 1: 2.500
- 22) Indagine sull’ambito urbano: Analisi tipologico – edilizia : tipologia coperture 1: 2.500
- 23) Indagine sull’ambito urbano: I Servizi, gli Spazi Pubblici e la viabilità urbana 1: 2.500
- 24) Il Progetto del PUC: la Zonizzazione del territorio Comunale 1:15.000
- 25) Il Progetto del PUC: La Zonizzazione del Centro Urbano 1: 2.500
- 26) Il Progetto del PUC: Viabilità e Servizi 1: 2.500
- 27) Il Progetto del PUC: Il Centro Storico 1: 1.000

28a) Schemi di verifica delle zone B1 - B2	1: 2.000
28b) Schemi di verifica delle zone B3	1: 2.000
28c) Schemi di verifica delle zone B4	1: 2.000
29) Le Infrastrutture Primarie urbane: La rete di distribuzione Idrica	1: 2.500
30) Le Infrastrutture Primarie urbane: Le Condotte fognarie	1: 2.500
31) Le Infrastrutture Primarie urbane: Reti elettriche e di illuminazione pubblica	1: 2.500
32) Norme tecniche di Attuazione	
33)Regolamento Edilizio	
Allegati:	
32a) Prescrizioni di carattere geologico - geotecniche	
24a) Il Progetto del PUC: Delimitazione Aree Pericolose – PAI	1:15.000
24b) Il Progetto del PUC: Delimitazione Aree a Rischio – PAI	1:15.000
25a) Il Progetto del PUC: Delimitazione Aree pericolose - PAI	1: 2.500
25a) Il Progetto del PUC: Delimitazione Aree a Rischio – PAI	1: 2.500

Art. 5 – Strumenti urbanistici attuativi già approvati

Gli strumenti urbanistici attuativi (Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piani di lottizzazione, concessioni ed autorizzazioni edilizie, ecc.) già approvati alla data di adozione del P.U.C. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia.

In caso di previsioni del P.U.C. difformi rispetto ai contenuti degli strumenti urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far data dalla scadenza del periodo di validità di tali strumenti urbanistici attuativi.

Sono sempre consentite le varianti che non incidano sul dimensionamento globale degli strumenti urbanistici attuativi e non comportino modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 6 – Norme per l'attività estrattiva nel territorio comunale

L'apertura e la coltivazione di cave nel territorio comunale è regolata dalla legislazione regionale in materia, nel rispetto delle compatibilità e prescrizioni previste dalle presenti norme nelle singole zone e sottozone.

Art.7 - Regolamento Edilizio

Le presenti norme si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In caso di contrasto, o anche di semplici difformità di definizione, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

PARTE II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.U.C.

Art. 8 – Strumenti di Attuazione

Il P.U.C. si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.A.) o attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto delle legislazioni nazionali e regionali vigenti, delle prescrizioni grafiche e normative del P.U.C., medesimo.

Nelle zone ove è prescritto il P.A., la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del Piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

L'attuazione degli interventi si dice diretta quando è sufficiente la tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale, la semplice Autorizzazione, la Concessione ad edificare.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione ad edificare o l'autorizzazione è subordinato, per legge o per prescrizione di Piano, all'approvazione preliminare di un piano attuativo.

I P.A. (di iniziativa pubblica e/o privata) previsti dal P.U.C., sono i seguenti:

- **Piani Particolareggiati** di cui all'art. 13 della Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.P.);
- **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare** di cui alla Legge 18.04.1962, n° 167 e successive modifiche ed integrazioni (P.E.E.P.);
- **Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi** di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n° 865 e successive modifiche ed integrazioni (P.I.P.);
- **Piani di recupero** di cui all'art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457 e successive modifiche ed integrazioni e di cui alla L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (P.R.);
- **Piani di Risanamento Urbanistico** di cui gli art. 32 e 33 della L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (P.R.U.);
- **Piani di Lottizzazione convenzionata**, di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.d.L);
- **Programmi integrati di riqualificazione urbana**, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. 29.04.1994, n° 16, alla Legge 4.12.1993, n° 493, alla legge 17.02.1972, n° 179.
- **Piani di Comparto** ai sensi dell'art. 27 della L.R. 45/89, riconducibili alla pianificazione attuativa di cui all'art. 21 della L.R. 45/89 da attuare con le procedure di cui all'art. 20 della stessa legge..(P. di C.).

Art. 9 - Contenuti dei Piani Attuativi

Il progetto di Piano Attuativo deve essere conforme alle Norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, le quali prescrivono i limiti di densità edilizia, di

altezza e distanza tra fabbricati, nonché i rapporti massimi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, agli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

I Piani Attuativi devono comprendere i seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi alla edificabilità, ai servizi, ai parcheggi, al verde, etc.;
- b) stralcio del Piano Urbanistico Comunale con individuazione dell'area interessata
- c) mappa ed elenchi catastali delle proprietà interessate dal piano.
- d) planimetria in scala 1:1.000 con le quote del terreno in cui siano indicate: le dimensioni planimetriche e volumetriche dei volumi progettati; i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini.
- e) planimetria in scala 1:1.000 con la zonizzazione da cui risulti la destinazione delle aree per il verde pubblico, i servizi sociali, la viabilità e la sosta , oltre a quelle per l'edificazione.
- f) sezioni , profili stradali e tipi edilizi in scala 1:200
- g) progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e relativi allacciamenti alle reti esistenti
- h) norme di attuazione integrative del P.U.C. con l'individuazione delle fasi di attuazione.
- i) Un piano finanziario contenente le previsioni di massima delle spese occorrenti per l'urbanizzazione primaria relativa al comparto, per l'eventuale acquisizione di aree, ed in generale per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del piano.
- l) relazione geotecnica e geologica ai sensi del D.M. 11.03.88.

Il Piano di Lottizzazione dovrà essere esteso all'intera sottozona individuata nel P.U.C. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità (per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati) di predisporre un Piano di Lottizzazione così come previsto dal P.U.C., possono, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona. In tale ipotesi il Piano si attuerà per comparti e i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

In aggiunta a quanto previsto negli articoli precedenti il Piano di lottizzazione di iniziativa privata deve contenere:

- m) schema di convenzione da stipularsi con il Comune, di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive integrazioni e modificazioni, nel caso di piani di iniziativa privata.

I Piani devono inoltre comprendere eventuali elaborati specifici richiesti dalla normativa di riferimento dei singoli piani o necessari all'Amministrazione Comunale per integrare e completare la documentazione esplicativa dell'intervento progettuale previsto.

Art. 10 - Norme per i Piani di Comparto Edificatorio

I Piani di comparto, attraverso cui è prevista l'attuazione del P.U.C., possono essere di iniziativa pubblica o privata. In essi l'edificazione viene definita e determinata con uno studio planovolumetrico unitario, esteso all'intero comparto e relazionato alle zone, agli edifici e alle attrezzature contigui, elaborato nel rigoroso rispetto alle prescrizioni ed indici relativi alle varie zone omogenee nel quale è inserito il comparto medesimo.

Lo studio planovolumetrico deve chiaramente indicare e determinare, in scala non inferiore a 1:500:

- a) La rete esecutiva di tutta la viabilità interna, suddivisa per importanza e funzione, con la delimitazione delle zone destinate a parcheggio pubblico;
- b) I dati altimetrici naturali e quelli relativi alle sistemazioni generali e particolari di ciascuna zona;
- c) I massimi ingombri planimetrici ed altimetrici di tutti i fabbricati e la specificazione, in scala 1:200, dei vari tipi edilizi previsti;
- d) Gli spazi riservati ad opere, impianti e attrezzature di pubblico interesse, con precisa indicazione delle zone laterali di rispetto la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- e) Le sistemazioni esterne a verde, le attrezzature e servizi particolari quali: stazioni di servizio, chioschi, etc.;

Il progetto dovrà inoltre prevedere:

- f) Gli elaborati di progetto esecutivo relativi alle opere di urbanizzazione mancanti.;
- g) Uno studio coordinato degli allineamenti stradali;
- h) Uno studio coordinato dei fronti edilizi lungo la viabilità di progetto in cui devono essere indicati colori, aggetti, bucatore e quant'altro sia utile a valutare l'unitarietà dell'intervento e il suo inserimento nel contesto circostante;
- i) Gli elenchi catastali delle proprietà interessate al comparto, con la suddivisione per destinazione;
- l) Una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi alla edificabilità, ai servizi, ai parcheggi, al verde, etc.;
- m) Un piano finanziario contenente le previsioni di massima delle spese occorrenti per l'urbanizzazione primaria relativa al comparto e la ripartizione della spesa tra le proprietà comprese nel comparto medesimo;
- n) La convenzione di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive integrazioni e modificazioni, nel caso in cui lo studio di utilizzazione del comparto sia di iniziativa privata.

Nel caso in cui l'edificazione di un comparto rientri nella programmazione dello sviluppo edilizio dell'abitato stabilito dall'Amministrazione, lo studio planovolumetrico del comparto stesso verrà curato dai privati proprietari, costituiti in consorzio, in esito ad autorizzazione del Sindaco, richiesta dai medesimi proprietari o in esito ad invito perentorio del Sindaco notificato ai proprietari medesimi.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i 3/4 del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'acquisizione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Alla costituzione del consorzio parteciperanno anche i proprietari delle aree del comparto destinate a verde attrezzato o ad altri servizi pubblici.

I volumi edificabili in base al planovolumetrico del comparto saranno ridistribuiti tra i proprietari delle aree in proporzione alla superficie di terreno di proprietà.

Lo studio planovolumetrico, elaborato secondo le predette norme, sarà approvato nei modi e termini previsti dalla L.R. 45/1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

Approvato il piano attuativo si dovrà procedere, per ogni fabbricato, alla richiesta, corredata degli elaborati prescritti dal Regolamento Edilizio, della prescritta concessione ad edificare.

Nel caso di preminente interesse della collettività, ravvisato dagli Organi Deliberanti del Comune o nel caso in cui i privati proprietari non abbiano provveduto, entro i termini fissati nell'invito notificato dal Sindaco, all'elaborazione del piano attuativo, il Comune potrà procedere alla redazione d'ufficio del piano medesimo.

Dopo che detto piano attuativo avrà riportato le prescritte approvazioni di legge si procederà all'assegnazione del comparto ai sensi dell'art. 23 comma V e VI della Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'obbligo dell'esecuzione dei lavori di edificazione e urbanizzazione secondo le modalità che verranno precisate nelle apposite convenzioni.

L'assegnazione dovrà avvenire sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di esproprio maggiorata degli oneri relativi agli studi planovolumetrici, nonché degli oneri di urbanizzazione, in proporzione al volume edificabile, nel caso che sia il Comune a provvedere all'esecuzione dei lavori.

Per l'edificazione delle aree di espansione di iniziativa privata lo studio per comparti secondo le modalità di cui al precedente comma dovrà essere realizzato secondo lottizzazioni convenzionate in conformità alle prescrizioni dell'art. 28 Legge 18.08. 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 11 - Convenzioni

I progetti di P.A. di iniziativa privata vengono approvati dall'Amministrazione Comunale e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.

La convenzione prevede:

- a) la concessione e il trasferimento gratuito delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione; gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;

- d) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativi alla entità degli insediamenti. secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- e) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Le convenzioni relative ai Piani di recupero sono stipulate sulla base di una convenzione tipo deliberata dal Consiglio Comunale nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 32, ultimo comma, della Legge 457/78.

Art. 12 – Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro scientifico**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**
- **demolizione con o senza ricostruzione**
- **nuova edificazione**
- **variazione della destinazione d'uso**
- **ristrutturazione urbanistica**
- **nuovo impianto**
- **attrezzatura del territorio**
- **uso e tutela delle risorse naturali.**

Delle quali nel seguito viene data la descrizione delle caratteristiche

a) - Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- **pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;**

- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.

b) – Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

Sono compresi in tale categoria anche gli interventi di cui all'Art. 9, punto e) della L. 10/77

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione ad eseguire i lavori, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 23/85.

C) – Restauro scientifico

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - a) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - b) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - c) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - d) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

- e) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- f) la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - a) murature portanti sia interne che esterne
 - b) solai e volte
 - c) scale
 - d) tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simili all'originale;
- la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro scientifico è soggetto ad autorizzazione, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

d) - Restauro conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

d1. Restauro e risanamento conservativo

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;

- scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

d2. Ripristino tipologico

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostrini;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

d3. Demolizione

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

d4. Recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui al presente art. 12 è soggetto alla autorizzazione salvo diversa prescrizione prevista nel Piano Attuativo.

e) – Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è assoggettato a concessione edilizia.

f) – Demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona..

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto ad autorizzazione. L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a concessione edilizia.

g) – Nuova edificazione

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Il tipo di intervento comprende anche:

- a) ampliamento - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- b) sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente;
- c) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione ed in generale la realizzazione di interventi di urbanizzazione. Primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune..
- d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, e di depositi merci o di materiali che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che sino utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

L'intervento di una nuova edificazione è soggetto a concessione edilizia onerosa, ad eccezione dei casi di cui all'Art. 9 della L. 10/77, per i quali è prescritta la concessione gratuita.

h) – Variazioni della destinazione d'uso

L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dal P.U.C., per l'area o l'edificio o parti di esso. Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, ai fini delle presenti norme, le modifiche tra le seguenti categorie, nell'ambito delle singole zone di Piano:

1. residenza e servizi strettamente connessi;

2. attività produttive di carattere artigianale e industriale;
3. attività produttive di carattere agricolo;
4. attività commerciali ed artigianato di servizio alla persona;
5. attività direzionali (uffici, banche), attività professionali, amministrative e similari;
6. attività ricettive: alberghiere e similari;
7. attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;
8. magazzini e depositi;
9. mostre ed esposizioni;
10. attività assistenziali, sanitarie e religiose;
11. servizi pubblici ed impianti di interesse generale.

Tutte le modifiche delle modalità di impiego e di utilizzo dell'immobile che comportano traslazione dall'una all'altra delle categorie di destinazione d'uso sopra elencate sono soggette a concessione edilizia.

Sono altresì soggetti a concessione edilizia quei mutamenti di destinazione d'uso che, indipendentemente dalle categorie individuate dal presente articolo, la legislazione vigente assoggetta a preventivo rilascio di concessione.

i) – Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal P.U.C. o dai successivi P.A., ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.A. o, ove previsto, a progetto unitario coordinato, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

l) – Interventi di attrezzatura del territorio

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali Ferrovie dello Stato, l'ANAS e altri Enti Pubblici non territoriali quali ENEL e la TELECOM, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi similari). Sono compresi in questa categoria anche gli interventi di installazione di torri, tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Sono altresì compresi gli interventi di cui all'Art. 9, punto g) della L.10/77.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a concessione edilizia.

m) – Uso e tutela delle Risorse naturali

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art. 1 della Legge 10/77 è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

Art. 13 – Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

a) Superficie territoriale (St) - E' la superficie perimetrata nelle planimetrie del P.U.C., comprendente le aree private e quelle di uso pubblico

b) Superficie fondiaria (Sf) - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso;

c) Indice di fabbricabilità territoriale (It) – (Vc/St) costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale; L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metricubi e la superficie territoriale del comparto (St), espressa in metri quadri.

d) Indice di fabbricabilità fondiaria (If) - Vc/Sf costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria; l'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metricubi e la superficie fondiaria riferita al comparto (Sf), espressa in metriquadri.

e) Superficie utile (Su) - Rappresenta la somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa dal P.U.C.;
- c) dei balconi e terrazze scoperti; dei balconi e terrazze coperti e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2.00, misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3.00;
- d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1.80, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura;
- e) delle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos e opere simili la Su è calcolata sul perimetro esterno delle strutture o sul perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

f) Superficie coperta (Sc) - Rappresenta la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le superfici dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, delle tettoie e delle scale.

g) Rapporto di copertura (Rc) – (Sc/Sf) costituisce il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

h) Densità Edilizia (De) - La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario, che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie, rispettivamente territoriale e fondiaria.

i) Distacco dai confini è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra il punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ed i confini di proprietà del lotto.

l) Distanza tra edifici è la distanza minima radiale misurata in proiezione orizzontale tra le pareti più sporgenti degli edifici siti nello stesso lotto o su lotti confinanti.

m) Area d'insediamento per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

n) Destinazione d'uso definisce la funzione o le funzioni attribuite ad un edificio o ad una o più porzioni dello stesso e di un'area. Lo strumento urbanistico generale stabilisce per ogni zona omogenea, mediante le norme di attuazione, una o più destinazioni d'uso consentite.

o) Superficie minima del lotto corrisponde alla superficie minima di area utilizzabile ai fini edificatori, il cui parametro viene stabilito dallo strumento urbanistico generale per le singole zone omogenee.

p) Altezza dei fronti è data per ogni fronte dalla distanza media tra la linea di stacco del prospetto nella sua configurazione finale (marciapiede o sistemazione definitiva del terreno) e la linea di intradosso del solaio di copertura.

q) Altezza massima è l'altezza massima tra le altezze dei fronti del fabbricato.

q) Volumi tecnici sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio; l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, ecc., che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

r) Urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere necessari per rendere edificabili un'area. Queste comprendono: strade residenziali; spazi di sosta e di parcheggio; fognature; rete idrica; rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; pubblica illuminazione.

s) Urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita sociale e comunitaria. Queste comprendono: asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali; chiese ed altri uffici religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie; aree verdi di quartiere.

