



Città di Ozieri  
Provincia di Sassari

# **Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale**

Approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.37 del 10.07.2000 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 29 del 21.09.2000



## INDICE

### TITOLO 1 - NORME DI ATTUAZIONE P.U.C.

Art. 1.1 - Campo di validità .....	3
Art. 1.2 - Natura delle indicazioni del PUC .....	3
Art. 1.3 - Modalità di attuazione.....	3
Art. 1.4 - Deroghe al PUC .....	4
Art. 1.5 - Elaborati del Piano Urbanistico Comunale .....	4

### TITOLO 2 - DESTINAZIONI

Art. 2.1 - Destinazioni .....	4
Art. 2.2 - Zone territoriali omogenee .....	4
Art. 2.3 - Zona "A" Agglomerati con carattere storico, artistico o di pregio ambientale.....	5
Art. 2.4 - Zona "B" Urbana di completamento .....	6
Art. 2.5 - Zona "C" Espansione residenziale .....	7
Art. 2.6.1 - D23 Sottozona Cimitero .....	13
Art. 2.6.2 - Sottozona D24 e D25.....	13
Art. 2.7 - Zona "E" Agricola.....	14
Art. 2.8 - Zone "F" Turistiche.....	15
Art. 2.9 - Zona "G" Attrezzature e impianti di interesse generale .....	16
Art. 2.10 - Zona "H" Salvaguardia.....	17

### TITOLO 3 - URBANIZZAZIONE

Art. 3.1 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico o parcheggi .....	17
Art. 3.2 - Urbanizzazione delle aree insediative riservati a spazi pubblici, attività collettive verde pubblico o parcheggi.....	18
Art. 3.3 - Urbanizzazione primaria .....	17
Art. 3.4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.....	18
Art. 3.5 - Aree edificabili .....	19

### TITOLO 4 - EDIFICAZIONE

Art. 4.1 - Edificazione edilizia di interesse generale.....	19
Art. 4.2 - Attività commerciali .....	20
Art. 4.3 - Allineamento verso la via .....	20
Art. 4.4 - Utilizzazione delle aree di pertinenza dei fabbricati.....	21
Art. 4.5 - Salvaguardia delle aree soggette a vincoli e limitazioni nella edificazione.....	21

### TITOLO 5 - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 5.1 - Applicabilità delle norme tecniche di attuazione.....	22
Art. 5.2 - Trasferimento delle attività produttive moleste .....	22
Art. 5.3 - Salvaguardia del P.U.C.....	22

#### INTEGRAZIONE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Approvate con deliberazione n. 4 del 08.03.1999, pubblicata sul B.U.R.A.S. il 26.04.1999

Art. 5.4 - Gerarchia della viabilità e distanza dalle strade.....	22
Note - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 27.12.2002.....	25



## NORME DI ATTUAZIONE P.U.C.

### TITOLO I - PIANO URBANISTICO COMUNALE

#### Articolo 1.1 Campo di validità

Il Piano Urbanistico Comunale interessa l'intero territorio del Comune, assicura la equilibrata espansione del centro abitato, conformemente alle direttive ed ai vincoli regionali, definisce la normativa per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, regola l'uso del territorio agricolo, delle parti del territorio destinate alle attività produttive, commerciali, industriali ed artigianali, turistiche, alle zone di salvaguardia, fornisce infine un'adeguata dotazione di servizi sociali ed infrastrutturali del territorio comunale.

Il P.U.C. individua le aree destinate ad accogliere i servizi e le opere pubbliche e stabilisce, con valore a tempo indeterminato ed inderogabile, le destinazioni di zona, i limiti di densità edilizia, le distanze, ecc.

Il P.U.C. definisce inoltre, all'interno delle zone cui l'uso del territorio è preordinato, le limitazioni agli interventi utili a garantire un equilibrato rapporto nella realizzazione degli insediamenti residenziali o produttivi e delle relative infrastrutture.

Questi rapporti vanno garantiti all'interno di ciascuna zona omogenea in termini di :

- destinazioni,
- limiti di densità edilizia e distanze,
- dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi.

#### Articolo 1.2. - Natura delle indicazioni del PUC

Le indicazioni contenute nel P.U.C. hanno, rispetto al loro valore, natura previsionale (o programmatica) oppure natura precettiva (o vincolante).

Sono di natura previsionale tutte quelle disposizioni o norme non sufficientemente compiute, nel senso che per la loro applicazione richiedono di essere specificate con ulteriori e successivi atti.

Sono invece di natura precettiva tutte le disposizioni che hanno caratteristiche ben definite all'interno del P.U.C., risultando così immediata la loro applicazione.

In particolare s'intende di natura precettiva la subordinazione, quando è prevista, della edificazione alla formazione di uno strumento esecutivo oppure i vincoli sulle aree destinate a servizi.

La subordinazione è così da intendere come divieto alla edificazione, salve le eccezioni previste, in mancanza di piano esecutivo.

La subordinazione in termini programmatici si intende nella acquisizione di aree, la costruzione di opere pubbliche o di interesse pubblico, i tipi di servizi individuati nelle tavole del piano.

#### Articolo 1.3 – Modalità di attuazione

Gli strumenti di attuazione del P.U.C. sono :

- a) il piano particolareggiato ;
- b) il piano di lottizzazione convenzionata ;
- c) il piano degli insediamenti produttivi ;
- d) il piano per l'edilizia economica e popolare ,
- e) le concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Gli strumenti di cui ai punti a), b), c) e d) sono approvati secondo le procedure di cui all'articolo 20 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, con deliberazione del consiglio comunale, in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 45/89 e secondo i contenuti previsti dalle Leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 18 aprile 1962 n. 167 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche e integrazioni.



