



COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro
AREA TECNICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

ZONA C2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____



Angioi Francesco
Giuseppe
02.02.2026
13:23:20
GMT+01:00



Fele Pierpaolo
02.02.2026
13:42:05
GMT+01:00

Sommario

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art.1 : Applicazione e riferimenti legislativi	3
Art.2 : Elaborati del Piano Particolareggiato	3
PARTE II - LE AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE	5
Art.3 : Prescrizioni Generali.....	5
Art.4 : Caratteristiche Costruttive Generali	5
Art.5 : Altezze dei fabbricati.....	5
Art.6 : Superficie di Massimo Ingombro.....	6
Art.7 : Distanze dai Confini.....	6
Art.8 : Limiti di Distanza tra Fabbricati	6
Art.9 : Volumetrie	7
Art.10 : Coperture dei Fabbricati	7
Art.11 : Recinzioni.....	7
Art.12 : Spazi non Edificati	7
Art.13 : Lotti Residenziali	8
Art.14 : Tipologie d'intervento edilizio	8
Art.15 : Dati Plano-volumetrici Generali	8
PARTE III - ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE	9
Art.16 : La Viabilità.....	9
Art.17 : Servizi Pubblici	9
Art.18 : Linee Elettriche e Telefoniche.....	9
Art.19 : Illuminazione Pubblica	10
Art.20 : Norme Finali	10

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 di lottizzazione della zona C2 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Oliena, redatto ai sensi dell'art. 21 della L.R. n°45/1989.

Le presenti norme sono da intendersi come attuative delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale e di quanto disposto dall'art. 22 e ss. delle NTA del PUC.

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 di lottizzazione C2 del PUC è costituito dai seguenti elaborati:

- A - RELAZIONE TECNICA;
- B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- C - SCHEMA DI CONVENZIONE;
- D - COMPUTO URBANIZZAZIONI COMPARTO C2;
- E – COMPUTO URBANIZZAZIONI STRALCIO;
- F – RELAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA;
- G – RAPP. PRELIM VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS;
- H - RELAZIONE DI CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA;
- I - RELAZIONE SULLA PERICOLOSITÀ SISMICA;
- TAV 1 – PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO;
- TAV 2 – PLANIMETRIA DITTE PROPRIETARIE;
- TAV 3 – ZONIZZAZIONE DI PIANO;
- TAV 4 – COMPARTO C2 E SUB COMPARTI A – B;
- TAV 5 – PLANIVOLUMETRICO;
- TAV 6 – SCHEMA VIABILITÀ DI COMPARTO;
- TAV 7 – PLANIMETRIA E SEZIONI STRADALI;
- TAV 8 – PROFILO LONGITUDINALE STRADA DI PIANO;
- TAV 9 – PROFILO LONGITUDINALE STRADA COMPARTO B;

- TAV 10 – SCHEMA RETI IDRICO – FOGNARIE;
- TAV 11 – SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- TAV 12 – SCHEMA TIPOLOGIE EDILIZIE;
- TAV 13- DETTAGLIO POZZETTI RETI IDRICO – FOGNARIE;
- TAV 14 – SEZIONE STRADALE TIPO;

PARTE II- LE AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE

Art.3: Prescrizioni Generali

Le zone C sono destinate alla residenza, a servizi strettamente connessi alla residenza, ad attività commerciali ed artigianali compatibili, bar, negozi, studi professionali, servizi pubblici.

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

Art.4: Caratteristiche Costruttive Generali

Edifici destinati alla residenza:

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

Gli edifici preferenzialmente dovranno sorgere nell'area del lotto individuata negli elaborati grafici, salvo diversa soluzione progettuale da valutare in sede di progettazione esecutiva dell'intervento.

Le unità edilizie indicate dal PDL 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.