Art. 14 - Applicazione degli indici

A) Computo delle altezze

Nel caso che il terreno sia in pendenza l'altezza massima indicata nelle norme di attuazione è riferita all'altezza del prospetto a monte, misurata dal piano di sistemazione dell'area o della strada. A valle l'altezza massima consentita, misurata sempre dal piano di sistemazione dell'area o della strada, non potrà mai essere superiore di metri 3,00 rispetto all'altezza massima consentita per le singole zone, salvo casi particolari previsti dalle norme di attuazione.

In caso di strade in pendenza è prescritto suddividere il fronte in tratti di lunghezza non superiori a 12 metri e considerare le altezze dei punti medi dei singoli tratti.

B) Computo dei volumi

I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità di cui al punto precedente va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

Nel caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, il volume va computato per singolo corpo.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a servizi privati della residenza quali: cantine, depositi, locali caldaie, a garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

Qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato.

C) Volumi tecnici

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

I volumi tecnici non si computano ai fini della verifica del volume massimo realizzabile.

D) Gli Indici di Fabbricabilità

Gli indici di Fabbricabilità Territoriale (**It**) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.U.C. è subordinata alla formazione del P. Attuativo di cui alle presenti norme.

Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria (**If**) determinano l'edificabilità nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione del P.A., sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano i volumi che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione in attuazione di P.A., i totali dei volumi che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità territoriale.

Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati i volumi e le superfici delle costruzioni eventualmente esistenti, asservendo ad essi l'area corrispondente, risultante dall'applicazione degli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

E) Distanze minime

Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini superficie coperta, dai confini di zona o di sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite nelle specifiche norme di zona e di sottozona.

E' comunque sempre permesso, salvo diversa disposizione delle specifiche norme relative alle zone omogenee, la costruzione in aderenza, previo accordo tra proprietari confinanti. E' inoltre consentito, anche senza accordo tra proprietari, realizzare una costruzione in aderenza con un edificio preesistente qualora quest'ultimo sia stato costruito al confine con il lotto di pertinenza della costruzione in oggetto.

Salvo parere contrario dell'Amministrazione Comunale, sono ammessi accordi tra privati, con atto scritto e registrato, al fine di ridurre le distanze tra edifici confinanti, nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

F) Altezza edifici posti in terreni a forte dislivello

In presenza di terreno caratterizzato da rilevante dislivello l'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni dovrà essere valutata sulla quota a monte. Qualora l'altezza dell'edificio a valle risulti superiore a mt. 10, oltre questa quota si dovrà prevedere l'arretramento della costruzione per una profondità minima di mt. 2,00.

PARTE III - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE OMOGENEE

Art. 15 - Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

Il territorio del comune di Oliena è suddiviso, ai sensi del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20.12.1983, n. 2266/U, secondo le seguenti classificazioni:

- zona “A” - Centro Storico
- zona “B1” - zona di integrazione e riqualificazione ad alta densità edilizia
- zone “B2” - zone di completamento a media densità edilizia
- zone “B3” - zone di completamento di impianto non tradizionale con assetto concluso
- zone “B4” - zone di completamento di impianto non tradizionale con assetto non ancora concluso
- zone “Bs” - zone di completamento da riqualificare e completare
- zone “167” - aree per l’edilizia economica e popolare
- zone “C” - zone di espansione residenziale e servizi;
- zone “D” - zone per attività industriali, artigianali e commerciali;
- zone “E” - zone destinate all'agricoltura;
- zone “F” - aree per insediamenti di interesse turistico
- zone “G” - zone per attrezzature speciali;
- zone “H” - zone di salvaguardia territoriale e ambientale.
- zone “S” - aree per spazi pubblici o di uso pubblico

Le zone omogenee così individuate sono articolate in sottozone, così come definite nei successivi articoli.

Art. 16 - Zona A (Centro storico)

Questa zona comprende le parti dell'insediamento urbano caratterizzate da un impianto urbanistico ed architettonico storico, di interesse documentario, ambientale e di pregio architettonico.

Art. 16.1 - Norme generali di riferimento

La normativa relativa a questa zona è finalizzata alla tutela, ed alla eventuale restituzione, dei valori storico artistici e ambientali del patrimonio edilizio nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativo della storia e della cultura del Centro Storico stesso.

Il PUC conferma la validità del P.P.Q. vigente e dei Piani Attuativi di isolato, ai quali si demanda per la regolamentazione degli interventi edilizi e di riqualificazione specifici.

In generale qualsiasi intervento relativo alla zona A deve rispettare le seguenti indicazioni:

- la conservazione dell'impianto urbano storico sui fronti edilizi e nelle pertinenze, e di tutti gli elementi significativi che le caratterizzano quali pozzi, pavimentazioni, loggiati, ecc.
- la conservazione dell'equilibrio volumetrico esistente nelle zone senza tener conto di eventuali nuove costruzioni.
- la salvaguardia delle tipologie storiche e la conservazione del tipo edilizio tradizionale e di tutti gli elementi decorativi ed architettonici tradizionali.
- un'attenta valutazione delle nuove volumetrie da inserire per consentire la saldatura dei fronti edilizi e le caratteristiche formali che le stesse devono possedere ai fini di una generale riqualificazione dell'immagine urbana dell'isolato;
- la risagomatura dei fili stradali con definizione fisica degli spazi veicolari e di quelli riservati ai pedoni.
- il divieto di utilizzare intonaci e rivestimenti esterni, manti di copertura ed infissi non tradizionali.
-

Art. 16.2 - Interventi ammessi

Nella zona A sono consentite le seguenti tipologie di intervento nel rispetto di quanto stabilito per ogni categoria di tipi edilizi individuati dal P.P.Q. e dai Piani attuativi di isolato:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro scientifico**
- **restauro conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**
- **demolizione e ricostruzione**

- **conversione d'uso e di trasformazione tipologica** per l'utilizzo a fini residenziali di strutture edilizie, senza variarne la sagoma e l'aspetto, destinate ad altri usi. E' ammessa la conversione d'uso di strutture esistenti per la realizzazione di servizi (uffici pubblici e privati, studi professionali, ecc.). la conversione d'uso è ammessa per la realizzazione di superfici commerciali con un limite massimo di mq. 200 di superficie netta e per superfici artigianali con un limite massimo di mq. 100, quando non producano liquami ed esalazioni nocive e non siano di disturbo alla quiete pubblica, con le limitazioni stabilite dall'art. 39 delle presenti norme in relazione alle attività commerciali.
- **demolizione** quando sia accertato dall'ufficio tecnico comunale , anche a seguito di richiesta di autorizzazione alla demolizione, pericolo per l'incolumità pubblica.
- **Interventi di urbanizzazione**

Gli interventi di :

- ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione , le demolizioni nei casi non previsti dal comma precedente, sono ammessi solo ed esclusivamente se previsti dal piano particolareggiato o da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.
- l'altezza degli edifici, sia nel caso di risanamento, sia per nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, non può superare le altezze degli edifici circostanti, computate senza tener conto di sovrastrutture aggiuntive a quelle tipiche del tipo edilizio. Per le nuove costruzioni , le ricostruzioni e le sopraelevazioni non è consentito superare l'altezza massima di ml. 9,50.
- le distanze degli edifici, nel caso di interventi di risanamento e di ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoche recenti . per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo al possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato e comunque mai inferiore a mt. 3,00. La distanza tra le pareti finestrate che non siano prospicienti su spazi pubblici , non potrà essere inferiore a mt. 8,00, solo in caso di tessuto edilizio già definito o quando sia altrimenti impossibile la razionale utilizzazione del lotto sono consentite distanze minori purché permesse dal Codice Civile.
- Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra stabilite, purchè nel rispetto delle norme fissate dal Codice Civile.
- E' sempre consentita l'edificazione al ciglio del filo stradale o su allineamenti in arretramento già esistenti nel rispetto delle disposizioni precedenti, in presenza di tratti di strada con tessuto urbano già definito.
- E' ammessa la costruzione di locali per servizi generali, locali commerciali e artigianali, nei limiti stabiliti in precedenza relativamente alla possibilità di conversione d'uso delle strutture esistenti.

Parametri urbanistici zona A

- superficie territoriale	mq.	218.800
- superficie fondiaria	mq.	174.073
- volumetria esistente	mc.	742.000
- volumetria prevista	mc.	927.500
- superfici per servizi	mq.	19.950
S1 mq. 645 S2 mq. 6.245 S3 mq. 7.400 S4 mq. 5.660		

Art. 17 - Zona B1 (di integrazione e riqualificazione ad alta densità edilizia)

Comprende l'area dove per prima si è consolidata l'edificazione e l'insediamento esterno al nucleo antico. E' caratterizzata da un impianto urbanistico tradizionale e da una edificazione compatta, ad elevata densità edilizia, ormai conclusa.

Art. 17.1 - Norme generali di riferimento

Gli interventi di completamento edilizio o di altro genere relativi alla zona B1 dovranno indirizzarsi al mantenimento e alla valorizzazione del tessuto edilizio esistente e rispettare le seguenti indicazioni:

- la conservazione ed il consolidamento dell'impianto urbano esistente.
- Il rispetto degli attuali allineamenti dei fronti edilizi, sia in termini planimetrici che altimetrici, nella realizzazione nuove volumetrie;
- La priorità della saldatura dei fronti edilizi in sede di creazione di nuove volumetrie.
- La riqualificazione degli spazi pubblici e dei fronti edilizi visibili dalla pubblica via anche incentivando l'uso di materiali tradizionali.
- Ricreare negli interventi il migliore inserimento ambientale uniformando le altezze degli edifici, utilizzando materiali e tecniche costruttive similari, scegliendo colori intonati a quelli circostanti.

Lo strumento attuativo previsto è il Piano Particolareggiato, d'iniziativa pubblica o privata, che dovrà essere esteso almeno ad un isolato, ovvero alla intera zona classificata come "B1".

Il Piano Attuativo, che dovrà ispirarsi alle norme di riferimento della zona B1 sopra riportati, è obbligatorio quando, per uno o più isolati, dato il particolare assetto fondiario raggiunto, si renda necessario:

- a) una più puntuale precisazione delle norme del PUC (entro i limiti della norma urbanistica nazionale e regionale vigente) in merito ad allineamenti, altezze o distacchi;
- b) un maggiore sviluppo delle potenzialità edificatorie (entro il limite massimo di 3,5 mc/mq) nel rispetto dei caratteri tipologici storici e degli assetti urbani;
- c) un intervento di ristrutturazione urbanistica le cui linee direttrici e criteri operativi dovranno ispirarsi alle norme d'isolato riportate nel seguito.

In assenza di Piano Attuativo il ricorso alla Concessione edilizia sarà sottoposto alle norme operative che sono riportate nel seguito.

Art. 17.1a - Lotti edificabili con superficie parzialmente vincolata a Servizi pubblici.

Nei lotti inseriti in zona B la cui superficie risulta in parte vincolata a servizi pubblici e nei quali la parte restante edificabile sia inferiore a 500 mq. si consente, qualora si ceda gratuitamente all'Amministrazione l'area a servizi, che si utilizzi ai fini della valutazione della volumetria massima realizzabile (nella parte del lotto edificabile) un indice fondiario superiore di 0,5 mc/mq rispetto a quello consentito nella zona omogenea nella quale è inserito il lotto.

Art. 17.2 - Norme operative

a) Le tipologie d'intervento edilizio ammesse nella zona B1 sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione
- demolizione con ricostruzione

b) parametri edilizi e tipologici

- **Allineamenti:** I nuovi fronti edilizi dovranno rispettare gli allineamenti degli edifici latitanti preesistenti e, comunque, quelli indicati dal presente PUC. Una modifica di tali allineamenti potrà essere ammessa solo in presenza di un Piano attuativo d'isolato.
- **Indice fondiario:** Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritto l'indice fondiario massimo di 3,0 mc/mq. In presenza di un Piano attuativo d'isolato detto valore potrà essere elevato sino a 3,5 mc/mq.
- **Rapporto di copertura:** In nessun caso la superficie coperta complessiva, del fabbricato e delle sue pertinenze, potrà superare il 70% della superficie fondiaria.
- **Distacchi dai confini:** Per le nuove costruzioni che non siano in aderenza il distacco prescritto è di 5 m dai confini e di 10 m tra pareti finestrate. Nei lotti liberi esistenti all'entrata in vigore del presente PUC o risultanti liberi a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendano lungo il fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 m, nel caso d'impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, può consentirsi la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Nei fabbricati esistenti per migliorare le condizioni igieniche è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra stabilite, purchè nel rispetto delle norme fissate dal Codice Civile.
- **Altezze massime:** L'altezza massima massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non deve superare ml.8.50 calcolata alla linea di gronda. Nel caso di terreno acclive l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte.
- **Destinazioni d'uso** la destinazione è prevalentemente residenziale; sono inoltre ammesse attrezzature urbane connesse con la residenza, botteghe, bar, negozi e piccole attività commerciali ed artigianali non moleste, sempre che le medesime non creino intralci alla circolazione, con le limitazioni stabilite dall'art. 39 delle presenti norme in relazione alle attività commerciali.

- **Coperture** le coperture dovranno essere di norma a tetto con solo uso di tegole tradizionali. La copertura piana a terrazzo è ammessa solo nei limiti del 50% della superficie coperta totale. Il manto di copertura dovrà essere del tipo non riflettente e preferibilmente in laterizio.
- **Recinzioni** la recinzione realizzata con muro pieno potrà avere una altezza massima di mt. 1,0 che può essere completato da elementi di cancellata per una altezza complessiva , rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno di mt.2,0.
- **Rivestimenti** tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare per le facciate intonaco con esclusione di rivestimenti in materiali plastici, traslucidi o simili. Le tinteggiature dovranno rispecchiare i colori consolidati per tradizione, scelti nella gamma cromatica delle terre.
- **Spazi non edificati** tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggi.