### Articolo 1.4 - Deroghe al PUC

Il Comune esercita i poteri di deroga di cui all' articolo 16 della Legge 6 agosto 1967 N. 765 ed all' articolo 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

Qualora gli interventi di interesse pubblico fossero di iniziativa privata, il Consiglio Comunale approverà, insieme alla deroga, anche la garanzia di destinazione, cioè i vincoli da apporre e le condizioni per eventuali variazioni che dovranno essere inseriti nella convenzione allegata alla concessione.

### 1.5 – Elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Sono parte integrante del piano Urbanistico Comunale i seguenti elaborati :

1. Planimetria catastale capoluogo S. Nicola1 : 10000
2. Planimetria Catastale Chilivani1 : 10000
3. Planimetria Capoluogo1 : 2000
4. Planimetria S. Nicola1 : 2000
5. Planimetria Chilivani1 : 2000
6. Viabilità attuale e in progetto1 : 10000
7. Planimetrie catastali nuove zone C,D,F,H1 : 2000
8. Tabella dei tipi edilizi
  - A) Relazione stato di fatto
  - B) Relazione illustrativa P.U.C.
  - C) Norme di attuazione
  - D) Regolamento edilizio
  - E) Tabelle degli spazi pubblici
  - F) Verifica standard

## TITOLO 2 – DESTINAZIONI

### Articolo 2.1 - Destinazioni

Le previsioni del P.U.C. concernono in modo particolare la destinazione d'uso degli immobili.

La concessione edificatoria ed il permesso di cui all'articolo 221 T.U. Leggi

Sanitarie R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, si intendono concessi unicamente per la destinazione specificata nella domanda.

Qualora lo scopo per il quale è stata concessa l'edificazione fosse venuto a terminare in tutto od in parte e si volesse variare la destinazione d'uso dei fabbricati, si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della Legge 29/06/1989 n. 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.
- Con autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati ; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione all'eventuale maggior valore dell'immobile a seguito della variazione.
- Nei casi non previsti nei precedenti commi i mutamenti di destinazione d'uso possono avvenire con l'invio al Sindaco di una relazione predisposta ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/85.

### Articolo 2.2 – Zone Territoriali Omogenee

Il territorio comunale è diviso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, in zone territoriali omogenee secondo i tipi e le nomenclature indicati nel D.A. 20/12/83 n. 2266/U, con lo scopo di differenziare le norme urbanistiche edilizie, adattandole alle situazioni esistenti ed agli obiettivi dello sviluppo urbanistico del territorio previsto dall'Amministrazione Comunale. Tali zone sono qui di seguito riassunte :



**ZONA A** - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale. Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

**ZONE B**- Completamento residenziale. Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A.

**ZONE C** Espansione residenziale. Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le Zone B.

**ZONE D**- Industriali, artigianali e commerciali. Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

**ZONE E**- Agricole Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

**ZONE F**- Turistiche. Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

**ZONE G**- Servizi generali. Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservate a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori o simili.

**ZONE H**- Salvaguardia. Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri definiti precedentemente e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali ad esempio fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali.

Ogni zona ha una sua normativa omogenea per l'intera estensione ed è contraddistinta dalla lettera caratteristica del tipo di zona e ad un eventuale numero progressivo.

Le delimitazioni sono indicate nella planimetria catastale, tavole n. 1 e 2, in scala 1 : 10000 di tutto il territorio comunale e nelle tavole n. 3, 4 e 5, in scala 1 : 2000, relative rispettivamente al capoluogo, San Nicola e Chilivani. Per le nuove zone C, D ed F sono allegate, nella tavola n. 7, le planimetrie catastali.

L'utilizzazione edilizia e l'urbanizzazione avvengono secondo le norme indicate nel Regolamento Edilizio, le presenti Norme di Attuazione e la tabella dei tipi edilizi.

### **Articolo 2.3      ZONA "A" – Agglomerati con carattere storico, artistico o di pregio ambientale**

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsene parte integrante, quali le aree di pertinenza e le aree libere.

La principale destinazione della zona è di tipo residenziale. Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché bar, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ecc. Sono altresì consentite attività commerciali, nei limiti fissati dai piani di adeguamento e sviluppo della rete di vendita, piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.

Gli immobili non possono essere adibiti ad usi non compatibili con i suddetti caratteri, oppure tali da arrecare pregiudizio alla loro conservazione od integrità.

Qualsiasi intervento urbanistico in questa zona sarà finalizzato al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed a una migliore utilizzazione del patrimonio medesimo.

Ogni intervento sarà definito a mezzo di Piani Esecutivi, che potranno essere estesi a tutta la zona, oppure limitati ad un intero isolato delimitato da strade pubbliche, su conforme deliberazione del Consiglio Comunale, purché inquadrato in una ipotesi più generale di riassetto urbanistico della zona. Il Piano Esecutivo stabilirà l'assetto definitivo del territorio delimitato, i vincoli ed i limiti imposti alla edificazione privata, delimiterà le aree necessarie per l'esecuzione delle opere pubbliche, gli spazi riservati ai centri commerciali all'ingrosso, al dettaglio, ai mercati rionali, ecc.

In assenza di piano attuativo, valgono le seguenti norme tecniche specifiche:



a) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino anche opere interne di unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni specifiche di zona.

b) I materiali di facciata e gli elementi tradizionali dell'epoca, strutturali o decorativi quali coperture, cornicioni, altane, ringhiere, infissi, vetrine, chiusure esterne, archi, travature, volte, tipi di muratura devono essere mantenuti, ripristinati e realizzati in omogeneità con quelli caratteristici della zona.

c) Le tinteggiature devono essere autorizzate dal Sindaco, previa campionatura, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale. Devono essere intonate alla tipologia di zona, rispettate le caratteristiche dell'isolato e delle preesistenze ambientali.

I materiali di copertura devono essere quelli tradizionali, con l'esclusione delle lastre in fibrocemento.

