

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Applicazione e riferimenti legislativi

Le presenti Norme, unitamente agli elaborati grafici, dettano indicazioni e prescrizioni per l'attuazione del Piano Particolareggiato della zona Bs₃ del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Oliena, redatto ai sensi dell'art.21 della L.R. n°45/1989.

Le Norme di Piano Particolareggiato sono prevalenti rispetto a quelle dello strumento urbanistico generale del Comune.

Per quanto non regolato dalle presenti norme si fa riferimento alla Normativa generale prevista nel Regolamento Edilizio Comunale e nelle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Art. 2 - Elaborati del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato della zona Bs₃ del PUC è costituito dai seguenti elaborati:

1)	Relazione tecnico-illustrativa	
2)	Stralcio dal Piano Urbanistico Comunale	1:1.000
3)	Planimetria catastale con elenchi delle proprietà	1:1.000
4)	Rilievo Stato Attuale	1:1.000
5)	Schema Planovolumetrico	1: 500
6)	Zonizzazione di Piano	1: 500
6.1)	Planimetria Quotata	1: 500
7)	Schema di Lottizzazione	1: 500
8)	Profili Regolatori lungo la viabilità	1: 200
9.1)	Viabilità. Planimetria tecnica	1: 500
9.2)	Viabilità. Planimetria di tracciamento	1: 500
9.3)	Viabilità. Profili longitudinali	1:1.000
9.4)	Viabilità. Sezioni tipo	1: 50
10.1)	Reti Tecniche. Rete elettrica	1: 500
10.2)	Reti Tecniche. Reti idrica e fognaria	1: 500
11)	Particolari Costruttivi delle reti tecniche	1: 20
12)	Tipi Edilizi	1: 200
13)	Norme Tecniche di Attuazione	
14)	Piano particellare di esproprio	
15)	Allegati	

PARTE II - LE AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE

Art. 3 - Prescrizioni Generali

Le costruzioni ammesse sono di norma da destinare ad uso residenziale, sono ammessi alberghi e pensioni a fini turistici. È inoltre consentita la realizzazione di attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza (botteghe, bar, negozi e piccole attività artigianali), nel rispetto delle norme vigenti in materia e sempre che le medesime non creino intralci alla circolazione.

Art. 4 - Caratteristiche Costruttive Generali

La tipologia costruttiva residenziale consentita è sia quella isolata che quella in aderenza tra due proprietà confinanti, previo accordo scritto tra le parti.

Nel caso in cui un lotto appartenga a più proprietà è consentito edificare con interventi edilizi autonomi purché si rispettino le norme di piano definite dagli articoli successivi.

Gli edifici dovranno sorgere nell'area del lotto individuata negli elaborati grafici (Tav.n°5 - Schema Planovolumetrico).

Le unità edilizie indicate dal Piano (Tav.n°12 - Tipi Edilizi) sono da intendersi come schemi tipologici indicativi, modificabili in sede di progettazione esecutiva purché si rispettino i limiti di ingombro massimo stabiliti.

Gli edifici dovranno essere tinteggiati con colorazioni che escludano i toni particolarmente impattanti, privilegiando i colori delle terre.

Art. 5 - Altezze dei fabbricati

Facendo riferimento al piano di sistemazione del terreno in prossimità dell'unità edilizia, l'altezza è sempre misurata a monte. L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non deve superare ml. 6,50, misurata alla linea di gronda.

Nel caso di terreni in pendenza l'altezza massima 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 a ml. 3,00 rispetto all'altezza massima consentita a monte.

Art. 6 - Superficie di Massimo Ingombro

La superficie coperta realizzabile è definita dall'area di massimo ingombro, individuata negli elaborati grafici di riferimento (Tav.n°6 - Zonizzazione di Piano e Tav.n°6.1 Planimetria Quotata), che tiene conto, salvo diversa indicazione data negli elaborati grafici, della distanza minima dai confini pari a ml. 5,00.

Le superfici comprese entro tali limiti potranno essere edificate nel rispetto della volumetria massima definita per ogni singolo lotto dal Piano Particolareggiato stesso. Al progetto edilizio esecutivo spetterà la definizione planimetrica degli edifici, pertanto i limiti delle nuove costruzioni indicati nel Piano non costituiscono vincolo formale.