Parametri urbanistici zona B1

- superficie territoriale	mq.	105.950
- superficie fondiaria	mq.	84.840
- volumetria esistente	mc.	297.325
- volumetria prevista	mc.	311.325
- superfici per servizi		
S1 mq. 0 S2 mq. 0 S3 mq. 1.300 S4 mq. 400	tot.	1.700

Art. 18 – Zone B2 (zone di completamento a media densità edilizia)

Sono costituite da quelle parti dell'edificato poste intorno al Centro storico ed estese lungo le direttrici stradali per Nuoro e Dorgali, la cui edificazione è iniziata in fase di prima espansione post bellica e si è completata in tempi successivi.

Il PUC individua n° 9 sottozone che presentano caratteristiche omogenee con tipologie edilizie miste ed un tessuto di impianto prevalentemente tradizionale ma con una densità edilizia inferiore rispetto alla zona B1, che consente modesti interventi di completamento.

Art. 18.1 - Norme generali di riferimento

Gli interventi di completamento edilizio o di altro genere relativi alla zona B2 dovranno indirizzarsi al mantenimento e alla valorizzazione del tessuto edilizio esistente e rispettare le seguenti indicazioni:

- la conservazione ed il consolidamento dell'impianto urbano esistente.
- Il rispetto degli attuali allineamenti dei fronti edilizi, sia in termini planimetrici che altimetrici, nella realizzazione nuove volumetrie;
- La priorità della saldatura dei fronti edilizi in sede di creazione di nuove volumetrie.
- La riqualificazione degli spazi pubblici e dei fronti edilizi visibili dalla pubblica via anche incentivando l'uso di materiali tradizionali.
- Ricreare negli interventi il migliore inserimento ambientale uniformando le altezze degli edifici, utilizzando materiali e tecniche costruttive simili, scegliendo colori intonati a quelli circostanti.

Lo strumento attuativo previsto è il Piano Particolareggiato, d'iniziativa pubblica o privata, che dovrà essere esteso almeno ad un isolato, ovvero alla intera sottozona classificata come "B2".

Il Piano Attuativo, che dovrà ispirarsi alle norme di riferimento della zona B2 sopra riportati, è obbligatorio quando, per uno o più isolati, dato il particolare assetto fondiario raggiunto, si renda necessario:

- a) una più puntuale precisazione delle norme del PUC (entro i limiti della norma urbanistica nazionale e regionale vigente) in merito ad allineamenti, altezze o distacchi;
- b) un maggiore sviluppo delle potenzialità edificatorie (entro il limite massimo di 3,0 mc/mq) nel rispetto dei caratteri tipologici storici e degli assetti urbani;
- c) un intervento di ristrutturazione urbanistica le cui linee direttrici e criteri operativi dovranno ispirarsi alle norme d'isolato riportate nel seguito.

In assenza di Piano Attuativo il ricorso alla Concessione edilizia sarà sottoposto alle norme operative che sono riportate nel seguito.

Art. 18.1a - Lotti edificabili con superficie parzialmente vincolata a Servizi pubblici.

Nei lotti inseriti in zona A o B la cui superficie risulta in parte vincolata a servizi pubblici e nei quali la parte restante edificabile risulti inferiore a 500 mq. si consente, qualora si ceda gratuitamente all'Amministrazione l'area a servizi, che ai fini della valutazione della volumetria massima realizzabile venga presa in considerazione l'intera superficie del lotto, compresa la parte vincolata.

Art. 18.2 - Norme operative

a) Le tipologie d'intervento edilizio ammesse nella zona B2 sono:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro scientifico**
- **restauro conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**
- **nuova costruzione**
- **demolizione con ricostruzione**

b) parametri edilizi e tipologici

- **Allineamenti:** I nuovi fronti edilizi dovranno rispettare gli allineamenti degli edifici latitanti preesistenti e, comunque, quelli indicati dal presente PUC. Una modifica di tali allineamenti potrà essere ammessa solo in presenza di un Piano attuativo d'isolato.
- **Indice fondiario:** Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritto l'indice fondiario massimo di 2.5 mc/mq. In presenza di un Piano attuativo d'isolato detto valore potrà essere elevato sino a 3,0 mc/mq.
- **Rapporto di copertura:** In nessun caso la superficie coperta complessiva, del fabbricato e delle sue pertinenze, potrà superare il 60% della superficie fondiaria.
- **Distacchi dai confini:** Per le nuove costruzioni che non siano in aderenza il distacco prescritto è di 5 m dai confini e di 10 m tra pareti finestrate. Nei lotti liberi esistenti all'entrata in vigore del presente PUC o risultanti liberi a seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendano lungo il fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 m, nel caso d'impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestre comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, può consentirsi la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Nei fabbricati esistenti per migliorare le condizioni igieniche è consentita l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra stabilite, purchè nel rispetto delle norme fissate dal Codice Civile.
- **Altezze massime:** L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non deve superare ml.8.50 calcolata alla linea di gronda. E' ammessa deroga esclusivamente nel caso che sia prescritto l'allineamento dei fili di

gronda con quelli degli edifici vicini già realizzati. Nel caso di terreno acclive l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte.

- **Destinazioni d'uso** la destinazione è prevalentemente residenziale ; sono inoltre ammesse attrezzature urbane connesse con la residenza, botteghe, bar, negozi e piccole attività commerciali ed artigianali non moleste, sempre che le medesime non creino intralci alla circolazione, con le limitazioni stabilite dall'art. 39 delle presenti norme in relazione alle attività commerciali.
- **Coperture** le coperture dovranno essere di norma a tetto con solo uso di tegole tradizionali. La copertura piana a terrazzo è ammessa solo nei limiti del 50% della superficie coperta totale. Il manto di copertura dovrà essere del tipo non riflettente e preferibilmente in laterizio.
- **Recinzioni** la recinzione realizzata con muro pieno potrà avere una altezza massima di mt. 1,0 che può essere completato da elementi di cancellata per una altezza complessiva , rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno di mt.2,0.
- **Rivestimenti** tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare per le facciate intonaco con esclusione di rivestimenti in materiali plastici, traslucidi o simili. Le tinteggiature dovranno rispecchiare i colori consolidati per tradizione, scelti nella gamma cromatica delle terre.
- **Spazi non edificati** tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggi.

Parametri urbanistici totale zone B2

- superficie territoriale	mq.	347.861
- superficie fondiaria	mq.	265.685
- volumetria esistente	mc.	637.784
- volumetria prevista	mc.	716.184
- superfici per servizi	tot.	39.795

S1 mq. 15.060 S2 mq. 3.095 S3 mq. 18.305 S4 mq. 3.335

Parametri urbanistici zona B2.1

- superficie territoriale	mq.	56.144
- superficie fondiaria	mq.	46.108
- volumetria esistente	mc.	103.870
- volumetria prevista	mc.	126.077
- superfici per servizi totale	mq.	2.590

S1: 0 S2: 0 S3: 2.310 S4: 280

Parametri urbanistici zona B2.2

- superficie territoriale	mq.	69.865
- superficie fondiaria	mq.	44.715
- volumetria esistente	mc.	92.240
- volumetria prevista	mc.	99.240
- superficie per servizi totale	mq.	11.800

S1: 0; S2: 680; S3: 11.120; S4: 0 ;

Parametri urbanistici zona B2.3
- superficie territoriale mq. 38.120
- superficie fondiaria mq. 27.865
- volumetria esistente mc.73.385
- volumetria prevista mc. 84.385
- superfici per servizi totale mq. 7.785
S1: 4.100;S2: 275; S3: 1480 S4: 1930

Parametri urbanistici zona B2.4
- superficie territoriale mq. 44.100
- superficie fondiaria mq. 36.975
- volumetria esistente mc. 100.234
- volumetria prevista mc. 111.715
- superficie per servizi totale mq. 885
S1:0 ; S2: 0 ; S3: 640; S4: 245

Parametri urbanistici zona B2.5
- superficie territoriale mq. 24.387
- superficie fondiaria mq. 14.622
- volumetria esistente mc.52.835
- volumetria prevista mc.58.335
- superfici per servizi totale mq. 9.765
S1:8.300; S2:1.120 ; S3: 345; S4: 0

Parametri urbanistici zona B2.6
- superficie territoriale mq. 25.695
- superficie fondiaria mq. 20.625
- volumetria esistente mc. 33.516
- volumetria prevista mc. 36.960
- superficie per servizi totale mq. 2.370
S1:1.070 ; S2: 0 ; S3: 1.300 ; S4: 1.110

Parametri urbanistici zona B2.7
- superficie territoriale mq. 48.950
- superficie fondiaria mq. 38.870
- volumetria esistente mc. 99.244
- volumetria prevista mc. 108.244
- superfici per servizi totale mq. 3.000
S1:1.590 ; S2: 420; S3: 460; S4: 530

Parametri urbanistici zona B2.8
- superficie territoriale mq. 20.550
- superficie fondiaria mq. 18.032
- volumetria esistente mc. 45.680
- volumetria prevista mc. 48.448
- superficie per servizi totale mq. 830
S1:0 ; S2: 600 ; S3: 0; S4: 230

Parametri urbanistici zona B2.9
- superficie territoriale mq. 20.050
- superficie fondiaria mq. 17.870
- volumetria esistente mc. 36.780
- volumetria prevista mc. 42.780
- superfici per servizi totale mq. 770
S1:0 ; S2: 0 ; S3: 650; S4: 120

Art. 19 – Zone B3 (zone di completamento di impianto non tradizionale con assetto concluso)

Sono classificate B3 le zone omogenee accomunate da un impianto urbano non tradizionale, con struttura a “scacchiera” caratterizzato da tipologie unifamiliari isolate. Queste aree sono state edificate con recenti interventi di lottizzazione e presentano un sistema viario ed una edificazione per lo più conclusa e definita.

Il PUC individua n°6 sottozone che presentano caratteristiche omogenee. Di queste due sono situate tra la zona 167 e l’area per impianti sportivi; altre due si trovano tra viale Italia e via Nuoro; una è localizzata nella zona di Janna e Vachile e l’ultima chiude l’edificato lungo la direttrice che porta a Dorgali.

Art. 19.1 - Norme generali di riferimento

L’obiettivo fondamentale sarà il completamento ed il consolidamento degli assetti esistenti. Si conferma l’uso della tipologia unifamiliare isolata che rappresenta il modello di assetto residenziale di questa parte dell’abitato.

Il completamento edilizio pertanto sia nel settore delle opere pubbliche che dell’intervento privato in regime concessorio dovrà indirizzarsi prevalentemente ad interventi di integrazione formale (facciate, recinzioni e sistemazioni a verde) per gli interventi privati ed al completamento e la riqualificazione dei servizi e degli spazi collettivi per gli interventi pubblici (opere di urbanizzazione, arredo urbano etc.). In ambedue i casi dovrà essere dato molto risalto alla cura, all’estensione ed all’integrazione del verde urbano, sia pubblico che privato.

Lo strumento attuativo previsto è quello della Concessione edilizia, sottoposto alle norme operative che sono riportate nel seguito. Il ricorso ad un Piano Attuativo, che dovrà essere esteso ad almeno un isolato, si renderà necessario solo per eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione che prevedano l’utilizzo dell’indice di densità fondiario massimo (2.5 mc/mq).

Art. 19.1a - Lotti edificabili con superficie parzialmente vincolata a Servizi pubblici.

Nei lotti inseriti in zona A o B la cui superficie risulta in parte vincolata a servizi pubblici e nei quali la parte restante edificabile risulti inferiore a 500 mq. si consente, qualora si ceda gratuitamente all’Amministrazione l’area a servizi, che ai fini della valutazione della volumetria massima realizzabile venga presa in considerazione l’intera superficie del lotto, compresa la parte vincolata.

Art. 19.2 - Norme operative

a) Le tipologie d’intervento edilizio ammesse nella zona B3 sono:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro scientifico**
- **restauro conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**
- **nuova costruzione**
- **demolizione con ricostruzione**

La **ristrutturazione urbanistica** è ammessa solo in presenza di apposito Piano Attuativo esteso almeno ad un intero isolato.

b) parametri edilizi e tipologici

- **Allineamenti:** Gli edifici dovranno sorgere al centro del lotto con fronte principale parallelo alla strada pubblica. E' comunque consentita l'edificazione in aderenza tra edifici di lotti confinanti.
- **Indice fondiario:** Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritto l'indice fondiario massimo di 2,0 mc/mq. In presenza di un Piano attuativo d'isolato detto valore potrà essere elevato sino a 2,5 mc/mq.
- **Rapporto di copertura:** In nessun caso la superficie coperta complessiva, del fabbricato e delle sue pertinenze, potrà superare il 50% della superficie fondiaria.
- **Distacchi dai confini:** Per le nuove costruzioni che non siano in aderenza il distacco prescritto è di 5 m dai confini e di 10 m tra pareti finestrate.
- **Altezze massime:** L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non deve superare ml.8.00 calcolata alla linea di gronda. Nel caso di terreno acclive l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte.
- **Coperture:** le coperture dovranno essere di norma a tetto con solo uso di tegole tradizionali. La copertura piana a terrazzo è ammessa solo nei limiti del 50% della superficie coperta totale. Il manto di copertura dovrà essere del tipo non riflettente e preferibilmente in laterizio.
- **Recinzioni:** la recinzione realizzata con muro pieno potrà avere una altezza massima di mt. 1,0 che può essere completato da elementi di cancellata per una altezza complessiva , rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno di mt.2,0.
- **Spazi non edificati:** tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggi.
- **Destinazioni d'uso** la destinazione è prevalentemente residenziale ; sono inoltre ammesse attrezzature urbane connesse con la residenza, botteghe, bar, negozi e piccole attività commerciali ed artigianali non moleste, sempre che le medesime non creino intralci alla circolazione, con le limitazioni stabilite dall'art. 39 delle presenti norme in relazione alle attività commerciali.

Parametri urbanistici totale zone B3

- superficie territoriale	mq.	430.201
- superficie fondiaria	mq.	291.940
- volumetria esistente	mc.	429.715
- volumetria prevista	mc.	553.565
- superfici per servizi totale	mq.	63.805

S1 mq. 15.350 S2 mq. 5.610 S3 mq. 37.420 S4 mq. 5.425

Parametri urbanistici zona B3.1

- superficie territoriale mq. 58.150
- superficie fondiaria mq. 39.387
- volumetria esistente mc. 55.436
- volumetria prevista mc. 62.450
- superfici per servizi totale mq. 3.275

S1:1.650 ; S2: 1.350 ; S3: 1.060; S4: 215

Parametri urbanistici zona B3.2

- superficie territoriale mq. 21.700
- superficie fondiaria mq. 17.800
- volumetria esistente mc. 24.945
- volumetria prevista mc. 29.800
- superficie per servizi totale mq. 645

S1:0 ; S2: 0 ; S3: 245; S4: 400

Parametri urbanistici zona B3.3

- superficie territoriale mq. 56.595
- superficie fondiaria mq. 25.094
- volumetria esistente mc. 39.639
- volumetria prevista mc. 43.000
- superfici per servizi totale mq. 21.900

S1:7.850 ; S2: 2.060 ; S3: 10.890; S4: 1.100

Parametri urbanistici zona B3.4

- superficie territoriale mq. 125.312
- superficie fondiaria mq. 87.865
- volumetria esistente mc. 127.730
- volumetria prevista mc. 134.850
- superficie per servizi totale mq. 14.655

S1:5.200 ; S2: 0 ; S3: 8.255; S4:1.200

Parametri urbanistici zona B3.5

- superficie territoriale mq. 82.844
- superficie fondiaria mq. 65.494
- volumetria esistente mc. 101.365
- volumetria prevista mc. 188.365
- superfici per servizi totale mq. 9.790

S1: 1.650; S2: 2.200 ; S3: 4.950; S4: 990

Parametri urbanistici zona B3.6

- superficie territoriale mq. 82.600
- superficie fondiaria mq. 56.300
- volumetria esistente mc. 80.600
- volumetria prevista mc. 95.100
- superficie per servizi totale mq. 13.540

S1:0 ; S2: 0 ; S3: 12.020; S4: 1.520

Art. 20 – Zone B4 (zone di completamento di impianto non tradizionale con assetto non ancora concluso)

Le zone classificate B4 comprendono le aree di nuova edificazione caratterizzate da un impianto urbanistico non tradizionale dove l'organizzazione viaria e degli spazi non è ancora definita o completamente realizzata, nonostante lo schema di assetto sia ormai chiaro.