Gli infissi esterni non potranno essere realizzati in profilati di alluminio anodizzato e colore alluminio, bronzo od oro. Sono ammessi quelli in profilato di alluminio elettro-verniciato di qualsiasi colore.

d) Deve essere mantenuta l'altezza preesistente del fabbricato. Le sporgenze, di qualsiasi genere, dei fabbricati costruiti a filo strada, devono avere un'altezza, misurata dal piano stradale, non inferiore a m. 4.50. <sup>(1)</sup> vedi nota a margine delle norme di attuazione approvata con delibera di C.C. n.69 del 27.12.2002 su interpretazione autentica del presente comma.

e) Per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni è consentita la copertura a tetto dei terrazzi esistenti, con esclusione dei fabbricati che hanno rilevante carattere storico artistico o particolare pregio ambientale indicati nella cartografia.

Non è consentita:

f) la realizzazione di volumi, di "altane" e di "suttee" nei fabbricati esistenti;

g) la demolizione dei fabbricati esistenti.

L'Amministrazione comunale impartirà caso per caso le particolari prescrizioni costruttive di cui al punto 10 dell'art. 33 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, salva la facoltà di predisporre un quadro di riferimento per settori o per l'intera zona.

#### **Articolo 2.4 - ZONA "B" – Urbana di completamento.**

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

La principale destinazione delle zone è di tipo residenziale. Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, attività commerciali, centri culturali e sociali, bar, trattorie, ristoranti, uffici pubblici e privati, ecc. Sono consentite piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.

In queste zone è consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione con concessione diretta.

Valgono le seguenti norme:

a) L'indice fondiario massimo per le zone B è stabilito nella misura di 3.00 mc/mq. In presenza di Piano Attuativo l'indice fondiario può essere elevato fino ad un massimo di 7.00 mc/mq.

b) *Le aree libere da fabbricati, dovranno avere una superficie minima pari al 40% (quaranta per cento) della superficie totale del lotto edificabile. E' superficie coperta quella costituita dalla proiezione sul piano orizzontale del fabbricato, ivi comprese le verande coperte e i porticati con esclusione dei balconi, delle pensiline, delle gronde e dei vani scala aperti. (\*) comma modificato con delibera di C.C. n° 11 del 29.05.2003.*

c) I fabbricati possono sorgere a filo marciapiede, ove questo sia previsto od esista, oppure ad almeno m. due dal filo strada in assenza del marciapiede stesso quando le caratteristiche della strada e delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento che il Comune intende imporre.

d) L'altezza massima delle nuove costruzioni a filo strada, da misurarsi sia a monte che a valle, non deve superare di 1.50 volte la larghezza della strada stessa; non è comunque ammessa una altezza dei fabbricati, misurata sia sul fronte a monte che su quello a valle, superiore a m. 13.00, ivi compresa l'eventuale altezza di suttee o verande.

e) Si possono costruire fabbricati con corpi arretrati, suttee e verande che determinino complessivamente altezze maggiori di quelle suddette, purché i medesimi siano contenuti entro piani aventi inclinazione massima, a partire dalle altezze massime consentite, non maggiore di 45 gradi.

Le sporgenze delle costruzioni sul filo strada non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano stradale alla linea di intradosso, inferiore a m. 4.50.

La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, deve essere non minore di m. 10.00.



I fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza dal confine non minore di m. 5.00 oppure sul confine del lotto o in aderenza. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze succitate nel rispetto, comunque, delle disposizioni del Codice Civile.

- f) I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o ad attività produttive. 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 m. 12 di lato.
- g) Le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza non maggiore di m. 1.00.

E' consentita:

- h) Al fine di migliorare le condizioni igieniche e di salubrità delle costruzioni esistenti, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel rispetto comunque delle disposizioni del Codice Civile.
- i) La costruzione di volumi tecnici, purchè non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Fanno eccezione alle suddette norme i fabbricati e le zone che sono oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

## **Articolo 2.5      ZONE “C” – Espansione residenziale**

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

La destinazione delle zone C è residenziale. Sono ammesse anche le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con le residenze.

L'attuazione degli insediamenti avviene mediante formazione di P.R.P. ai sensi di legge, con presentazione di piani esecutivi da parte dei proprietari o consorzio di proprietari, nei termini e secondo le prescrizioni qui di seguito specificate. Il piano esecutivo sarà esteso al comparto edificatorio, che deve avere una superficie non minore di 1.50 Ha., oppure esteso all'intera zona nel caso in cui la stessa abbia una superficie inferiore al comparto minimo suindicato.

Uno o diversi proprietari, anche quando dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso di uno o più proprietari, di predisporre un Piano Esecutivo, previa autorizzazione della Amministrazione comunale, potranno predisporre uno studio urbanistico, esteso al comparto minimo, subordinato alla approvazione dell'Amministrazione Comunale. Tale studio urbanistico evidenzierà, per il comparto minimo, tutte le opere di urbanizzazione primaria, le opere di allacciamento e gli standards. A seguito dell'approvazione dello studio urbanistico del comparto, il piano può essere attuato per stralci funzionali, convenzionabili separatamente.

Per stralcio funzionale si intende quella porzione di territorio, facente parte del comparto minimo previsto per la zona, avente superficie non minore di cinquemila metri quadrati o che costituisca anche per superfici minori stralcio funzionale che non pregiudichi l'intera lottizzazione della zona interessata, nel quale sono previste le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti e gli standards necessari, per lo stralcio funzionale, nel comparto minimo.

Gli oneri di urbanizzazione verranno assunti dal proprietario o ripartiti fra i diversi proprietari dei terreni compresi nello stralcio funzionale.

Nello stralcio funzionale deve essere chiaramente indicata l'urbanizzazione del territorio, cioè la dotazione dei servizi e delle attrezzature occorrenti per renderlo idoneo all'uso edificatorio.