Edifici destinati ad attività commerciali e servizi:

Per questa fattispecie si rimanda a quanto previsto, in particolare, dai seguenti articoli delle NTA del PUC attualmente in vigore:

- Art. 39: Disposizioni sulle Attività Commerciali;
- Art. 39.1: Attività insediabili nelle zone omogenee;
- Art. 39.2: Parcheggi pertinenziali per la clientela;
- Art. 39.3: Dotazione di aree di sosta e movimentazione dei veicoli;

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 6,50 m, 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 3,00 m rispetto all'altezza massima consentita a monte.

Art.6: Superficie di Massimo Ingombro

La superficie coperta realizzabile non deve superare il 40% della superficie fondiaria con una distanza minima dai confini pari a m 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 consenta 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 C2 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 C2).

Le superfici complessive del fabbricato e delle sue pertinenze non potranno in alcun caso 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 dovrà essere riportato entro i limiti di ingombro massimo consentito.

Art.7: Distanze dai Confini

Per le nuove costruzioni si prescrivono distanze minime di 5,00 m dai confini e di 10,00 m tra pareti finestrate, salvo diversa indicazione data dall'elaborato grafico, costruzioni in aderenza o accordi scritti tra le parti.

La distanza dall'asse stradale deve essere maggiore o uguale a 5 m.

Nel caso di demolizione con ricostruzione di edifici 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 e definita dall'area di massimo ingombro.

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 10,00 m.

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 C2 un indice territoriale massimo di 0,90 mc/mq ed un indice fondiario massimo di 1,13 mc/mq. In base a tali indici è stata stabilita dalle stesse Norme la volumetria massima realizzabile nell'intera zona omogenea, che risulta pari a $19.725 \text{ mq} \times 0.90 \text{ mc/mq} = 17.752,50 \text{ mc}$

Questa volumetria sarà così ripartita:

A	residenza e servizi	13259 mc
70%	residenza	9.274 mc
20%	servizi strettamente connessi alla residenza	2.657 mc
10%	servizi pubblici	1.327 mc
B	MSV	4.466 mc
	TOTALE A+B	17.725 mc

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 siano interessate da un intervento di demolizione con ricostruzione, i volumi dovranno rispettare l'indice fondiario stabilito dal Piano.

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 1,00 m e potranno essere completate da elementi di cancellata per una altezza complessiva della recinzione, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno, di 2,00 m.

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

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 500 mq.

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 Plano-volumetrici Generali

Con riferimento al Plano-volumetrico 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)	Rapporto di copertura (mq/mq)	Altezza max (m)	Indice fondiario (mc/mq)
1	2157	1235	2245	0.40	6.50	1.13
2	849	/	892	0,40	6.50	1.13
3	922		972	0.40	6.50	1.13
4	552	/	622	0,40	6.50	1.13
5	502	/	567	0,40	6.50	1.13
6	501	/	566	0,40	6.50	1.13
7	590	/	667	0,40	6.50	1.13
8	4163	/	4466	0,40	6.50	1.13
9	1979	/	2335	0,40	6.50	1.13
10	2427	/	2889	0,40	6.50	1.13

PARTE III- ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE

Art.16: La Viabilità

La viabilità di piano prevista all'interno della zona C2 è costituita da strade con una larghezza di carreggiata di 6,00 m più 1,00 m di marciapiede per lato, per complessivi 8,00 m di larghezza.

La superficie destinata alla viabilità è di 1.889 mq

I marciapiedi sono inclusi nelle aree di cessione e nel piano di lottizzazione complessivamente ne sono stati previsti 1004 mq

La sovrastruttura stradale per una pavimentazione flessibile è 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 12;
- strato di usura in conglomerato bituminoso chiuso, per uno spessore finito non minore di cm 4.

Le superfici destinate a marciapiedi dovranno essere realizzate con uno strato di fondazione di cls preconfezionato ordinario spessore cm 10, cordinata 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 ed elementi di arredo vari 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 usura in conglomerato bituminoso chiuso, per uno spessore finito non minore di cm 4.

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 C2 ha validità di 10 anni.