Il PUC individua n°10 sottozone che presentano caratteristiche omogenee, localizzate in varie parti dell'edificato più recente sia in aree esterne che in comparti interclusi tra zone B2 e B3.

La tipologia edilizia prevalente è quella unifamiliare isolata e nelle zone vi sono numerosi lotti non ancora edificati.

Art. 20.1 - Norme generali di riferimento

L'obiettivo principale sarà il completamento e il consolidamento dell'edificato esistente. Il PUC propone inoltre il rafforzamento dello schema viario e l'organizzazione degli spazi al fine di garantire una adeguata accessibilità e qualificazione delle aree. Si propone quindi il definitivo completamento delle opere di urbanizzazione.

Si conferma l'uso della tipologia unifamiliare isolata che rappresenta ormai il modello di assetto residenziale consolidato.

Il PUC individua in queste aree, spesso situate in posizione baricentrica rispetto ad altre zone di completamento, un discreto numero di superfici per servizi pubblici anche a compensazione di quelle mancanti, ed impossibili da individuare, nelle zone B prospicienti.

Lo strumento attuativo previsto è quello della Concessione edilizia, sottoposto alle norme operative che sono riportate nel seguito. Il ricorso ad un Piano Attuativo, che dovrà essere esteso ad almeno un isolato, si renderà necessario solo per eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione che prevedano l'utilizzo dell'indice di densità fondiario massimo (2.5 mc/mq).

Art. 20.1a - Lotti edificabili con superficie parzialmente vincolata a Servizi pubblici.

Nei lotti inseriti in zona A o B la cui superficie risulta in parte vincolata a servizi pubblici e nei quali la parte restante edificabile risulti inferiore a 500 mq. si consente, qualora si ceda gratuitamente all'Amministrazione l'area a servizi, che ai fini della valutazione della volumetria massima realizzabile venga presa in considerazione l'intera superficie del lotto, compresa la parte vincolata.

Art. 20.2 - Norme operative

a) Le tipologie d'intervento edilizio ammesse nella zona B4 sono:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro scientifico**
- **restauro conservativo**

- **ristrutturazione edilizia**
- **nuova costruzione**
- **demolizione con ricostruzione**

La **ristrutturazione urbanistica** è ammessa solo in presenza di apposito Piano Attuativo esteso almeno ad un intero isolato.

b) parametri edilizi e tipologici

- **Allineamenti:** Gli edifici dovranno sorgere al centro del lotto con fronte principale parallelo alla strada pubblica. E' comunque consentita l'edificazione in aderenza tra edifici di lotti confinanti.
- **Indice fondiario:** Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritto l'indice fondiario massimo di 1,8 mc/mq. In presenza di un Piano attuativo d'isolato detto valore potrà essere elevato sino a 2,5 mc/mq.
- **Rapporto di copertura:** In nessun caso la superficie coperta complessiva, del fabbricato e delle sue pertinenze, potrà superare il 50% della superficie fondiaria.
- **Distacchi dai confini:** Per le nuove costruzioni che non siano in aderenza il distacco prescritto è di 5 m dai confini e di 10 m tra pareti finestrate.
- **Altezze massime:** L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non deve superare ml.8.00 calcolata alla linea di gronda. Nel caso di terreno acclive l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte.
- **Coperture:** le coperture dovranno essere di norma a tetto con solo uso di tegole tradizionali. La copertura piana a terrazzo è ammessa solo nei limiti del 50% della superficie coperta totale. Il manto di copertura dovrà essere del tipo non riflettente e preferibilmente in laterizio.
- **Recinzioni:** la recinzione realizzata con muro pieno potrà avere una altezza massima di mt. 1,0 che può essere completata da elementi di cancellata per una altezza complessiva , rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno di mt.2,0.
- **Spazi non edificati:** tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggi.
- **Destinazioni d'uso** la destinazione è prevalentemente residenziale; sono inoltre ammesse attrezzature urbane connesse con la residenza, botteghe, bar, negozi e piccole attività commerciali ed artigianali non moleste, sempre che le medesime non creino intralci alla circolazione, con le limitazioni stabilite dall'art. 39 delle presenti norme in relazione alle attività commerciali.

Parametri urbanistici totale zone B4

- superficie territoriale	mq.	269.390
- superficie fondiaria	mq.	200.174
- volumetria esistente	mc.	300.948
- volumetria prevista	mc.	385.096
- superfici per servizi totale	mq.	35.630

S1 mq. 10.795 S2 mq. 4.320 S3 mq. 13.440 S4 mq. 7.075

Parametri urbanistici zona B4.1

- superficie territoriale	mq.	13.300
- superficie fondiaria	mq.	9.300
- volumetria esistente	mc.	13.050
- volumetria prevista	mc.	16.500
- superfici per servizi totale	mq.	1.880

S1:0 ; S2: 0 ; S3: 950; S4: 930

Parametri urbanistici zona B4.2

- superficie territoriale	mq.	21.600
- superficie fondiaria	mq.	18.770
- volumetria esistente	mc.	26.943
- volumetria prevista	mc.	37.390
- superfici per servizi totale	mq.	1.640

S1:0 ; S2: 0 ; S3: 1.120 ; S4: 520

Parametri urbanistici zona B4.3

- superficie territoriale	mq.	17.000
- superficie fondiaria	mq.	11.700
- volumetria esistente	mc.	16.400
- volumetria prevista	mc.	22.800
- superfici per servizi totale	mq.	4.550

S1: 3.370 ; S2: 0 ; S3: 470; S4: 710

Parametri urbanistici zona B4.4

- superficie territoriale	mq.	35.100
- superficie fondiaria	mq.	19.800
- volumetria esistente	mc.	23.796
- volumetria prevista	mc.	36.976
- superfici per servizi totale	mq.	7.005

S1:3.265; S2: 2.000 ; S3: 800; S4: 940

Parametri urbanistici zona B4.5

- superficie territoriale	mq.	28.000
- superficie fondiaria	mq.	17.200
- volumetria esistente	mc.	24.360
- volumetria prevista	mc.	33.850
- superfici per servizi totale	mq.	6.250

S1:0 ; S2: 950 ; S3: 4.900; S4: 400

Parametri urbanistici zona B4.6

- superficie territoriale	mq.	24.590
- superficie fondiaria	mq.	20.000
- volumetria esistente	mc.	37.135
- volumetria prevista	mc.	46.150
- superfici per servizi totale	mq.	1.960

S1:0 ; S2: 1.370 ; S3: 590; S4: 0

Parametri urbanistici zona B4.7

- superficie territoriale mq. 24.000
- superficie fondiaria mq. 16.455
- volumetria esistente mc. 23.005
- volumetria prevista mc. 32.300
- superfici per servizi totale mq. 4.180

S1:1.700 ; S2: 0 ; S3: 1.500; S4: 980

Parametri urbanistici zona B4.8

- superficie territoriale mq. 56.310
- superficie fondiaria mq. 45.314
- volumetria esistente mc. 68.885
- volumetria prevista mc. 75.650
- superfici per servizi totale mq. 5.030

S1:1.560 ; S2: 0 ; S3: 1.850; S4: 1.620

Parametri urbanistici zona B4.9

- superficie territoriale mq. 38.200
- superficie fondiaria mq. 33.045
- volumetria esistente mc. 55.314
- volumetria prevista mc. 63.500
- superfici per servizi totale mq. 1.185

S1:0 ; S2: 0 ; S3: 540; S4: 645

Parametri urbanistici zona B4.10

- superficie territoriale mq. 11.290
- superficie fondiaria mq. 8.590
- volumetria esistente mc. 12.060
- volumetria prevista mc. 15.980
- superfici per servizi totale mq. 1.950

S1: 900 ; S2: 0 ; S3: 730; S4: 330

Art. 21 – Zone BS (zone di completamento da riqualificare e completare)

Sono individuate con questa categoria di zone B speciali tre aree localizzate per lo più in zone perturbane, a destinazione agricola, interessate da un processo edificatorio irregolare, non pianificato, privo di un assetto di urbanizzazioni coordinate ed adeguate allo standard residenziale. La densità edificatoria è bassa e la tipologia edilizia prevalente è quella unifamiliare isolata.

Il PUC individua n° 3 sottozone che presentano queste caratteristiche omogenee, localizzate nelle parti dell'edificato più esterne.

Art. 21.1 - Norme generali di riferimento

In presenza di un modello insediativo insufficiente l'obiettivo fondamentale dovrà essere la definizione di uno schema di assetto urbanistico adeguato e la creazione di condizioni di riqualificazione e riorganizzazione degli spazi ed in particolare:

- la realizzazione di uno schema viario di comparto e di collegamento con l'abitato
- il completamento delle opere relative alle reti tecnologiche e la localizzazione di servizi e di spazi pubblici.
- La definizione di chiare regole di edificazione che determinino una omogeneità delle tipologie edilizie esistenti e da inserire.
- La individuazione preliminare, la dove possibile, degli spazi da destinare a servizi.

Lo strumento attuativo previsto è il Piano di Risanamento (Legge n°47/1985; L.R. n°23/1985), di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera zona omogenea individuata. Il Piano dovrà attenersi alle seguenti norme operative.

Art. 21.2 - Norme operative

a) parametri edilizi e tipologici

- **Indice territoriale:** l'indice territoriale massimo consentito è di 0,80 mc/mq
- **Indice fondiario:** l'indice fondiario massimo consentito è di 1,2 mc/mq
- **Allineamenti:** Gli edifici dovranno sorgere al centro del lotto con fronte principale parallelo alla strada pubblica. E' comunque consentita la edificazione in aderenza tra edifici di lotti confinanti.
- **Distacchi dai confini:** Il distacco prescritto è di 5,0 mt. dai confini e di 10 mt. tra pareti finestrate.
- **Altezze massime:** l'altezza massima prescritta è di 6,5 ml., misurata alla linea di gronda.
- **Rapporto di copertura** la superficie coperta complessiva del fabbricato e delle sue pertinenze non potrà superare il 40% della superficie fondiaria.

- **Lotto minimo:** E' prescritta una dimensione minima del lotto di 400 mq.
- **Prescrizioni tipologiche:** al fine di garantire un armonico sviluppo delle nuove realizzazioni con quelle già esistenti le tipologie ammesse sono del tipo unifamiliare o bifamiliare isolato.
- **Coperture:** le coperture dovranno essere di norma a tetto con solo uso di tegole tradizionali. La copertura piana a terrazzo è ammessa solo nei limiti del 50% della superficie coperta totale. Il manto di copertura dovrà essere del tipo non riflettente e preferibilmente in laterizio.
- **Recinzioni:** la recinzione realizzata con muro pieno potrà avere una altezza massima di mt. 1,0 che può essere completata da elementi di cancellata per una altezza complessiva , rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno di mt.2,0.
- **Spazi non edificati:** tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggi.
- **Destinazioni d'uso** la destinazione è prevalentemente residenziale ; sono inoltre ammesse attrezzature urbane connesse con la residenza, botteghe, bar, negozi e piccole attività commerciali ed artigianali non moleste, sempre che le medesime non creino intralci alla circolazione, con le limitazioni stabilite dall'art. 39 delle presenti norme in relazione alle attività commerciali.

b) Le tipologie d'intervento edilizio

Per le costruzioni esistenti realizzate con regolare concessione ad edificare o comunque regolarizzate in "Sanatoria", sono consentite le seguenti tipologie d'intervento edilizio soggette a regime concessorio diretto:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro scientifico**
- **restauro conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**

In presenza del prescritto Piano Attuativo, la cui realizzazione può anche avvenire per stralci funzionali, possono essere assentiti anche gli interventi di:

- **ampliamento**
- **nuova costruzione**
- **demolizione con ricostruzione**
- **ristrutturazione urbanistica**

Parametri urbanistici totale zone Bs

- superficie territoriale	mq.	95.045
- volumetria esistente	mc.	44.206
- volumetria prevista	mc.	75.236
- superfici per servizi totale	mq.	7.529

Parametri urbanistici zona Bs.1

- superficie territoriale	mq.	30.875
- volumetria esistente	mc.	16.296
- volumetria prevista	mc.	24.700
- superfici per servizi totale	mq.	1.854

S1:0 ; S2: 0 ; S3: 654; S4: 1.200

Parametri urbanistici zona Bs.2

- superficie territoriale	mq.	41.700
- volumetria esistente	mc.	19.260
- volumetria prevista	mc.	33.360
- superfici per servizi totale	mq.	4.200

S1:0 ; S2: 0 ; S3: 4.200; S4: 0

Parametri urbanistici zona Bs.3

- superficie territoriale	mq.	21.470
- volumetria esistente	mc.	8.650
- volumetria prevista	mc.	17.176
- superficie per servizi totale	mq.	1.475

S1:0 ; S2: 0 ; S3: 475; S4: 1.000

Art. 22 - Zone C (zone di espansione residenziale)

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali. Il PUC individua n° 9 zone C disposte lungo il perimetro dell'edificato, in aree che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

Art. 22.1 - Norme generali di riferimento

Per l'edificazione delle zone C è prescritta la formazione di un Piano Attuativo. Il Piano dovrà essere esteso all'intera Zona C e l'attuazione potrà avvenire anche mediante subcomparti edilizi funzionalmente definiti, nel rispetto delle norme operative e dei parametri urbanistici stabiliti.

Gli strumenti urbanistici attuativi potranno essere:

- Piani di Lottizzazione convenzionata
- Piani per l'edilizia economica e popolare
- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

Qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre un piano esteso all'intera area. In tal caso il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

Il PUC, nella planimetria di Zonizzazione, in alcune zone C indica la viabilità e la localizzazione preferenziale delle superfici per verde e per servizi pubblici da assumere in fase di stesura del Piano Attuativo. Questa individuazione delle aree pubbliche di cessione può essere motivatamente variata nel perimetro, e va comunque integrata fino a raggiungere gli standard urbanistici minimi previsti dalla presenti norme.

Il Piano deve definire le aree per i lotti edificabili, quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per i servizi ed il verde.

Nella definizione della rete stradale, con eccezione delle situazioni limite, si dovrà evitare la realizzazione di strade cieche.

Deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi per verde e servizi di 18 mq ad abitante, di cui:

- 4.50 mq per l'istruzione;
- 2.00 mq per attrezzature d'interesse comune;
- 9.00 mq per spazi pubblici attrezzati;
- 2.50 mq per parcheggi in aggiunta alla superficie prevista dalla legge 122/89.