Nel caso che, con accordo scritto tra confinanti, si definiscano minori distanze dai confini, l'area di massimo ingombro sarà quella risultante dai nuovi limiti concordati dalle parti.

Nelle situazioni in cui si dimostri che il rispetto delle distanze dai confini non consente soluzioni plano-altimetriche in grado di sfruttare a pieno le potenzialità del lotto o delle quote di un lotto appartenente a più proprietà, è obbligatoria la costruzione in aderenza, senza necessità di accordo tra confinanti.

Se necessario per favorire migliori soluzioni edificatorie è inoltre consentito, quando un lotto di Piano confina con un fondo esterno alla zona Bs₃ appartenente allo stesso proprietario, ampliare l'area di massimo ingombro degli edifici del lotto interessato fino ai limiti del confine del Piano Particolareggiato. La nuova delimitazione deve in ogni caso rispettare le distanze minime da tutte le altre proprietà confinanti (sia interne che esterne alla zona Bs).

La superficie complessiva del fabbricato e delle sue pertinenze non potranno comunque superare il 40% della superficie fondiaria.

Nel caso di edifici esistenti il cui ingombro planimetrico risulti superiore a quello consentito, qualora si dovesse procedere ad un intervento di demolizione con ricostruzione il posizionamento dell'edificio va riportato entro i limiti di ingombro massimo consentito, così come indicato per ogni lotto negli elaborati grafici.

Art. 7 - Distanze dai Confini

Per le nuove costruzioni le distanze minime da rispettare, con riferimento ai confini degli spazi del Piano, sono quelle indicate nell'elaborato grafico Tav.n°6.1 - Planimetria Quotata. Si prescrivono distanze minime di mt. 5,00 dai confini e di mt. 10,00 tra pareti

finestate, salvo diversa indicazione data dall'elaborato grafico, costruzioni in aderenza o accordi scritti tra le parti.

Nella caso di demolizione con ricostruzione di edifici già esistenti che non rispettino le distanze minime dai confini stabilite dalle norme, la nuova localizzazione va riportata entro i limiti di distanza minima stabilita per le nuove costruzioni.

Art. 8 - Limiti di Distanza tra Fabbricati

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti e che si costituiscono come corpi di fabbrica distinti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10,00.

Qualora le pareti finestrate che si fronteggiano appartengano ad un unico corpo di fabbrica sono consentite distanze inferiori.

Art. 9 - Volumetrie

Le Norme di Attuazione del PUC vigente stabiliscono per la zona Bs₃ un indice territoriale massimo di 0,80 mc/mq ed un indice fondiario massimo di 1,20 mc/mq. In base a tali indici è stata quindi stabilita dalle stesse Norme la volumetria massima realizzabile nell'intera zona omogenea, che risulta pari a 17.176 mc.

Stabilito che la volumetria massima realizzabile nella zona Bs₃ attribuita dalle Norme del P.U.C. non può essere in alcun caso superata, si rileva che le situazioni edilizie esistenti, viste le caratteristiche dell'area e le finalità del Piano, non consentono la distribuzione omogenea ed equa delle potenzialità edificatorie.

Il Piano assegna ad ogni lotto destinato all'edificazione una volumetria massima edificabile. Nelle situazioni dove sono già presenti delle costruzioni viene confermata la volumetria attuale, se questa risulta superiore all'indice fondiario medio della zona. Qualora queste costruzioni fossero interessate da un intervento di demolizione con ricostruzione, i volumi dovranno rispettare l'indice fondiario stabilito dal Piano. Negli altri casi la volumetria attribuita è quella risultante dall'utilizzo di un indice fondiario medio ottenuto suddividendo la volumetria disponibile per nuova edificazione. Tale volumetria è ottenuta sottraendo da quella massima realizzabile assegnata dal PUC alla zona Bs₃ la quota già utilizzata dalle situazioni edificatorie definite che superano il volume consentito.

In situazioni di Ditte alle quali è stata vincolata a servizi pubblici S₃ ed S₄ parte della superficie di proprietà, è data la possibilità, quale forma di compensazione, di realizzare la volumetria potenzialmente realizzabile in queste aree nei lotti della stessa proprietà

destinati all'edificazione, così come individuati dal Piano. Il Piano nell'assegnare ad ogni singolo lotto la volumetria edificabile tiene conto di questa forma di compensazione.