L'urbanizzazione deve essere:

- a) primaria o tecnologica, cioè tutte le opere che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici, quindi:

- le strade principali di accesso, di collegamento o di transito nella zona;
- le strade secondarie ed i passaggi pedonali necessari per l'accesso agli edifici;
- le aree di sosta e gli spazi di manovra;
- le reti di servizio (fognatura, acquedotto, elettrica, illuminazione pubblica e telefonica);





- gli spazi di verde attrezzato.

Valgono le seguenti norme tecniche specifiche:

- a) L'indice territoriale massimo per le zone C, risulta qui di seguito specificato per ogni singola zona:
- 1.50 mc/mq per le zone C6, C9, C10, C12, C13, C15, C16 e C23;
  - 1.00 mc/mq per tutte le altre zone, con esclusione delle zone C1, C2 e C3 di San Nicola e C5 di Chilivani, che sono già fornite di piani attuativi approvati;
  - 0,90 mc/mq per le zone C8 e C24

(\*) il precedente comma a) è stato modificato dalla variante al P.U.C. approvato definitivamente con Deliberazioni del C.C. m. 106/98 e 4/99

- b) La carreggiata delle strade principali deve avere una larghezza minima pari a m. 8.00; la larghezza complessiva dei marciapiedi, che possono essere previsti su un solo lato della carreggiata, deve essere non inferiore a m. 2.50 e la larghezza minima non inferiore a m. 1.20.
- c) La carreggiata delle strade secondarie deve avere una larghezza minima pari a m. 6.00; la larghezza complessiva dei marciapiedi, che possono essere previsti su un solo lato della carreggiata, deve essere non inferiore a m. 2.50 e la larghezza minima non inferiore a m. 1.20.
- d) La distanza tra due pareti, di cui almeno una finestrata, non deve essere inferiore a m. 10.00. I fabbricati devono essere realizzati ad una distanza dal confine non minore di m. 5.00 oppure sul confine stesso. I fabbricati possono essere costruiti sul filo interno dei marciapiedi sia delle strade principali che di quelle secondarie. Le sporgenze delle costruzioni sul filo del marciapiede non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano del marciapiede alla linea di intradosso, inferiori a m. 4.50.
- e) La distanza di qualsiasi fabbricato dal ciglio delle strade pubbliche dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.M. 01/04/1968 n. 1404. Per le strade comunali esistenti o previste nel P.U.C. che non abbiano funzione di collegamento tra comuni diversi o frazioni, nonché per le strade vicinali, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a m. 6,00.
- f) Le recinzioni verso gli spazi pubblici, piazze ecc. devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza massima di m. 1.00.
- g) f) Per tutte le zone C sono consentiti tre piani fuori terra più l'eventuale piano seminterrato che non dovrà avere comunque altezza non maggiore di m. 4.00.
- h) Il limite ammissibile per le superfici dei lotti, per i rapporti di copertura, le posizioni reciproche dei fabbricati, ecc., salvo diversa specifica prescrizione di zona, devono essere definiti nel piano esecutivo. Le quantità minime di spazi pubblici per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per spazi attrezzati e per parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, è di 18 mq/ab.
- i) h) Nei fabbricati 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, con esclusione delle sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, senza tener conto, per questi ultimi, delle quantità previste negli standard della zona.
- j) i) Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45, che modifica il quinto comma dell'art.33 della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23, non è necessario riservare alcuna percentuale della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare.
- k) l) Per tutte le zone C, in assenza di piani attuativi approvati, non possono essere rilasciate concessioni edilizie e quindi è vietata la costruzione di nuovi fabbricati e qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno. Sono ammessi, per i fabbricati esistenti, esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti.

Il carattere, i tipi edilizi e le particolari prescrizioni costruttive delle singole zone sono i seguenti:

#### C1- SAN NICOLA SUD OVEST

Già definito da P.E.E.P.

#### C2- SAN NICOLA NORD

Già definito da P.E.E.P.

#### C3- SAN NICOLA SUD EST





Contiguo alla zona C1, ha una superficie di circa 2.20 Ha. È fornita di piano di lottizzazione privato già approvato con decreto regionale.

#### C4- MONTE NIEDDU

Ubicata sul lato sinistro della strada che collega Ozieri con Chilivani, ha una superficie pari a Ha 1,20. Il piano esecutivo dovrà prevedere un unico accesso sulla strada provinciale Ozieri- Chilivani.

#### C5- CHILIVANI

Previsto quale integrazione per l'abitato di Chilivani, ha una superficie pari a circa 1,40 Ha.

#### C'5- CHILIVANI

Già fornito di piano di lottizzazione approvato con decreto del coordinatore del servizio urbanistica n. 138/u dell'8 febbraio 1989.

#### C6- SU REDU

Ha funzione di saldatura fra le zone B1 del capoluogo di Ozieri e la B2 di Su Redu. La superficie è pari a circa 9.20 Ha. Attuazione mediante P.R.P. di iniziativa Comunale o piano di lottizzazione di iniziativa privata. Dovranno essere curati i criteri di omogeneità, funzionalità e continuità dell'intera zona e con le zone abitate contigue, con particolare riferimento alle soluzioni sulla viabilità, che saranno sottoposte alla approvazione preventiva del Comune.

#### C7- EST DI PUNTA IDDA

Situata alla periferia dell'abitato, a monte della strada per Pattada, ha una superficie pari a 11.50 Ha. Attuazione mediante P.R.P. di iniziativa Comunale o piano di lottizzazione di iniziativa privata. In detto piano deve essere previsto e realizzato il tronco stradale compreso nella zona, previsto dal P.U.C. quale circonvallazione ad est dell'abitato.

#### C8- REGIONE PUPURUJU

Con ubicazione in Loc. Pupuruju e contigua alla area della piscina comunale, ha una superficie di 5.20 Ha. Attuazione mediante P.R.P. di iniziativa comunale o piano di lottizzazione di iniziativa privata. Deve essere vincolata a standard una superficie, contigua alla piscina comunale ed indicata in cartografia, avente superficie non minore di 550 mq.