Art. 22.2 - Norme operative

a) parametri edilizi e tipologici

- **Indice territoriale:** l'indice territoriale massimo consentito è di 0,90 mc/mq
- **Indice fondiario:** l'indice fondiario massimo consentito è di 1,2 mc/mq

- **Cessioni pubbliche:** 18 mq/abitante per verde e servizi
- **Ripartizione volumetria:** 0,70 per residenza; 0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza; 0,10 per servizi pubblici.
- **Allineamenti:** Gli edifici dovranno sorgere al centro del lotto con fronte principale parallelo alla strada pubblica. E' comunque consentita la edificazione in aderenza tra edifici di lotti confinanti.
- **Distacchi dai confini:** Il distacco prescritto è di 5,0 mt. dai confini e di 10 mt. tra pareti finestrate.
- **Altezze massime:** l'altezza massima prescritta è di 6,5 ml., misurata alla linea di gronda.
- **Tipologia edilizia:** casa isolata nel lotto, singola o binata, ovvero a schiera
- **Lotto minimo:** 500 mq per le case isolate, 200 mq per le case a schiera.
- **Altezza massima:** 7,00 ml;
- **Indice di copertura:** 40% della Superficie fondiaria;
- **Distacco dagli edifici:** pari all'altezza del fabbricato più alto, minimo assoluto di m 8,00;
- **Distanza dall'asse stradale:** maggiore o uguale a mt.4;
- **Spazi esterni:** devono essere destinati e mantenuti a giardino. Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata, all'interno o all'esterno del lotto, purché in luogo accessibile , pari a mq. 1.00 per ogni 20 mc.
- **Coperture:** le coperture dovranno essere di norma a tetto con solo uso di tegole tradizionali.
- **Recinzioni:** la recinzione, realizzata con muro pieno, potrà avere una altezza massima di mt. 1,0 che può essere completata da elementi di cancellata per una altezza complessiva , rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno di mt.2,0.
- **Viabilità:** la rete viaria dovrà essere costituita da una viabilità della larghezza complessiva minima di mt. 8,00 (carreggiata mt. 6,00 e marciapiedi laterali da mt. 1,00).
- **Attività Commerciali:** negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Qualora nel corso della realizzazione delle opere o comunque dei lavori vengano in luce documenti e beni culturali soggetti alla tutela della legge 1.6.1939 N. 1089 e successive modifiche, devono essere rispettate le prescrizioni della legge suddetta e deve esserne tempestivamente informata la competente Soprintendenza Archeologica.

b) destinazioni d'uso previste e compatibili

Le zone C sono destinate alla residenza, a servizi strettamente connessi con la residenza, ad attività commerciali ed artigianali compatibili, bar, negozi, studi professionali, servizi pubblici con le limitazioni stabilite dall'art. 39 delle presenti norme, in relazione alle attività commerciali..

Art. 22.3a Edifici in zona C, realizzati con concessione diretta, inseriti in zona B del Piano di Fabbricazione

In merito alle costruzioni esistenti realizzate con regolare concessione edilizia secondo le norme delle zone B del Piano di Fabbricazione, e per le quali sono stati pagati i relativi oneri, in sede di predisposizione del Piano Attuativo, la proprietà è esonerata dagli obblighi di cessione previsti dalle norme relative ai Piani di Lottizzazione, per il lotto di pertinenza dell'unità edilizia per la quale è stata rilasciata concessione.

Art. 22.3b Comparti in zona C precedentemente inseriti in zona B e Bs del Piano di Fabbricazione.

I comparti edificabili situati nelle zone C del Piano Urbanistico Comunale compresi in aree classificate come zone B e Bs dal precedente Piano di Fabbricazione non partecipano agli obblighi di cessione per le opere di urbanizzazione secondaria previsti dalle norme relative ai Piani di Lottizzazione. In questi comparti si applica l'indice fondiario previsto per le zona B4 .

Parametri urbanistici zona C1

- superficie territoriale mq. 24.980
- volumetria prevista mc. 22.480
- superfici per servizi totale mq. 4.050

Parametri urbanistici zona C2

- superficie territoriale mq. 17.550
- volumetria prevista mc. 15.795
- superficie per servizi totale mq. 2.844

Parametri urbanistici zona C3

- superficie territoriale mq. 47.920
- volumetria prevista mc. 43.128
- superfici per servizi totale mq. 7.758

Parametri urbanistici zona C4

- superficie territoriale mq. 24.800
- volumetria prevista mc. 22.320
- superficie per servizi totale mq. 4.014

Parametri urbanistici	zona C5	Parametri urbanistici	zona C6
- superficie territoriale	mq. 32.300	- superficie territoriale	mq. 13.600
- volumetria prevista	mc. 29.070	- volumetria prevista	mc. 12.240
- superfici per servizi totale	mq. 7.670	- superficie per servizi totale	mq. 2.196
Parametri urbanistici	zona C7	Parametri urbanistici	zona C8
- superficie territoriale	mq. 9.120	- superficie territoriale	mq. 32.710
- volumetria prevista	mc. 8.210	- volumetria prevista	mc. 29.440
- superfici per servizi totale	mq. 1.480	- superficie per servizi totale	mq. 5.942
Parametri urbanistici	zona C9	<u>Parametri urbanistici totale zone C</u>	
- superficie territoriale	mq. 18.600	- superficie territoriale	mq. 221.580
- volumetria prevista	mc. 16.740	- volumetria prevista	mc. 186.705
- superficie per servizi totale	mq. 3.010	- superficie servizi	mq. 38.965
		S1: 9.206; S2: 4.092 ; S3: 21.016; S4: 4.651	

Art. 23 - Zone C 167 (Aree per l'Edilizia Economica e Popolare)

Sono costituite da due aree di espansione, individuate dal Piano di fabbricazione precedente, che risultano oggi edificate sulla base di un Piano Di Zona per l'edilizia economica e popolare ex legge 167/62. Il Piano è suddiviso in due comparti A e B contigui localizzati in località "Gugliones" tra la direttrice provinciale Nuoro – Dorgali e la zona sportiva comunale.

L'edificazione, caratterizzata sia da tipologie a schiera che da unità bifamiliari isolate, è in buona parte completata ma vi sono ancora diversi lotti con edifici in costruzione o completamente ineditificati.

La maglia viaria principale è ormai realizzata mentre quella secondaria non è ancora completamente definita. Negli spazi destinati a servizi non è stato fatto alcun intervento.

Il PUC conferma le norme del Piano attuativo approvato. Solo in merito alle superfici destinate a servizi è prevista una diversa localizzazione delle attrezzature , salvaguardando comunque il dimensionamento complessivo del Piano di Zona.

Art. 23.1 - Norme operative

Valgono modalità di intervento, parametri edilizi, prescrizioni tipologiche e destinazioni d'uso del Piano di Zona vigente.

Art. 24- Espansione con caratteristiche economico popolare

Nelle zone di espansione residenziale e nelle zone “A” e “B” dell’aggregato urbano potranno essere utilizzate aree o edifici esistenti per attuare Piani per l’Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della legge n°167 del 1961 e successive modificazioni ed integrazioni. I Piani così redatti avranno valore di Piano Particolareggiato per la zona interessata.

Art. 25 - Zone D (zone per attività produttive)

Sono definite zone D le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Queste zone sono localizzate in aree contigue, a nord dell’abitato lungo la provinciale per Nuoro, ad eccezione della D2s situata in località “Monte Lampatu” dove ha sede un impianto di imbottigliamento di acque minerali.

Le zone così delimitate sono n° 6 di cui cinque già individuate dagli strumenti di pianificazione precedenti alla predisposizione del PUC.

Le zone D1, D2 e D3 sono state previste dal Piano di Fabbricazione mentre la D2s e la D4 sono state approvate con varianti di iniziativa private rispettivamente nel 2001 e nel 2002.

Il PUC individua un’altra area con destinazione produttiva, situata tra la zona D2 e la D4, a completamento del nucleo industriale e chiaramente destinata al soddisfacimento delle esigenze di insediamento future sia in ambito commerciale che artigianale o di servizi.

E’ previsto inoltre un modesto ampliamento della zona D1.

Nelle zone per insediamenti produttivi si deve integrare e favorire la localizzazione delle attività artigianali non compatibili con la residenza e delle grandi attività commerciali che necessitano di ampi spazi. .

Vista la buona accessibilità delle aree dall’abitato si prevede un insediamento non solo tradizionale delle attività produttive ma anche la destinazione commerciale, per servizi connessi sia con le attività produttive che con le attività del tempo libero, come sale convegni e auditorium, ristoranti e palestre ad uso aziendale.

Art. 25.1 - Norme generali di riferimento

Nelle zone D. con la sola eccezione del comparto D3, l’edificazione è consentita solo in presenza di un Piano Attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all’intero comparto, che potrà essere:

- Piano degli Insediamento Produttivo ex art.27 Legge 22 ottobre 1971 N°865;
- Piano di Lottizzazione pubblico o privato.

E’ consentita l’attuazione del Piano per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, la cui superficie non deve essere inferiore a 5.000 mq. In questa ipotesi il Piano deve comunque comprendere lo studio di massima predisposto per l’intera zona D con l’individuazione della viabilità principale e degli spazi a servizi.

Il Piano deve definire le aree per i lotti edificabili, quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per i servizi ed il verde.

Non sono consentiti interventi di edificazione ad uso residenziale, ma è ammessa la residenza in funzione della custodia.

La viabilità pubblica di collegamento extraurbano non può essere utilizzata come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti. Tale accesso dovrà essere ottenuto con apposite strade di servizio individuate dai piani attuativi.

All'interno dei lotti dovranno essere lasciati spazi adeguati per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati all'attività produttiva o commerciale, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale per ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Le superfici di cessione per aree da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico e parcheggi, escluse le superfici per la viabilità) prescritte per tutti gli ambiti di nuova pianificazione non possono essere inferiori alla misura minima del 10% della Superficie di intervento.

Il PUC conferma le previsioni, le destinazioni ammissibili ed i parametri dei Piani Attuativi vigenti in queste aree. Gli interventi nelle aree non pianificate devono rispettare le successive norme operative definite per ogni zona.

Art. 25.2 - Destinazioni d'uso previste e compatibili

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile con i contesti residenziali
- artigianato produttivo non compatibile con i contesti residenziali
- attività industriali
- abitazioni per la custodia
- attività commerciali al dettaglio
- attività commerciali complementari
- pubblici esercizi
- attività commerciali all'ingrosso
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- attrezzature culturali
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- distributori di carburante
- uffici e sedi direzionali pubbliche o private
- servizi per l'industria la ricerca, il terziario specializzato
- centri commerciali integrati e poli fieristici

- verde pubblico e verde privato

Art. 26 - Zona D1 (zona per attività produttive)

Costituisce la prima area di insediamento di attività produttive ma presenta ancor oggi spazi non utilizzati. Il PUC ne prevede il modesto ampliamento, verso nord, seguendo la delimitazione di strada rurale per la quale si prevede il potenziamento a supporto del traffico relativo alle attività produttive.

Lo strumento attuativo potrà essere:

- Piano degli Insediamento Produttivo ex art.27 Legge 22 ottobre 1971 N°865;
- Piano di Lottizzazione pubblico o privato.

Il Piano dovrà interessare l'intera area ma può essere attuato per stralci funzionali, così come indicato nelle norme generali di riferimento.

Parametri urbanistici zona D1

- superficie territoriale	mq. 52.500
- volumetria prevista	mc. 78.750
- superficie minima per servizi totale	mq. 5.250

Art. 26.1 - Norme operative

a) parametri edilizi e tipologici

- **Indice di fabbricabilità territoriale:** L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è 1,5 mc/mq.
- **Rapporto di copertura:** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,50;
- **Altezza massima:** L'altezza massima è di 8,0 m; sono consentite maggiori altezze per edifici di particolare carattere, e che risultino necessarie per lo svolgimento di attività produttive;
- **Superficie minima del lotto:** La superficie minima del lotto è di 900 mq. E' consentito l'abbinamento di due o più proprietà
- **Distacchi dai confini:** I distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori a 12,00 metri; quelli dai confini e dal ciglio delle strade interne non inferiori a 6,00 metri.
- **Viabilità:** La viabilità interna deve essere costituita da strade principali con una larghezza utile minima di mt. 8,00 e da strade secondarie con una larghezza utile di mt. 6,00, entrambe al netto di marciapiedi e parcheggi.

- **Parcheggi:** Nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione
- **Attività Commerciali:** Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Art. 27 - Zona D2 (zona per attività industriali ed artigianali)

E' costituita da un'area contigua alla zona D1 ed individuata dal Piano di fabbricazione come area di espansione industriale. La zona è gestita con un Piano per Insediamenti Produttivi adottato nel 1989 con adeguamenti successivi. Rappresenta l'ambito di principale insediamento delle nuove attività produttive anche se solo una parte dei lotti è utilizzato.

Il PUC, in merito alle modalità di completamento, conferma le prescrizioni dello strumento attuativo vigente.

Parametri urbanistici zona D2

- superficie territoriale	mq.	135.800
- volumetria prevista	mc.	173.831
- superfici per servizi e verde	mq.	17.056

Art. 27.1 - Norme operative

a) parametri edilizi e tipologici

- **Indice di fabbricabilità territoriale:** L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è 1,30 mc/mq.
- **Indice fondiario :** L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è di 1,9 mc/mq.
- **Rapporto di copertura:** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,50;
- **Altezza massima:** L'altezza massima è di 8,0 m; sono consentite maggiori altezze per edifici di particolare carattere, e che risultino necessarie per lo svolgimento di attività produttive;

- **Superficie minima del lotto:** La superficie minima del lotto è di 900 mq. E' consentito l'abbinamento di due o più proprietà
- **Distacchi dai confini:** I distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori a 12,00 metri; quelli dai confini e dal ciglio delle strade interne non inferiori a 6,00 metri.
- **Parcheggi:** Nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione
- **Attività Commerciali:** Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Art. 28 - Zona D2s

E' costituita da un comparto situato in località "Monte Lampatu", al limite del confine comunale, nelle vicinanze della direttrice per Orgosolo - Nuoro. La zona, il cui Piano di Attuazione di iniziativa privata è stato adottato nel 2001, è destinata ad un impianto di imbottigliamento di acque minerali.

Il PUC conferma quanto previsto dal Piano di Attuazione.

Parametri urbanistici zona D2s

- superficie territoriale	mq.	37.850
- superfici per servizi e verde	mq.	4.542
- Indice di fabbricabilità territoriale:	max mc/mq.	1,30
- Indice fondiario :	max mc/mq	1,56

Art. 29 - Zona D3 (attività produttive di interesse collettivo)

L'area D3 costituisce un piccolo comparto di completamento nel quale sono insediate attrezzature pubbliche come, il Mattatoio comunale, un caseificio, l'oleificio, ecc., di interesse collettivo.

Il Piano di Fabbricazione ha previsto per questo comparto l'intervento edilizio diretto. Il PUC conferma quanto prescritto dal P.di F., avendo ormai il comparto un assetto definito.

E' consentita la ristrutturazione delle strutture esistenti con incrementi volumetrici non superiori al 30 % del volume già edificato.

Per l'insediamento di nuove attività di produttive artigianali, commerciali o di servizio, l'intervento in concessione edilizia diretta dovrà rispettare le successive norme operative.

Qualora sia necessario mutare in modo radicale l'assetto ormai definito dell'area si potrà procedere alla formazione di apposito piano attuativo, interessante l'intera area, che potrà essere:

- Piano degli Insediamento Produttivo ex art.27 Legge 22 ottobre 1971 N°865;
- Piano di Lottizzazione pubblico o misto pubblico/privato.

Parametri urbanistici zona D3

- superficie territoriale	mq.	14.500
- volumetria prevista	mc.	21.750
- superfici per servizi e verde	mq.	1.450

Art. 29.1 - Norme operative

a) parametri edilizi e tipologici

- **Indice di fabbricabilità territoriale:** L'indice di fabbricabilità territoriale massimo non può superare 1,5 mc/mq.
- **Rapporto di copertura:** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40;
- **Altezza massima:** L'altezza massima è di 8,0 m; sono consentite maggiori altezze per edifici con particolari esigenze o per strutture necessarie allo svolgimento delle attività produttive;
- **Superficie minima del lotto:** La superficie minima del lotto è di 900 mq. E' consentito l'abbinamento di due o più proprietà
- **Distacchi dai confini:** I distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori a 12,00 metri; quelli dai confini e dal ciglio delle strade interne non inferiori a 6,00 metri.
- **Parcheggi:** Nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione

Art. 30 - Zona D4 (area per attività artigianali)

E' costituita da un'area di superficie modesta localizzata nelle vicinanze delle altre zone D, individuata con Piano Attuativo di iniziativa privata nel 2002.