Si precisa che rispetto alle norme riguardanti i massimi indici di edificabilità e di copertura sono comunque sempre da ritenere prevalenti le disposizioni presenti negli elaborati grafici di progetto allegati al Piano Particolareggiato.

Art. 10 - Coperture dei Fabbricati

Gli edifici dovranno di norma avere una copertura a tetto con solo uso di tegole tradizionali. È comunque consentita anche la realizzazione di solai piani. Il manto di copertura dovrà essere del tipo non riflettente e preferibilmente in laterizio.

Art. 11 - Recinzioni

Le recinzioni realizzate con muro pieno potranno avere una altezza massima di mt.1,00 e possono essere completate da elementi di cancellata per una altezza complessiva della recinzione, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno, di mt. 2,00.

Le recinzioni sui lati confinanti con la viabilità e le aree di servizio dovranno avere una altezza minima di mt. 2,00, con la parte bassa della recinzione stessa realizzata in muratura per una altezza non inferiore a mt. 0,70.

Art. 12 - Spazi non Edificati

Gli spazi non edificati devono essere destinati e mantenuti a giardino. Ogni unità abitativa deve essere dotata di una superficie per la sosta privata, all'interno del lotto di pertinenza, pari a mq. 1,00 per ogni 10 mc di volumetria edificata.

Art. 13 - Lotti Residenziali

La superficie minima del lotto non può essere inferiore a mq. 400. Sono ammessi l'abbinamento di due o più proprietà confinanti e la suddivisione dei lotti di superficie pari o superiore agli 800 mq in comparti più piccoli purché di dimensione non inferiore ai 400 mq.

Nel caso in cui il Piano Particolareggiato definisca un lotto di estensione inferiore agli 800 metri quadri costituito da superfici appartenenti a più proprietà, ferma restando la sua indivisibilità, è consentita la costruzione di un edificio plurifamiliare in aderenza o di più

unità edilizie separate, realizzabili autonomamente purché inserite in uno schema progettuale unitario che ne definisca caratteri generali, distanze e volumetrie.

Qualora la costruzione in distacco comporti l'inedificabilità o non consenta il pieno sfruttamento delle potenzialità edificatorie della quota di proprietà del lotto, è obbligatoria la costruzione in aderenza.

Art. 14 - Tipologie d'intervento edilizio

Nelle aree destinate all'edificazione sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio così come definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione con o senza ricostruzione
- ampliamento e sopraelevazione
- nuova costruzione.

Art. 15 - Dati Planovolumetrici Generali

Con riferimento al Planovolumetrico generale si riportano di seguito i valori massimi costruttivi riferiti ai singoli lotti residenziali:

N° lotto	Superficie lotto (mq.)	Volumetria esistente (mc.)	Volumetria edificabile max (mc.)	Superficie coperta max (mq.)	Rapporto di copertura (mq./mq.)	Altezza max (ml.)	Indice fondiario (mc./mq.)
1	900	/	940*	360	0,40	6,50	1,044* (0,825)
2	650	/	594*	260	0,40	6,50	0,914* (0,825)
3	875	/	722	350	0,40	6,50	0,825
4	812	/	767*	325	0,40	6,50	0,945* (0,825)
5	2.538	1.203	2.161*	1.015	0,40	6,50	0,851* (0,825)
6	1.380	1.640	1.640	552	0,40	6,50	1,188
7	990	/	907*	396	0,40	6,50	0,916* (0,825)
8	810	1.042	1.042	324	0,40	6,50	1,286
9	760	703	703*	304	0,40	6,50	0,925*
10	690	/	569	276	0,40	6,50	0,825
11	800	49	660	320	0,40	6,50	0,825
12	1.570	653	1.295	628	0,40	6,50	0,825
13	785	378	647	314	0,40	6,50	0,825
14	410	/	338	164	0,40	6,50	0,825
15	550	/	454	220	0,40	6,50	0,825
16	1.220	/	1.083*	488	0,40	6,50	0,888* (0,825)
17	620	/	584*	248	0,40	6,50	0,942* (0,825)
18	940	1.080	1.080	376	0,40	6,50	1,149
19	1.200	925	990	480	0,40	6,50	0,825
totale	18.500	7.673	17.176	7.400	0,40	6,50	---

* volume comprensivo di quello dato, salvo verifica della proprietà, a compensazione per cessione di superficie da destinare a servizio pubblico.