#### C9- A VALLE DI VIA MONSERRATO

Ubicata a valle di Via Monserrato, ha una superficie di 1.30 Ha. Attuazione con piano di lottizzazione esteso a tutta la zona.

#### C10- A MONTE DI VIA IPPICHIU

All'inizio di Via Ippichiu, a monte, ha una superficie di 1.60 Ha. Attuazione mediante piano di lottizzazione esteso a tutta la zona, con sistemazione piano altimetrica ed allargamento del tronco di Via Ippichiu compreso nella zona.

#### C11- A MONTE DI VIA LA MALFA

In regione San Gavino, a monte di Via La Malfa e delimitata in parte dalla circonvallazione ad est dello abitato, ha una superficie di 7.60 Ha. Il piano di lottizzazione prevederà una fascia di rispetto della profondità, misurata dall'attuale ciglio, non inferiore a 10 mt. a monte di Via La Malfa, nonché l'allargamento e la sistemazione piano altimetrica del tronco di circonvallazione compreso e costeggiante la zona.

#### C12- TRA VIA MONSERRATO E PROLUNGAMENTO DI VIA GRAMSCI

Sul lato sinistro di Via Monserrato e fino alla strada per il vascone alto di Sa Pastia e tutta la zona compresa tra Via Monserrato ed il prolungamento di Via Gramsci fino al piazzale della Madonna, ha una superficie di circa 4.00 Ha. Il Piano di lottizzazione dovrà prevedere l'allargamento e la sistemazione piano altimetrica del tronco stradale dal prolungamento di Via Gramsci fino al piazzale della Madonna.

#### C13- A MONTE DI VIA DON MINZONI

In Loc. Sa Pastia, ha una superficie di 0.98 Ha Il Piano di lottizzazione sarà esteso a tutta la zona.



#### C14- A VALLE DEL CAMPO SPORTIVO SAN MICHELE

A monte del Rio Calamone, ha una superficie di circa 1.60 Ha. Il Piano di lottizzazione, esteso a tutta la zona, prevederà una fascia di rispetto dal Rio Calamone secondo la normativa vigente. Si dovrà rispettare la fascia di rispetto di m. 6.00 a protezione della strada prevista nel P.U.C.

#### C15 - A MONTE PROLUNGAMENTO DI VIA SATTA

In località Sa Pastia, ha una superficie di circa 1.37 Ha. Il Piano di lottizzazione, esteso a tutta la zona, prevederà l'allargamento e la sistemazione plano-altimetrica del tronco di strada, prolungamento di Via Satta, contiguo alla zona.

#### C16 - A VALLE DI VIA DE GASPERI

In Loc. Sos Ortos, ha una superficie di 1,94 Ha. Il Piano di Lottizzazione, che può essere esteso ai due comparti separati della strada de Sos Ortos, prevederà l'allargamento e la sistemazione plano altimetrica del tronco di strada contiguo e compreso nella zona.

#### C17 - A VALLE DEL QUARTIERE GESCAL

A valle del quartiere Gescal e della strada Ozieri-Chilivani, ha una superficie di 0.69 Ha. Il Piano di lottizzazione, esteso a tutta la zona, prevederà l'allargamento e la sistemazione plano altimetrica della strada de Sos Ortos adiacente alla zona.

#### C18 - LOCALITA' PALATU

Sul lato est dell'abitato, ha una superficie pari a circa 2.20 Ha. Il Piano di lottizzazione deve essere esteso a tutta la zona.

#### C19 - LUNGO LA S.S. OZIERI- PATTADA

A valle della C7 In Loc. Punta Idda, ha una superficie pari a circa 6.20 Ha.

#### C20 - A VALLE DELLA S.S. OZIERI-OSCHIRI

A valle del Cimitero Comunale, prevista quale futuro collegamento tra l'abitato di Ozieri ed il quartiere satellite di San Nicola. Ha una superficie complessiva pari a circa 2.14 Ha. Il Piano di Lottizzazione deve essere esteso a tutta la zona.

#### C21 - PUPURUJU SUD EST

Contigua alla C8, ha una superficie pari a circa 2.56 Ha. Il piano esecutivo prevederà l'allargamento e la sistemazione plano altimetrica del tronco stradale per località Murada, contiguo alla zona.

#### C22 - IN REG. CALAMONE

Ha una superficie pari a circa 1.90 Ha. Il Piano esecutivo, esteso a tutta la zona, deve prevedere l'allargamento e la sistemazione plano altimetrica del tronco di strada vicinale di Littu adiacente alla stessa.

#### C23 - IN LOC: BADDE AINI

Ha una superficie pari a circa 2.80 Ha. Il Piano di Lottizzazione deve prevedere la realizzazione dei tronchi di circonvallazione previsti nella zona.

### **Articolo 2.6      ZONE "D" – Industriali, artigianali e commerciali**

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti.

L'attuazione degli interventi avviene mediante formazione di P.R.P. ai sensi di Legge e presentazione di piani esecutivi da parte dei proprietari o consorzi di proprietari, nei termini e secondo le indicazioni stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Per queste zone, in assenza di piani esecutivi approvati, non possono essere rilasciate concessioni edilizie e quindi è vietata la costruzione di nuovi fabbricati e qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno.



I piani esecutivi dovranno interessare l'intera zona o comparti aventi superficie non inferiore al minimo prescritto per ogni singola zona.