Il PUC conferma le prescrizioni del Piano di Attuazione approvato.

Parametri urbanistici

- superficie territoriale	mq.	9.742,8
---------------------------	-----	----------------

- volumetria prevista	mc.	8.793,3
- superfici per servizi e verde	mq.	2.600

Art. 30.1 - Norme operative

a) parametri edilizi e tipologici

- **Indice di fabbricabilità territoriale:** L'indice di fabbricabilità territoriale massimo non può superare 1,5 mc/mq.
- **Rapporto di copertura:** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40;
- **Altezza massima:** L'altezza massima è di 8,0 m; sono consentite maggiori altezze per edifici con particolari esigenze o per strutture necessarie allo svolgimento delle attività produttive;
- **Superficie minima del lotto:** La superficie minima del lotto è di 900 mq. E' consentito l'abbinamento di due o più proprietà
- **Distacchi dai confini:** I distacchi tra gli edifici non devono essere inferiori a 12,00 metri quelli dai confini e dal ciglio delle strade interne non inferiori a 6,00 metri.
- **Recinzioni:** Le recinzioni dovranno essere realizzate parte in muratura e parte in profilati di ferro o PVC; la parte in muratura non dovrà superare l'altezza di un metro nei terreni piani e di 1,40 metri nei terreni in pendenza
- **Parcheggi:** Nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione
- **Attività Commerciali:** Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Art. 31 - Zona D5 (zona di espansione per attività produttive e commerciali)

è l'area di espansione proposta dal PUC situata tra la zona D2 e la D4, in un comparto che costituisce un elemento di continuità a chiusura del nucleo delle aree produttive.

L'insediamento di attività produttive artigianali, industriali o commerciali è subordinato alla formazione di un Piano Attuativo, che potrà essere:

- Piano degli Insediamento Produttivo ex art.27 Legge 22 ottobre 1971 N°865;
- Piano di Lottizzazione pubblico o privato.

Il Piano dovrà interessare l'intera area ma può essere attuato per stralci funzionali, così come indicato nelle norme generali di riferimento.

Parametri urbanistici

- superficie territoriale	mq.	43.400
- superfici minima per servizi e verde	mq.	4.340

Art. 31.1 - Norme operative

a) parametri edilizi e tipologici

- **Indice di utilizzazione:** (rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lorda costruita, anche su diversi piani, e l'area del lotto,) non dovrà superare il valore di 0,60.
- **Rapporto di copertura:** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40 mq/mq;
- **Altezza massima:** L'altezza massima è di 8,00 m; sono consentite maggiori altezze per edifici con particolari esigenze o per strutture necessarie per lo svolgimento delle attività produttive.
- **Superficie minima del lotto:** La superficie minima del lotto è stabilita in mq. 1.000. E' consentito l'abbinamento tra uno o più lotti.
- **Distacchi dai confini:** Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori all'altezza massima del fabbricato e in ogni caso non inferiori a mt. 6,00. Il distacco dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt.10,00. E' obbligatorio il rispetto del D.M. 1 Aprile 1968, n° 1.404.
- **Viabilità:** la viabilità interna deve essere costituita da strade principali con una larghezza utile minima di mt. 8,00 e da strade secondarie con una larghezza utile di mt. 6,00, entrambe al netto di marciapiedi e parcheggi.
- **Parcheggi:** Nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione
- **Attività Commerciali:** negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

b) destinazioni d'uso previste e compatibili

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo
- attività industriali
- abitazioni per la custodia
- attività commerciali al dettaglio
- attività commerciali complementari
- pubblici esercizi
- attività commerciali all'ingrosso
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- attrezzature culturali
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- distributori di carburante
- uffici e sedi direzionali pubbliche o private
- servizi per l'industria la ricerca, il terziario specializzato

Art. 32 - Zone E (Agricole)

Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alla itticoltura, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno, alle attività di trasformazione e conservazione dei prodotti aziendali.

Art. 32.1 - Quadro normativo e finalità

La presente normativa è definita in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" .

Le seguenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E), di Oliena perseguendo le seguenti finalità:

- a)** valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del territorio comunale;
- b)** tutelare le parti del territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità della azienda agricola e rurale;
- c)** valorizzare le aree agricole di particolare pregio archeologico, naturalistico, paesaggistico, ecc.;
- d)** favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio rurale esistente;
- e)** tutelare le aziende agricole esistenti ed il territorio a vocazione produttiva agricola;
- f)** garantire la tutela del suolo e delle aree esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica.

Art. 32.2 – Destinazioni d'uso ed attività consentite nelle zone agricole

1. Fatte salve le specificazioni di ciascuna sottozona le destinazioni agronomiche d'uso nelle zone E agricole sono le seguenti.

- colture erbacee : per alimentazione umana, animale o per scopi officinali
- colture arboree: frutticoltura idonea all'ambiente pedoclimatico
- colture forestali: leccio, sughera e arboricoltura da legno
- allevamenti: Ovino, bovino, suino, equino, caprino e di bestiame minuto
- altri allevamenti: lombrichicoltura, allevamento di selvaggina e apicoltura e simili.

2. Nelle zone agricole è inoltre consentito, nei limiti stabiliti dalle presenti norme:

- l'edificazione di fabbricati ed impianti connessi al settore agro – pastorale e per la valorizzazione delle relative produzioni, con esclusione degli impianti classificabili come industriali
- l'itticoltura
- l'agriturismo
- la localizzazione di punti di ristoro
- la residenza connessa alla conduzione agricola
- realizzare fabbricati funzionali alla conduzione dei boschi e degli impianti arborei, anche in relazione alla forestazione produttiva
- localizzare strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici ed i parametri di dettaglio previsti per le rispettive zone e sottozone, così come le specifiche destinazioni d'uso e attività consentite zona per zona, sono quelli indicati ai successivi articoli.

Art. 32.3 - Individuazione delle sottozone agricole

Nel Piano Urbanistico Comunale lo spazio rurale è classificato con le seguenti zone:

zone E1 aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

zone E2 aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

zone E5 aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

La zonizzazione è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi: caratteristiche pedo-agricole dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, usi prevalenti, estensione territoriale dei lotti, compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

Art. 32.4 - Criteri generali per l'edificazione nelle zone agricole

1. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha.1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti terricoli, impianti orticoli in piano campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0.50.

Ai sensi del disposto dell'art, 3 comma 4 del D.P.G.R. 228/94 (direttive sulle zone agricole) per le residenze la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00

Al fine di agevolare lo svolgimento delle attività agricole previste dall'art. 32.2 al punto 1. è consentito, ad eccezione che per le zone E2a ed E5a, realizzare in fondi di superficie minima di 5.000 mq. un vano appoggio di dimensioni non superiori ai 40 mq.

2. Nei casi in cui sui fondi insistano volumi in precedenza già conteggiati ai fini edificatori , tali volumi concorrono al computo dei volumi massimi consentiti per l'area interessata.

3. Al fine del computo della volumetria è consentito utilizzare anche più corpi aziendali in appezzamenti non contigui (ciascuno produttore il volume relativo all'indice di zona agricola di in cui è situato) ma che siano al servizio della stessa azienda; in tal caso non è comunque consentita la realizzazione di un volume superiore al doppio di quello computabile sul lotto oggetto dell'edificazione. Tali volumetrie potranno derivare da corpi aziendali compresi entro la fascia di 1 Km dal corpo in cui si vuole realizzare il volume. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante atto pubblico, a vincolo di edificazione, certificato e verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

4. E' consentita la variazione della destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, entro i limiti consentiti dalle destinazioni d'uso compatibili per le zone E.

5. In tutte le zone sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto dai successivi articoli relativi a questa categoria di interventi.

Art. 32.5 - Documentazione di Progetto

Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;

b) elaborati tecnici a firma di un tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva proposta, contenenti:

1- *relazione tecnica* con descrizione dello stato di fatto e indicazione dettagliata degli interventi di progetto con:

- indicazioni catastali e proprietà;
- descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, materiali;
- inquadramento bioclimatico del progetto;
- indicazione e descrizione degli impianti tecnologici;
- descrizione dello smaltimento dei reflui;
- adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.)

2 – *relazione agronomica* contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per ridurre tali impatti, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie.

3 – *elaborati di progetto* (aggiuntivi rispetto a quelli richiesti per tutte le concessioni ad edificare)

- corografia , con indicazione chiara dell'area di intervento
- stralcio dalla tavola di zonizzazione del PUC
- documentazione fotografica del sito interessato dalla trasformazione e dell'area circostante

4 – *studio di compatibilità agro – ambientale*, nel caso in cui l'intervento riguardi:

- fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre i 200 capi circa);
- impianti serricoli di dimensione superiore ai 5.000 mq. di superficie coperta
- altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.

Art. 32.6 - Restauro ed ampliamento

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere preferibilmente realizzato mediante l'utilizzo della eventuale parte rustica contigua all'edificio residenziale, se non più utilizzata.

Art. 32.7 - Nuove edificazioni

Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale.

A) Fabbricati ad uso residenziale e vani appoggio

I nuovi fabbricati ad uso residenziale dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- **altezza:** è consentita l'edificazione di un solo piano fuori terra per una altezza massima alla linea di gronda di mt. 3.50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte.

- **le coperture:** il tetto dovrà essere realizzato a due falde inclinate (una per i soli fabbricati di appoggio) con pendenza compresa tra 15° e 20° ricoperte con manto di tegole laterizie tradizionali (coppo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura , la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm.), l'introduzione di elementi fuori sagoma.

- **articolazione dei prospetti:** le soluzioni proposte devono favorire partiture regolari evitando il ricorso a balconi e ad eccessi di citazioni stilistiche estranee alla tradizione architettonica locale. E' consentita, per le sole residenze, in aggiunta al corpo di fabbrica principale la costruzione di loggiati su uno dei prospetti principali a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello

spessore del corpo di fabbrica principale e la superficie non sia superiore al 50 % dello sviluppo della facciata.

- **materiali di costruzione e di finitura:** le murature dovranno essere costruite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, legno, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario. Per le opere di finitura dovranno essere utilizzati materiali e tecniche di posa in opera coerenti con la tradizione locale con particolare attenzione alle valenze cromatiche. Gli intonaci e le pitture dovranno essere realizzati con prodotti tradizionali e rispettare la gamma cromatica delle terre.

B) Fabbricati ad uso non residenziale

I nuovi fabbricati destinati ad allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovi-caprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.

C) Serre ed Annessi rustici

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, non debbono superare il rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire i prescritti provvedimenti autorizzativi.

Art. 32.8 - Agriturismo

E' consentito nelle zone agricole l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni.

Per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

Alla richiesta di concessione edilizia deve essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il concessionario si impegna a vincolare il fondo alle strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico – territoriale.

Art. 32.9 - Punti di Ristoro e Turismo rurale

Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 27/98, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio extraurbano.

Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto. L'indice fondiario massimo è fissato in 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale sino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

- a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 22/1984 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande di cui alla lettera a), comma 1 dell'art.5 della L. 287/1991, e successive modifiche ed integrazioni;
- c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche dell'aria aperta e tempo libero.

La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire anche attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e gli elementi architettonici più importanti.

La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico – territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

Art. 32.10 - Edifici in fregio alle strade

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto del nastro stradale e delle zone umide vincolate come in edificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 31 della legge n°457/1978.
- interventi necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

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

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o 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 dei criteri di edificazione stabiliti per le zone agricole, in area agricola adiacente anche con superficie minima inferiore a quella stabilita.

Art. 32.11 - Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui al Dlgs. 152/99 e successive integrazioni e modificazioni, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento o depurazione, preferibilmente con sistema di fitodepurazione, a norma delle leggi vigenti. Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente PUC gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Art. 32.12 - Norme specifiche per le sotto zone agricole

A) Zone E1 (area a vocazione agricola tipica e specializzata)

Sono localizzate nella parte centrale del territorio comunale, sia ad est che ad ovest dell'abitato, e presentano terreni caratterizzati da terreni con una buona fertilità ed adatti alle produzioni irrigue. In tale ambito territoriale, oggi utilizzato a vigneti, oliveti, coltivazioni orticole e frutticole e seminativi anche irrigui, esistono concrete possibilità di instaurare un processo produttivo a lungo termine.

Il PUC, in funzione della necessità di dare prevalenza alle “vocazioni produttive”, consente sviluppi edilizi nel rispetto dei seguenti **parametri edilizi** :

- 0,02 mc/mq per la residenza
- 0,20 mc/mq per i fabbricati strumentali del fondo.
- fabbricati per agriturismo: come normati dagli articoli precedenti
- fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei: 0.01 mc/mq
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale : 0,10 mc/mq

B) Zone E2 (aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva)

Comprendono un vasto areale, prevalentemente pianeggiante, disposto in senso orizzontale per tutto l'ambito comunale a nord dell'abitato che circonda anche sul lato ad ovest . Si tratta di aree di primaria importanza destinate ad un uso promiscuo ad oliveto, pascolo ed , in coltura consociata, a seminativi, vigneto, mandorlo. Vi sono diverse realtà aziendali da potenziare e valorizzare. Il PUC consente sviluppi edilizi nel rispetto dei seguenti **parametri edilizi** :

- 0,03 mc/mq per la residenza
- 0,20 mc/mq per i fabbricati strumentali del fondo.
- fabbricati per agriturismo: come normati dagli articoli precedenti
- fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei: 0.01 mc/mq
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale : 0,10 mc/mq

La zona classificata E2a, pur possedendo buone caratteristiche di fertilità in termini di potenzialità produttive, è severamente penalizzata dal fittissimo frazionamento fondiario che vista la vicinanza con il centro abitato determina la tendenza all'uso edificatorio residenziale. Al fine di favorire il mantenimento delle attività agricole ed evitare fenomeni di speculazione edilizia vengono consentiti sviluppi edilizi nel rispetto dei seguenti **parametri edilizi** :

- 0,01 mc/mq per la residenza
- 0,10 mc/mq per i fabbricati strumentali del fondo.
- fabbricati per agriturismo: come normati dagli articoli precedenti
- fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei: 0.01 mc/mq
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale : 0,10 mc/mq
- lotto minimo edificabile: ha 1,00

C) Zone E5 (aree marginali per l'attività agricola con esigenza di stabilità ambientale)

Sono individuate in questa categoria di sottozona tre ambiti distinti del territorio comunale, con scarsa vocazione agricola utilizzati prevalentemente per il pascolo o interessate dalla presenza di macchia e bosco.

Le zone E5, sono situate prevalentemente nelle aree più esterne del territorio comunale. Le zone più ampie si estendono verso nord e in direzione est, in un comparto delimitato dal fiume Cedrino e da un suo affluente. Sono utilizzate prevalentemente per il pascolo con qualche raro seminativo. Non presentano particolari problemi di stabilità con carichi di pascolo per ettaro medi. In tali aree si deve tendere a favorire la ricostituzione del manto vegetale naturale e ad limitare l'uso dei terreni con eccessiva pendenza. Vengono consentiti sviluppi edilizi nel rispetto dei seguenti **parametri edilizi** :

- 0,03 mc/mq per la residenza
- 0,10 mc/mq per i fabbricati strumentali del fondo.
- fabbricati per agriturismo: come normati dagli articoli precedenti
- fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei: 0.01 mc/mq
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale : 0,10 mc/mq

La zona E5a è costituita dalla parte montana , di particolare pregio ambientale e naturalistico, delimitata come Sito di interesse comunitario e ricompresa nella delimitazione del Parco del Gennargentu. La copertura vegetale è rappresentata da parti boschive, anche di rimboschimento forestale, e gariga con scarsa vocazione al pascolo. Nella parte più a valle, verso il paese, vige un ampio vincolo idrogeologico.