PARTE II - ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE

Art. 16 - La Viabilità

La viabilità di piano prevista all'interno della zona Bs₃ è costituita da due categorie di strade, una principale ed una secondaria. Per le strade principali è prevista una larghezza di carreggiata di mt. 5,50 più mt 1,50 di marciapiede, posto su un solo lato, per complessivi mt 7,00 di larghezza. Per le strade secondarie la larghezza di carreggiata prevista è di mt 4,50.

La superficie destinata alla viabilità, comprensiva della parte utilizzata a marciapiede, è di 2.295 mq, di cui mq 1.590 per quella principale e mq 705 per quella secondaria.

La sovrastruttura stradale per una pavimentazione flessibile deve essere così costituita:

- fondazione stradale in misto granulare di cava, steso a strati di spessore adeguato rullato e ben compattato, per uno spessore finito compreso non minore di cm. 25;
- strato di base in misto bitumato, per uno spessore finito non minore di cm. 10;
- strato di collegamento in conglomerato bituminoso aperto, per uno spessore finito non minore di cm. 4;
- strato di usura in conglomerato bituminoso chiuso, per uno spessore finito non minore di cm. 3.

Le superfici destinate a marciapiedi dovranno essere realizzate con uno strato di fondazione in misto granulare di spessore non minore di cm 25, cordonata in calcestruzzo e pavimentazione in masselli autobloccanti in cls o piastrelle in cemento colorato.

Nel caso di strade a forte pendenza, dove non è possibile l'uso di macchine finitrici, per la realizzazione del corpo stradale è consentito l'uso di altri materiali.

Art. 17 - Servizi Pubblici

Gli spazi destinati a verde pubblico, da realizzare nelle aree individuate negli elaborati grafici di progetto, vanno attrezzati con panchine, elementi di arredo vari, dotati di illuminazione ed ombreggiati con essenze arboree di vario tipo.

Nella realizzazione e nel rivestimento dei muri di recinzione o di sistemazione di questi spazi è consentito il solo uso di materiale lapideo tipico del luogo.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con una struttura costituita da:

- fondazione stradale in misto granulare di cava, steso a strati di spessore adeguato rullato e ben compattato, per uno spessore finito compreso non minore di cm. 25;
- strato di base in misto bitumato, per uno spessore finito non minore di cm. 10;
- strato di collegamento in conglomerato bituminoso aperto, per uno spessore finito non minore di cm. 4;
- strato di usura in conglomerato bituminoso chiuso, per uno spessore finito non minore di cm. 3.

Art. 18 - Linee Elettriche e Telefoniche

Tutte le reti elettriche in media e bassa tensione e le reti telefoniche, sia di nuovo impianto che in adeguamento, dovranno essere realizzate entro cavidotti interrati nel rispetto delle norme CEI vigenti.

Art. 19 - Illuminazione Pubblica

Il dimensionamento dell'impianto di illuminazione pubblica stradale dovrà essere fatto secondo i dettami della norma UNI 11248 dell'Ottobre 2007.

Gli apparecchi illuminanti dovranno essere del tipo stradale, con ottica Cut-off e posati su pali. L'armatura stradale dovrà rispettare le vigenti norme contro l'inquinamento luminoso. La potenza delle lampade, l'altezza dei pali e la loro interdistanza saranno determinate in funzione delle prescrizioni delle suddette norme UNI e dipenderanno dalla riflettività del manto stradale, dalla larghezza della carreggiata e dal volume di traffico motorizzato previsto per la strada interessata.

I plinti dei pali dovranno essere dimensionati in funzione della zona di ventosità e del tipo di terreno, così come prevede la Norma EN 40-30-1.

Art. 20 - Norme Finali

Per quanto non espressamente regolato dalle presenti norme si fa riferimento alla Normativa generale prevista nel Regolamento Edilizio Comunale e alle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Il presente Piano Particolareggiato della zona Bs₃ ha validità di 10 anni.