*(\*) Rimane comunque salva la possibilità di uno o più proprietari, quando dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso di uno o più proprietari, di predisporre un Piano Esecutivo, previa autorizzazione della Amministrazione Comunale, di predisporre uno studio urbanistico, esteso al comparto minimo che deve avere superficie non inferiore ad 1.50 Ha. subordinato all'approvazione dell'Amministrazione Comunale. Tale studio urbanistico evidenzierà, per il comparto minimo, tutte le opere di urbanizzazione primaria, le opere di allacciamento e gli standard. A seguito dell'approvazione dello studio urbanistico del comparto, il piano può essere attuato per stralci funzionali, convenzionabili separatamente.*

*Per stralcio funzionale si intende quella porzione di territorio, facente parte del comparto minimo previsto per la zona, avente superficie non minore di cinquemila metri quadrati o che costituisca anche per superfici minori stralcio funzionale che non pregiudichi l'intera lottizzazione della zona interessata, nel quale sono previste le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti e gli standard necessari, per lo stralcio funzionale, nel comparto minimo.*

Gli oneri di urbanizzazione verranno assunti dal proprietario o ripartiti fra i diversi proprietari dei terreni compresi nello stralcio funzionale.

Nello stralcio funzionale deve essere chiaramente indicata l'urbanizzazione del territorio, cioè la dotazione dei servizi e delle attrezzature occorrenti per renderlo idoneo all'uso edificatorio.

Il piano di lottizzazione per comparti deve comunque avere una conformazione tale da consentire uno studio urbanistico significativo, da inquadrare in una ipotesi di assetto generale dell'intera zona. Nei piani esecutivi dovranno essere definite tutte le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché quelle necessarie alla eventuale risistemazione dei luoghi.

In tutte le zone "D" è autorizzata l'attuazione del P.U.C. mediante la formazione di un Piano per Insediamenti Produttivi, (P.I.P.), ai sensi dell'articolo 27 della Legge 22/10/1971 n. 865.

Valgono le seguenti norme tecniche specifiche:

- a) È vietata la costruzione di edifici per civile abitazione, ad eccezione di quelli necessari per il personale di custodia che comunque non deve superare il volume di 100 mc., vuoto per pieno, per ogni singolo lotto.
- b) Ogni tipo di edificio, secondo la propria natura e destinazione, dovrà rispettare la normativa vigente per la categoria di attività di esercizio. *(\*) Commi aggiunti con la Variante al P.U.C. approvata definitivamente con la Deliberazione del C.C. n. 60/93*
- c) Le distanze minime dei fabbricati devono essere pari a m. 10.00 dal ciglio delle strade comunali, m. 5.00 dal ciglio delle strade interne e dai confini, m. 10.00 tra i fabbricati medesimi. Sono ammesse le costruzioni sul confine, con esclusione dei casi di cui al punto f).
- d) La carreggiata delle strade principali deve avere una larghezza minima pari a m. 9.00; la larghezza complessiva dei marciapiedi, che possono essere previsti su un solo lato della carreggiata, deve essere non inferiore a m. 2.00 e la larghezza minima non inferiore a m. 1.00.
- e) La carreggiata delle strade secondarie deve avere una larghezza minima pari a m. 7.00; la larghezza complessiva dei marciapiedi è come quella prevista al punto d).
- f) L'esercizio di attività moleste quali rumori, odori, esalazioni, vibrazioni, ecc., oppure pericolose per incendi, scoppi, ecc., potrà essere consentito solamente nei fabbricati posti ad una distanza minima di m. 15.00 dai confini e di m. 20.00 dai fabbricati; in questo caso restano escluse le costruzioni in aderenza.
- g) Per gli insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico e parcheggio, con esclusione delle sedi viarie, che devono comunque essere accessibili e la cui ubicazione è da concordare caso per caso col Comune, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- h) Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima, all'interno del lotto, di 80 mq. di spazio ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno 40 mq. destinati a parcheggio. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.
- i) L'indice fondiario massimo è pari a 3.00 mc/mq.
- j) Per le zone D è consentita concessione diretta per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo di qualsiasi fabbricato. Per i fabbricati ad indirizzo produttivo esistenti, è consentita concessione diretta, per adeguamento o mancanza di servizi tecnologici, con aumenti della volumetria esistente, una sola volta, che comunque non devono superare il 5% di quella preesistente.

Il carattere, prettamente di tipo industriale per alcune zone ed artigianale e commerciale per tutte le altre zone, le destinazioni, i tipi edilizi e le particolari prescrizioni costruttive delle singole zone sono così specificati:

D1 - LOC. SAS PEDRAS FRITTAS

**Insedimenti produttivi a carattere commerciale o artigianale. E' divisa in due comparti di attuazione, D1A e D1B, dalla strada comunale con innesto nella S.P. per San Nicola. Il comparto D1A è dotato di Piano Lottizzazione privato, approvato con D.A. EE.LL.FF.U n° 1483/U del 07/11/85. L'attuazione può avvenire secondo il P.di L. innanzi indicato oppure con variante al medesimo o nuovo Piano Attuativo elaborati nel rispetto delle presenti Norme attuative.** (\*) comma così modificato con delibera di C.C. n° 13 del 02.04.2004

D2 - PONTE EZZU

Già definita con piano di lottizzazione privata.

D3 - CHILIVANI – ARTIGIANALI (\*)

*Insedimenti produttivi a carattere artigianale. Attuazione secondo il P.P. adottato con Deliberazione del C.C. n. 51 del 30.05.95 oppure mediante nuovo piano attuativo o variante al P.P. da elaborarsi nel rispetto delle presenti Norme Attuative.*

*(\*) Comma modificato con la Variante al P.U.C. approvata definitivamente con la Deliberazione del C.C. n. 52/2000*

D4- CHILIVANI ZONA INDUSTRIALE 1. INTERVENTO

Insedimenti produttivi a carattere industriale. Attuazione secondo il P.R.P. approvato con D.A.EE.LL.FF.U. del 28/06/1977 n. 459

D'4 - CHILIVANI ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE

Insedimenti produttivi a carattere industriale, a completamento della zona precedente. Attuazione mediante P.R.P. su iniziativa del consorzio Z.I.R. di Chilivani.