Viste le sue caratteristiche su questa zona si dovrà tendere alla valorizzazione a fini turistico ricreativi, anche di tipo rurale naturalistico, evitando l'edificazione residenziale. In merito agli aspetti edificatori questi devono mirare, per quanto possibile, al recupero dei manufatti esistenti.

L'eventuale introduzione di nuove costruzioni deve essere eseguita quando strettamente necessario per le necessità aziendali, nel piano rispetto del paesaggio, riducendo al minimo i movimenti terra e l'apertura di strade che, soprattutto in area montana, possono innescare processi erosivi.

Vengono consentiti sviluppi edilizi nel rispetto dei seguenti **parametri edilizi** :

- residenze connesse alla conduzione del fondo: 0,01 mc/mq
- fabbricati strumentali alla conduzione del fondo : 0,10 mc/mq
- fabbricati per agriturismo: come normati dagli articoli precedenti
- fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei: 0.01 mc/mq
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale : 0,10 mc/mq
- lotto minimo edificabile: ha 1,00

Art. 33 - Zone F (aree per insediamenti di interesse turistico)

Le zone F individuate nel territorio comunale sono suddivise in due sottozone F1 e F2, per le quali sono vigenti due piani attuativi, finalizzate alla localizzazione di strutture alberghiere e di ristorazione. Nella F1, in località "Su Gologone", gli interventi sono tutti relativi alla presenza di una rinomata attività ricettiva, nella F2, in località "Melathu" si prede il trasferimento di una struttura simile, attualmente localizzata nel centro urbano.

Il PUC conferma quanto stabilito dai Piani attuativi, nel rispetto delle seguenti norme:

Norme operative

a) parametri edilizi e tipologici

- **Indice di fabbricabilità fondiario:** l'indice fondiario massimo consentito è di 0.75 mc/mq

- **Altezza massima:** L'altezza massima consentita è di 6.50 ml. fuori terra

- **Spazi pubblici:** Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata ad aree per attrezzature di interesse comune, a verde attrezzato a

parco, gioco e sport, e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree dovrà essere reso pubblico.

In generale nelle zone F è consentita la realizzazione, previa predisposizione di un Piano di Attuazione, di strutture ricettive, delle opere di urbanizzazione primaria per il razionale utilizzo della zona, la realizzazione di tutte le attrezzature di interesse comune o pubbliche connesse all'uso turistico e ricreativo.

Art. 34 - Zone G (Aree per servizi generali pubblici o privati)

Comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature pubbliche o private, riservate a servizi di interesse generale.

Le zone già presenti all'interno del territorio comunale di Oliena e quelle individuate dal PUC assorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato che comprende sia attrezzature tecnologiche, sia verde sportivo ed attrezzato che servizi.

Il PUC individua le seguenti sottozone:

G1: Servizi privati di interesse collettivo

G2: Servizi pubblici di interesse comune, istruzione e verde sportivo

G3: Attrezzature sportive comunali

G4: Servizi privati: rifornitori di carburante

G5: Servizi tecnologici: Cimitero

G6: Parco Urbano "Bonaera"

G7: Servizi tecnologici: Serbatoi idrici

G8: Servizi Tecnologici: impianto di depurazione

Art. 34.1 - Norme generali di riferimento

Per le sottozone che sono già state oggetto di pianificazione attuativa, o di edificazione in regime di concessione diretta, restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione. Per l'insediamento di nuove attività di servizi a scala urbana o territoriale, fatta eccezione per gli interventi di esecuzione di opere pubbliche o d'interesse pubblico conformi alle prescrizioni del presente PUC, è prescritta la formazione di appositi attuativi che potranno essere:

Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 della Legge n° 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.P.);

Piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457 e successive modifiche ed integrazioni e di cui alla L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (P.R.)

Piani di Lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.d.L);

Programmi integrati di riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. 29.04.1994, n° 16, alla Legge 4.12.1943, n° 493, alla legge 17.02.1972, n° 179.

Lo strumento attuativo dovrà interessare l'intera area e le norme di riferimento stabilite dal PUC.

Art. 34.2 - Norme operative

La costruzione di abitazioni dovrà essere scrupolosamente limitata a quelle strettamente necessarie per i servizi di custodia e sorveglianza. Il piano attuativo, salvo quanto specificamente disposto per le singole sub-zone, dovrà attenersi ai seguenti:

a) parametri edilizi e tipologici

a) Indice di fabbricabilità territoriale: L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è 0,4 mc/mq;

b) Rapporto di copertura: Il rapporto massimo globale fra superficie coperta e superficie terreno non dovrà superare il valore di 0,30;

c) Altezza massima: L'altezza massima è di 8,00 m con deroga ; sono consentite maggiori altezze per edifici o manufatti che risultino necessari per lo svolgimento di particolare attività;

d) Distacchi dai confini: I fabbricati dovranno distare dai confini del lotto verso le strade non meno di ml. 6,00 e dagli altri confini del lotto non meno di ml. 5,00;

f) Spazi pubblici:

Dovranno essere destinate a verde pubblico, ad attività collettive, a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, superfici in quantità non inferiore a 40% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Salvo che per i servizi tecnologici, dovrà inoltre essere comunque garantita la dotazione di 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda edificata, di cui almeno la metà sarà destinata a parcheggi.

b) Destinazioni d'uso:

Salvo quanto specificamente disposto per le varie sub-zone, in linea generale le destinazioni d'uso ammesse per le zone G sono quelle di seguito elencate:

- abitazioni (solo per i compiti di guardiania e custodia)
- attività commerciali al dettaglio
- attività commerciali complementari
- pubblici esercizi
- parchi urbani e territoriali
- attrezzature sportive
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali:
- impianti tecnici di scala urbana
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
- locali per lo spettacolo
- attrezzature culturali
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- sedi cimiteriali
- distributori di carburante
- attività ricettive di tipo alberghiero ed extra- alberghiero
- fiere mostre e mercati
- verde privato

Art. 34.3 - G1 : Servizi privati di interesse collettivo

La sottozona è stata individuata dal PUC in un'area privata situata alla periferia del paese, in direzione della provinciale per Nuoro. Nell'area, di modesta entità, è prevista la realizzazione di un rifornitore di carburante e di attrezzature commerciali.

Per la realizzazione di interventi edilizi è prescritta la formazione di un Piano attuativo relativo all'intera area individuata. Gli interventi dovranno rispettare i parametri edilizi individuati per le zone G, così come indicati nell'art.34.2 a).

- superficie territoriale	mq. 6.430
- volumetria massima prevista	mc. 2.572

Destinazioni d'uso consentite:

- abitazioni (solo per i compiti di guardiania e custodia)
- attività commerciali al dettaglio
- attività commerciali complementari
- pubblici esercizi
- distributori di carburante
- attrezzature culturali
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- verde pubblico e privato
- attrezzature sportive

Art. 34.4 - G2 : Servizi pubblici di interesse comune e verde sportivo

L'area è stata individuata dal PUC in una ampia fascia, a chiusura dell'edificato, delimitata dalla provinciale per Orgosolo. La zona è destinata alla realizzazione di servizi pubblici di interesse generale e per verde attrezzato e sportivo, ad integrazione delle dotazioni di servizi ed attrezzature previste in base al Decreto n° 2266/U del 20.12.1983. Per la realizzazione coordinata degli impianti dovrà essere predisposto un apposito piano di attuazione esteso almeno ad una delle sottozone, definite S2 o S3 solo a titolo indicativo e non vincolante, così come individuate nella cartografia di zonizzazione. La realizzazione degli interventi può avvenire anche per stralci funzionali.

- superficie territoriale sottozona S3	mq. 19.200
- superficie territoriale sottozona S2	mq. 9.200
- superficie territoriale zona G2	mq. 28.400

Destinazioni d'uso consentite:

- attrezzature scolastiche:
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali:
- attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
- attrezzature sportive

- parchi e verde attrezzato
- attrezzature culturali e ricreative

Art. 34.5 - G3 : Attrezzature sportive comunali

E' costituita dall'area delle attrezzature sportive comunali (campo sportivo, campi da tennis, palestra, ecc.) e da un parco attrezzato per il gioco. La zona è ormai completamente sistemata e rappresenta un ambito di riferimento urbano.

- superficie territoriale **mq. 31.670**

Destinazioni d'uso consentite:

- attrezzature sportive
- verde attrezzato

Art. 34.6 - G4 : Servizi privati: rifornitori di carburante

La zona è costituita da aree vicine, poste lungo la via Nuoro, nelle quali sono localizzati due distinti impianti di rifornimento di carburante. La modifica della destinazione d'uso attuale è consentita solo con parere positivo dell'Amministrazione Comunale ed è subordinata alla presentazione di un Piano attuativo.

- superficie territoriale **sotto zone: a) mq. 2.200 ; b) 360 mq.**

Destinazioni d'uso consentite:

- rifornitori di carburante e strutture annesse

Art. 34.7 - G5: Servizi tecnologici: Cimitero

La zona corrisponde all'area cimiteriale e delle attrezzature connesse a questo uso. L'eventuale ampliamento della zona, in relazione ad esigenze future può essere realizzati con utilizzo della fascia di protezione posta intorno. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e tecnologici ed infrastrutturali necessari alla fruizione e funzionamento della attrezzatura.

- superficie territoriale **12.200 mq.**

Destinazioni d'uso consentite:

- Impianto cimiteriale e servizi connessi
- parcheggi ed aree attrezzate per la sosta

Art. 34.8 - G6: Parco Urbano " Bonaera"

E' costituita da una ampia area già delimitata a parco dal precedente piano generale, (nella quale si trova anche la chiesa di N.S. di Bonaria) situata in una zona periferica ma di facile accesso dal paese, tra la direttrice per Dorgali e la strada per la montagna. L'Amministrazione Comunale ha già predisposto un progetto di sistemazione dell'area.

Il PUC ne conferma la destinazione d'uso. Sono ammessi esclusivamente interventi per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici destinati alla valorizzazione e migliore fruizione dell'ambiente e del paesaggio e di supporto alle attività ricreative e di valorizzazione

dei beni culturali.

- superficie territoriale

6.820 mq.

Destinazioni d'uso consentite:

- parchi urbani e territoriali
- verde attrezzato
- attrezzature culturali e ricreative
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- piccoli punti ristoro

Art. 34.9 - G7: Servizi tecnologici: Serbatoi idrici

Comprende l'area del nuovo serbatoio comunale e gli spazi dove sono sistemati gli altri serbatoi esistenti. Sono consentiti tutti gli interventi necessari alla realizzazione dei serbatoi e alla loro manutenzione.

Art. 34.10 - G8: Servizi Tecnologici: impianto di depurazione

E' costituita dal sito d'installazione dell'impianto di depurazione dei reflui fognari posto all'esterno dell'abitato. Gli interventi previsti saranno attuabili a seguito di progetti esecutivi d'iniziativa pubblica che potranno comprendere sia la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto attraverso tutte quelle

opere necessarie al miglioramento dell'efficacia che anche un eventuale l'ampliamento dello stesso ove se ne rendesse evidente l'esigenza. Ogni intervento dovrà prevedere la creazione di opportune schermature verdi realizzate con alberature di adeguata altezza e tipologia.

Destinazioni d'uso consentite:

- impianti tecnici di scala urbana ed attrezzature funzionali all'impianto di depurazione acque.

Art. 34.11 – G9: Discarica comunale

E' costituita da una area destinata a discarica per materiali solidi ed inerti localizzata nelle vicinanze dell'abitato, in regione Istei, lungo la provinciale per Orgosolo – Nuoro.

- superficie territoriale

41.800 mq.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari al corretto funzionamento della attrezzatura.

Art. 35 - Zone H – (aree di salvaguardia territoriale e ambientale)

Le Zone "H" di salvaguardia sono destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio nel suo complesso e di suoi singoli ambiti. Entro le zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

Nell'ambito del presente PUC le zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti sottozone:

H1 - area di rispetto cimiteriale;

H2 - area di salvaguardia ambientale e di protezione dell'abitato

H3 - fasce di rispetto stradale

Art. 35.1 - Norme generali di riferimento

In tali zone è previsto, fatte salve le ulteriori restrizioni delle singole zone, un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq che può essere superato solo con la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 765/67, limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici, con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature ed impianti di interesse pubblico. Per la distinzione tra iniziative pubbliche e quelle di pubblico interesse occorre far riferimento alla circolare del Ministero dei lavori Pubblici n° 3.210 del 28.10.1967.

Art. 35.2 – Sottozona H1 - area di rispetto cimiteriale

La sottozona H1 comprende la fascia di stretta pertinenza dell'esistente cimitero di Oliena e dell'area destinata ad un suo futuro ampliamento. In tale sottozona dovranno essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa specifica (una fascia di contorno della profondità di 50 mt.).

Non è consentita l'edificazione di costruzioni tranne quelle a carattere funerario. Gli spazi liberi devono essere considerati vincolati a verde permanente. E' fatto assoluto divieto all'installazione di insegne luminose e cartelli pubblicitari con la sola eccezione di quelli previsti e normati dal Codice della Strada.

Per gli edifici esistenti, qualora legittimamente realizzati e comunque sanati, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e risanamento conservativo, la dotazione di servizi igienici ed ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Art. 35.3 – Sottozona H2 - area di salvaguardia ambientale e di protezione dell'abitato

Comprende alcune porzioni di territorio circostanti l'abitato che vengono vincolate o perché di particolare valore e fragilità ambientale e paesaggistica, oppure per esigenze di sicurezza ,come nel caso delle fasce di protezione dei canali di guardia.

Lungo le fasce di rispetto dei canali di guardia non è consentita la realizzazione di alcun tipo di costruzione, fatta eccezione per le opere di regimazione delle acque.

Nelle altre zone sono consentiti interventi edilizi esclusivamente in funzione della conduzione agricola dei fondi con un indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq. Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione sulle costruzioni esistenti purché non comportino nessun aumento volumetrico e siano regolarmente autorizzate.

Art. 35.4 – Sottozona H3 - fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto delle infrastrutture viarie costituiscono ambiti delle varie zone o sottozone di appartenenza in cui è vietata l'edificazione, ma che concorrono al calcolo dei volumi edificabili. Restano invece fermi i divieti anche ad installazioni non edilizie (siepi, alberature, recinzioni etc.) prescritti dalle singole normative di settore per strade.

La dimensione minima della fascia laterale di rispetto è stabilita in:

- mt. 20.00 per la viabilità di livello territoriale
- mt 10.00 per il complesso della viabilità vicinale.

La sottozona H3 comprende anche le aree intercluse da svincoli ed intersezioni stradali. In tali sottozone dovranno essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa specifica.

Art. 36 - Zone S - aree per spazi pubblici o di uso pubblico

I servizi e le attrezzature di interesse pubblico sono stati analiticamente individuate e classificate nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 6 del Decreto dell'Assessore agli EE. LL. Finanze ed Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983:

- S1: aree per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- S2: aree per attrezzature di interesse comune, per funzioni di tipo religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi e simili;
- S3: aree per spazi pubblici attrezzati, per il gioco, lo sport ed il tempo libero;
- S4: aree per parcheggi pubblici.

Le superfici destinate a S1, S2, S3, S4 sono comprese all'interno delle zone omogenee A, B, C, D, G, delle quali assumono le prescrizioni e le norme di attuazione.

In tali aree è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature e impianti pubblici e la costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse con gli indici edilizi e le caratteristiche costruttive previste nelle zone omogenee di appartenenza.

Art. 37 - Siti di interesse Archeologico

Gli interventi compatibili con le caratteristiche delle emergenze monumentali sono sottoposti alle disposizioni contenute nel Testo unico ,D.Lgs. 490 del 29.10.1999, delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali ed ai regolamenti tuttora vigenti.