D5 e D'5 - CHILIVANI

Insedimenti produttivi a carattere commerciale ed artigianale, con attuazione mediante piano di lottizzazione di iniziativa privata per i due comparti autonomi suddivisi dalla vecchia strada comunale.

D6 - CHILIVANI - STAZIONE FF.SS.

Mantenimento e completamento delle strutture produttive esistenti. Attuazione mediante P.R.P. di iniziativa pubblica, esteso ad almeno una delle parti in cui la zona è separata dalla ferrovia.

D7 - FASCIA A NORD DELLA S.P. N. 1

Mantenimento e completamento delle strutture produttive esistenti e integrazione con insediamenti produttivi a carattere artigianale e commerciale.

Attuazione mediante piano di lottizzazione di iniziativa privata che può essere diviso nei tre comparti indicati in cartografia D'7, D''7 e D'''7.

D8 - PONTE SUL RIO MANNU DI CHILIVANI

Modificazione delle attività preesistenti di cava in attività artigianali e commerciali. Attuazione mediante piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso a tutta la zona.

D9 - AREA A VALLE DI VIA DE GASPERI

Insedimenti produttivi a carattere commerciale ed artigianale. Attuazione mediante piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso a tutta la zona.

D10 - AREA A VALLE DI VIA DE GASPERI

Insedimenti produttivi a carattere commerciale. Attuazione mediante piano di lottizzazione di iniziativa privata approvato con D.A. EE.LL.FF.U. n. 451/U del 07/04/87

D11 - AREA ADIACENTE ALLA S.P. OZIERI - OSCHIRI

Insedimenti produttivi a carattere commerciale o artigianale. Attuazione mediante piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso all'intera la zona.

**D12 - LOCALITA' BADDE AINI**

Insedimenti produttivi a carattere commerciale o artigianale. Attuazione mediante piano di lottizzazione di iniziativa privata esteso all'intera la zona.

**D13 - LOCALITA' SOS ORTOS**

Contigua all'abitato a valle, insediamenti produttivi a carattere commerciale, artigianale o industriale. Attuazione mediante piano di lottizzazione esteso a tutta la zona. Al fine di consentire un razionale utilizzo della zona G7 a valle dell'abitato il piano dovrà interessare anche parte di detta zona G7 così come nelle previsioni del Piano Particolareggiato approvato. Eventuali aree, ricadenti nel comparto, necessarie per la infrastrutturazione della zona G7, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

**D14 - S.S. 597 SACCARGIA-OSCHIRI**

Fascia lungo il lato destro e sinistro della S.S. 597 Saccargia-Oschiri, dall'incrocio della strada per Martis a quello per Tula. Insediamenti produttivi a carattere commerciale o artigianale. Il piano di lottizzazione può essere fatto per i due comparti separati dalla strada provinciale.

**D15 - LOCALITA' MARAMOJU**

Insedimenti produttivi a carattere artigianale e commerciale; il piano esecutivo sarà esteso a tutto il comparto.

**D16 - LOCALITA' CAMPO DI CHILIVANI**

Insedimenti produttivi a carattere artigianale e commerciale; il piano esecutivo sarà esteso a tutto il comparto.

**D17 - LOCALITA' MARAMOJU**

Insedimenti produttivi a carattere artigianale e commerciale; il piano esecutivo sarà esteso a tutto il comparto.

**D18 - LOCALITA' SAS PEDRAS FRITTAS**

Insedimenti produttivi a carattere artigianale e commerciale; il piano esecutivo sarà esteso a tutto il comparto.

**D19 - LOCALITA' PONT'EZZU**

Insedimenti produttivi a carattere artigianale e commerciale; il piano esecutivo sarà esteso a tutto il comparto.

**D20 - LOCALITA' PORCALZOS**

Insedimenti produttivi a carattere artigianale e commerciale; il piano esecutivo sarà esteso a tutto il comparto.

**Articolo 2.6.1 - D23 Sottozona Cimitero (\*)**

In questa sottozona, della sup. di circa 0,5 Ha, lo sfruttamento urbanistico viene attuato esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo con piano attuativo, esteso a tutta la sottozona.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili sono:

- laboratori artigianali e tecnico-scientifici non compatibili con la residenza;
- depositi industriali e artigianali;
- edifici commerciali.
  - indice di cubatura fondiario: 1,80 mc/mq.;
  - rapporto di copertura: Q= 0,60 mq/mq o pari all'esistente;
  - altezza massima: mt. 7, misurata sul prospetto verso valle.

**Articolo 2.6.2 – Sottozone D24 E D25**

Per queste sottozone valgono le norme di cui all'art. 2 delle vigenti N.T.A., salvo per ciò che riguarda il punto c) del comma 11, ove si deve tenere conto delle distanze dalle strade secondo le norme del codice della strada.

**D24 – LOCALITA' BIVIO TULA- S.S. N. 597: SACCARGIA – OSCHIRI**

Insedimenti produttivi a carattere commerciale o artigianale.

Il Piano di Lott. deve essere redatto per l'intera sottozona di circa 1,05 Ha.

**D25 – LOCALITA' BIVIO TULA S.S. N. 597: SACCARGIA – OSCHIRI**

Insedimenti produttivi a carattere commerciale o artigianale.

Il Piano di Lott. deve essere redatto per l'intera sottozona di circa 3,03 Ha.

A seguito dell'approvazione della Delibera di C.C. n. 106 del 16/10/1998, sono state assentite le ulteriori sottozone:

**D26 (CHILIVANI)**

per una sup. territoriale di circa mq. 75.823 per la quale valgono le norme di cui all'art. 26 delle vigenti N.T.A.;

**D27 (SAN NICOLA)**

Per una sup. territoriale di circa mq.2.578 per la quale è possibile l'intervento di cambio di destinazione d'uso e trasformazione degli immobili esistenti con concessine diretta.