Tutti gli interventi compatibili dovranno essere attuati in conformità con le prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti per le singole zone omogenee e sottozone, nelle quali essi ricadono.

Art.37.1 - Norme operative

a) I monumenti archeologici e i beni culturali sono sottoposti ad un particolare regime di difesa e di salvaguardia e dovranno osservarsi le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- non è consentito procedere a lavori di scavo e ricerca archeologica e di rilevamento, se non previa autorizzazione delle autorità competenti;
- non è consentito asportare dai monumenti pietre o materiali di qualunque natura o, comunque, di modificarne in alcun modo lo stato;
- non è consentito utilizzare il monumento per attività improprie, anche provvisorie, quali ricovero per bestiame o per persone, deposito di materiali, attrezzature, e simili;
- non è consentito eseguire sui monumenti scavi, ricerche archeologiche, rilevamenti, restauri o altro; gli interventi di scavo e valorizzazione potranno essere eseguiti solo su iniziativa del Comune o degli Enti Pubblici competenti in materia.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche a lavori (sia pubblici che privati) in corso di esecuzione nel momento di adozione del Piano Urbanistico Comunale.

b) Nelle zone di salvaguardia dei monumenti archeologici dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- non è consentita la costruzione di edifici, anche provvisori, di alcun tipo, ne in funzione residenziale ne in funzione produttiva;
- non è consentito il posizionamento di edifici prefabbricati fissi o mobili;
- non è consentito procedere a operazioni di scavo, bonifica, aratura, spietramento, costruzioni di muri a secco o di recinzioni e di qualunque operazione che modifichi lo stato dei suoli, se non previa autorizzazione del Sindaco, in cui verranno indicate le prescrizioni da rispettare durante l'esecuzione dei lavori; le suddette operazioni non potranno comunque interessare le parti di terreno distanti meno di mt. 15.00 dal monumento interessato;
- nel caso di lavori di viabilità, di reti idriche, fognarie e di elettrificazione o comunque di opere che modifichino sostanzialmente lo stato dei luoghi, le zone di rispetto potranno essere interessate ai lavori (previa autorizzazione del Sindaco e con le limitazioni di cui al punto precedente) solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità a realizzare soluzioni alternative tecnicamente accettabili;

Le norme di cui al punto precedente si applicano anche a lavori eseguiti per conto di Enti Pubblici

c) All'intorno dei siti e dei singoli monumenti sono state definite delle fasce di rispetto, dimensionate in base alle categorie di monumenti ed al loro grado di vulnerabilità e stabilite come segue:

- Domus de janas	ml. 50,00
- Tomba dei giganti	ml. 100,00
- Sepoltura megalitica	ml. 100,00
- Dolmen	ml. 100,00
- Nuraghe	ml. 150,00
- Villaggio	ml. 200,00
- Menhir	ml. 50,00
- Grotta	ml. 50,00
- Pozzo sacro	ml. 150,00

Art. 38 - Norme e procedure per la misurazione della compatibilità ambientale delle trasformazioni

Il Piani Attuativi relativi ai comparti C, D, G, F, di nuova impostazione dovranno essere accompagnati da un “Documento di valutazione ambientale delle trasformazioni”, in ottemperanza di quanto previsto nell’art. 19, Lett. i) della L.R. 45/89.

Il “Documento di Valutazione Ambientale delle Trasformazioni” si configura come elemento di supporto rispetto alle decisioni amministrative sulle proposte e costituisce parte integrante della pianificazione attuativa.

Il “Documento di Valutazione Ambientale delle Trasformazioni” dovrà essere elaborato secondo il seguente schema:

a) **Quadro programmatico**, nel quale si analizza la normativa esistente (di livello comunale e sovracomunale) con riferimento al comparto interessato e alle funzioni a cui il comparto stesso è riferito.

b) **Quadro ambientale della situazione esistente**, nel quale si prendono in considerazione i sistemi ambientali, i vincoli e i condizionamenti naturali, il controllo dell’eventuale criticità degli equilibri esistenti.

c) **Quadro ambientale della situazione di progetto**, nel quale si analizzano le caratteristiche delle scelte progettuali e tecnologiche, le attività e i servizi offerti, la descrizione e stima delle modificazioni indotte dalle trasformazioni previste, la eventuale descrizione delle misure di mitigazione delle modificazioni indotte dall’intervento. Le componenti ambientali a cui i diversi quadri di riferimento devono essere rapportati sono, in via generale, così individuate:

- suolo
- acqua delle falde
- aria e clima
- vegetazione e fauna
- urbanizzazioni
- vincoli e previsioni di piano
- paesaggio
- patrimonio culturale
- economia locale.

Art. 39 - Disposizioni sulle Attività Commerciali

Sono stabilite dalla presenti norme le compatibilità della localizzazione delle attività commerciali nelle diverse aree omogenee, così come individuate dal P.U.C., ed i vincoli sugli spazi pubblici ed ad uso pubblico, in ottemperanza alle disposizioni di legge relative al settore commercio L.59/1977, D. lgs. 114/1998 e D.G. 55/108 del 29/12/2000 “Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica”.

Art. 39.1 - Attività Insediabili nelle zone omogenee

Nella zona A è consentita:

- l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di Esercizi di Vicinato (EV) con una superficie di vendita non superiore a 100mq. per quelli alimentari ed a 250 mq. per gli esercizi misti.
- Il trasferimento, la concentrazione o l'ampliamento di Medie Strutture di Vendita (MSV) non alimentari con superfici superiori, entro il limite di 1.500 mq., se situati in immobili di pregio.

Nelle zone B , C , G è consentita:

- l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di Esercizi di Vicinato (EV) e di Medie Strutture di Vendita (MSV), nella forma di esercizi singoli che di centri commerciali, con una superficie di vendita non superiore 1.500 mq.

Nelle zone D è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di:

- strutture di vendita non alimentari sia nella forma di esercizio singolo che di centro commerciale con una superficie di vendita non superiore 2.500 mq.
- Grandi Strutture di Vendita prevalentemente o esclusivamente alimentari nella forma di esercizi con una superficie di vendita non superiore 2.500 mq.

In tutte le zone omogenee è consentita la realizzazione di Centri Commerciali Urbani di via o di strada, non alimentari, costituiti mediante Associazione degli esercizi di vendita, per una lunghezza di via non inferiore a 100 metri.

In funzione di ciò è consentita la presentazione, da parte delle Associazioni di esercizi di vendita, di un Piano di Arredo contenente:

- individuazione di punti di incontro ed aggregazione
- individuazione di parcheggi e verde
- opere di abbellimento (fregi, fontane, sculture)
- opere di protezione (tettoie, coperture, vetrate e gallerie).

Queste ultime non costituiscono volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) non superino il 5% della superficie complessiva della via.

Il Piano di Arredo segue l'iter di approvazione dell'art. 21 L.R. 45/89.

Art. 39.2 - Parcheggi pertinenziali per la clientela

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per :

- apertura, trasferimento , ampliamento di una struttura di vendita
- la modifica del settore merceologico

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela stabiliti dall'art.5.3.2.1 e 5.3.2.2 della D.G. 55/108 del 29/12/2000. Tali parcheggi sono da considerarsi aggiuntivi a quelli previsti dal D.A. n° 2266/U del 20/12/1983.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita e collegati ad almeno un ingresso pedonale senza alcuna interposizione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna di parcheggio.

Art. 39.3 - Dotazione di aree di sosta e movimentazione dei veicoli merci

Ogni Media Struttura di Vendita e Grande Struttura di Vendita deve essere dotata di aree di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zona A, in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita entro la superficie di 2.500 mq. la superficie di movimentazione deve soddisfare la seguente relazione: $0,18 \times \text{Superficie di Vendita} + 48 \text{ mq.}$

L'area non può comprendere spazi residuali non effettivamente utilizzabili allo scopo e comunque di misure inferiori ad un rettangolo di 5x10 metri.

La superficie di movimentazione deve essere contigua all'esercizio commerciale ed essere adibita ad uso esclusivo ad eccezione delle MSV con superficie di vendita inferiore a 600mq. nelle quali può essere utilizzata per la movimentazione l'area destinata a parcheggio per la clientela. In questo caso è richiesto, art. 5.3.3. della D.G. 55/108 del 29/12/2000, un incremento della dotazione di spazi a parcheggi.

L'accesso all'area di movimentazione deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto merci.

Al rispetto dei criteri su esposti è subordinata l'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento o l'ampliamento delle strutture di vendita.

Art. 39.4 - Verifica delle condizioni di compatibilità

Per le Medie e le Grandi Strutture di Vendita (MSV e GSV) è richiesta, (art. 5.4 della D.G. 55/108 del 29/12/2000) per l'apertura, il trasferimento o l'ampliamento, la verifica delle condizioni di compatibilità in riferimento :

- alle condizioni di accessibilità a livello puntuale al fine di garantire un raccordo delle aree di parcheggio e movimentazione merci che non determini situazioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità;
- all'impatto trasportistico di rete entro un raggio di 1,5 km., per le strutture di vendita con dotazione di parcheggi superiore a 100 posti;
- alla compatibilità ambientale nel caso di individuazione di nuove aree di insediamento commerciale

Il rilascio della autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche.

Art. 40 - Siti di Interesse Comunitario

Nelle parti del territorio comunale delimitate come Sito di Interesse Comunitario, come individuato nella cartografia di analisi e di progetto relativa al territorio, gli interventi di qualsiasi natura che possono determinare interferenze con la conservazione degli habitat e le specie animali e vegetali presenti nel sito (Nuove attività agricolo- produttive ; pesanti interventi di trasformazione agraria; strutture edilizie non residenziali;ecc.) devono presentare, contestualmente

alla richiesta di concessione o autorizzazione allo svolgimento delle opere, uno studio di Valutazione di Incidenza secondo i contenuti dell'allegato G del D.P.R. n°357/1997. Non è richiesta la presentazione del su citato studio per gli interventi assoggettati a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, in quanto la valutazione di incidenza è ricompresa nell'ambito della predetta procedura. In merito a tutti i disposti relativi alle compatibilità d'uso e i divieti imposti sui Siti di Interesse comunitario si rimanda alla normativa di riferimento e in particolare al: D.P.R. n°357/1997 e al D.P.R. n°120/2003.

Art. 41 - Zone interessate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Sardegna

Le parti del territorio comunale delimitate in ambiti a rischio e/o pericolosità idraulica o da frana del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna (legge 183/1989; D.L. 180/1998 e successive modifiche ed integrazioni; Delibera G.R. n° 54/33 del 30/12/2004) , individuate negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Comunale tav. 24°,24b,25°,25b, sono soggette alle norme, agli interventi ed alle limitazioni d'uso prescritte dalle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

Il PAI prevale sulle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, dei relativi strumenti di attuazione, dei programmi pluriennali di attuazione e del Regolamento Urbanistico Comunale.

Restano salve le norme di legge, o di strumenti di programmazione e di pianificazione territoriale o di settore in vigore nella Regione Sardegna, che direttamente o indirettamente stabiliscono per aree con pericolosità idrogeologica, anche potenziale, prescrizioni più restrittive di quelle stabilite dal PAI.

Indice

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Campo di applicazione del Piano Urbanistico Comunale	2
Art. 2	Riferimenti Legislativi	2
Art. 3	Validità ed Efficacia	2
Art. 4	Elaborati del Piano Urbanistico Comunale	3
Art. 5	Strumenti urbanistici attuativi già approvati	4
Art. 6	Norme per l'attività estrattiva nel territorio Comunale.	4
Art. 7	Regolamento Edilizio	4

PARTE II ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.U.

Art. 8	Strumenti di Attuazione	5
Art. 9	Contenuti dei Piani attuativi	5
Art. 10	Norme per i Piani di Comparto edificatorio	7
Art. 11	Convenzioni	8
Art. 12	Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica	9
Art. 13	Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	15
Art. 14	Applicazione degli indici	17

PARTE III - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE OMOGENE

Art. 15	Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	19
----------------	--	-----------

Art. 16	Zona A - Centro Storico	20
Art. 16.1	Norme generali di riferimento	20
Art. 16.2	Interventi ammessi	20
Art. 17	Zona B1 -	23
Art. 17.1	Norme generali di riferimento	23
Art. 17.2	Norme operative	23
Art. 18	Zone B2	26
Art. 18.1	Norme generali di riferimento	26
Art. 18.2	Norme operative	27
Art. 19	Zone B3	30
Art. 19.1	Norme generali di riferimento	30
Art. 19.2	Norme operative	27
Art. 20	Zone B4	33
Art. 20.1	Norme generali di riferimento	33
Art. 20.2	Norme operative	33
Art. 21	Zone Bs	37
Art. 21.1	Norme generali di riferimento	37
Art. 21.2	Norme operative	37
Art. 22	Zone C	40
Art. 22.1	Norme generali di riferimento	40
Art. 22.2	Norme operative	40
Art. 23	Zone 167	43
Art. 23.1	Norme operative	43
Art. 24	Espansione con caratteristiche economico popolari	43
Art. 25	Zone D	44
Art. 25.1	Norme generali di riferimento	44
Art. 25.2	Destinazioni d'uso previste e compatibili	45
Art. 26	Zona D1	46
Art. 26.1	Norme operative	46
Art. 27	Zona D2	47
Art. 27.1	Norme operative	47
Art. 28	Zona D2s	48
Art. 29	Zona D3	48
Art. 29.1	Norme operative	49
Art. 30	Zona D4	49
Art. 30.1	Norme operative	50
Art. 31	Zona D5	50
Art. 31.1	Norme operative	51
Art. 32	Zone E	53
Art. 32.1	Quadro normativo e finalità	53
Art. 32.2	Destinazioni d'uso ed attività consentite nelle zone agricole	53
Art. 32.3	Individuazione delle sottozone agricole	54
Art. 32.4	Criteri generali per l'edificazione nelle zone agricole	54
Art. 32.5	Documentazione di Progetto	55
Art. 32.6	Restauro ed ampliamento	55
Art. 32.7	Nuove edificazioni	56
Art. 32.8	Agriturismo	57
Art. 32.9	Punti di Ristoro e turismo rurale	57
Art. 32.10	Edifici in fregio alle strade	58
Art. 32.11	Smaltimento rifiuti	58
Art. 32.12	Norme specifiche per le sottozone agricole	58
Art. 33	Zone F	61
Art. 34	Zone G	62
Art. 34.1	Norme generali di riferimento	62

Art. 34.2	Norme operative	63
Art. 34.3	G1	64
Art. 34.4	G2	64
Art. 34.5	G3	65
Art. 34.6	G4	65
Art. 34.7	G5	66
Art. 34.8	G6	66
Art. 34.9	G7	66
Art. 34.1	G8	66
Art. 35	Zone H	67
Art. 35.1	Norme generali di riferimento	67
Art. 35.2	Sottozona H1 –area di rispetto cimiteriale	67
Art. 35.3	Sottozona H2 – area di salvaguardia ambientale e di protezione dell’abitato	68
Art. 35.4	Sottozona H3 – fasce di rispetto stradale	68
Art. 36	Zone S – aree per spazi pubblici o di uso pubblico	68
Art. 37	Siti di Interesse Archeologico	69
Art. 37.1	Norme operative	69
Art. 38	Norme e procedure per la misurazione della compatibilità ambientale delle trasformazioni	70
Art. 39	Disposizioni sulle Attività Commerciali	71
Art. 39.1	Attività insediabili nelle zone omogenee	71
Art. 39.2	Parcheggi pertinenziali per la clientela	72
Art. 39.3	Dotazione di aree di sosta e movimentazione dei veicoli	72
Art. 40	Siti di Interesse Comunitario	73
Art. 41	Zone Interessate dal Piano per l’Assetto Idrogeologico (PAI) della Sardegna	73