(\* )Comma aggiunto dalla Variante al P.U.C. approvato definitivamente con Deliberazione del C.C. nn. 106/98 e 4/99

**Articolo 2.7 ZONA "E" Agricola<sup>(\*)</sup>**

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale, a quello della pesca ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

Valgono le seguenti norme tecniche:

- 1) L'indice fondiario massimo è così stabilito:
  - a. 0.03 mc/mq per i fabbricati adibiti a residenza;
  - b. 0.10 mc/mq, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per punti di ristoro, per impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, quali ad esempio distributori di benzina, depositi di combustibile e del gas ecc. Sono punti di ristoro i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. Per i punti di ristoro la distanza minima dalle zone residenziali è di 500 m.
  - c. 0.20 mc/mq per i fabbricati connessi all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni, fienili, tettoie e simili. Con deliberazione del Consiglio Comunale, tale indice fondiario potrà essere incrementato fino a 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza minima di 500 m. da zone residenziali.
  - d. 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali ad esempio centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, cabine Enel, ripetitori e simili.
  - e. Ai fini del computo della volumetria ammissibile di cui al punto c), sono ammessi anche appezzamenti non contigui e che comunque non abbiano distanza superiore ai 500 m. in proiezione orizzontale, misurata tra i punti più vicini dei medesimi. L'asservimento dell'area non contigua dovrà essere sancito da atto unilaterale di vincolo da trasciversi presso i pubblici registri immobiliari. Non è consentita, al contrario, l'asservimento od il vincolo di aree non in proprietà, anche se contigue e accorpate, per gli interventi di cui al punto a.
  - f. Per interventi con indici superiori a quelli indicati o comunque con volumetria superiore a 3.000 mc. o con numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità o un numero equivalente di capi di altre specie, la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.
  - g. Sono consentite, inoltre, le modifiche di destinazione d'uso dei fabbricati rurali in attività agrituristiche, ai sensi della L.R. n. 30 del 20.6.1986.





- 2) Per la edificazione degli interventi di cui al punto a) del precedente articolo, contenuti nella zona E1 indicata in cartografia, è richiesta un'estensione di terreno accorpato e contiguo in esclusiva proprietà, non inferiore a 8.000 mq. Per estensioni di terreno che non raggiungano tale superficie è da verificare la compatibilità con l'art. 17 della L.R. 11.10.1985 n. 23 e l'art. 18 della L. 28.2.1985 n. 47. Le acque nere delle nuove costruzioni contenute entro la fascia E1 devono essere trattate con depuratore di tipo elettrico o raccolte in un pozzo nero a tenuta.
- 3) *La distanza minima fra costruzioni destinate alla residenza è di m. 10; fra residenza e stalle, concimaie, porcilaie, fienili e simili m. 50 con esclusione delle stalle per bovini ove si pratica l'allevamento brado o semibrado, gli ovili, le sale mungitura e le scuderie fino ad un max di 15 box da realizzarsi all'interno della medesima azienda. La distanza minima dai confini, in ogni caso, non potrà essere inferiore a m. 5. Non è ammessa la costruzione, con qualsiasi destinazione, di fabbricati sul confine. Solo ed esclusivamente per le cabine ENEL la distanza dai confini privati non potrà essere inferiore a m. 2,5.<sup>(\*)</sup>* La distanza di qualsiasi fabbricato dal ciglio delle strade pubbliche dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.M. 02.04.1968 n. 1404. Per le strade comunali che non abbiano funzioni di collegamento fra comuni diversi o frazioni, nonché per le strade vicinali, la distanza dai fabbricati dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a m. 6.
- 4) L'altezza massima dei fabbricati destinati alla residenza, misurata alla imposta di gronda, è di m. 6,50. Nelle coperture a capanno non sarà computata la maggiore altezza dovuta all'inclinazione delle falde del tetto che comunque non devono superare la pendenza massima del 35%.
  - a. eventuali corpi aggiunti, quali porticati, verande coperte, ecc., dovranno essere contenuti entro il 50% della superficie coperta al piano terreno.
- 5) I volumi dei locali seminterrati dei fabbricati rurali o di altro tipo non destinati comunque a residenza sono computati per la parte che fuoriesce dalla linea naturale del terreno.
  - a. I volumi dei vani seminterrati dei fabbricati residenziali destinati a cantina, deposito, magazzino, garage, ecc. e comunque non adibiti a residenza, non sono computati se contenuti entro il 120% della superficie coperta sovrastante. La volumetria eccedente la superficie del 120% sarà computata per intero.
  - b. Non saranno computate ai fini volumetrici né come superficie coperta le verande aperte ed i porticati degli edifici residenziali.
- 6) Per i fabbricati residenziali è consentita la realizzazione dei volumi tecnici, sempre che non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
- 7) L'attività estrattiva di cava, oltre all'autorizzazione dell'Assessore Regionale competente ai sensi della Legge Regionale 07/06/1989 n. 30, è soggetta al parere della Commissione Edilizia Comunale.
- 8) Per quanto concerne i beni culturali, le opere di interesse storico, speleologico ed archeologico, quali nuraghi, domus de janas, grotte, ecc., in assenza di vincoli della Sovrintendenza specifici, sono escluse le costruzioni di ogni tipologia od interventi che ne deturpino le aree circostanti per una distanza di almeno 50 m. dalle opere medesime, in qualsiasi direzione.

*(\*) In esecuzione della delibera di C.C. n. 41 del 29/09/2008 di Variante al PUC si stabilisce di applicare in Zona "E" Agricola la disposizione relativa alle direttive agricole di cui al D.P.G.R. n. 228/94 a decorrere dalla data dell'avvenuta pubblicazione nel BURAS (02/12/2008).*

*(\*) comma così modificato con deliberazione di C.C. n. 7 del 26.05.2005*

## **Articolo 2.8 ZONE F - TURISTICHE**

Sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

L'attuazione degli insediamenti avviene mediante formazione di P.R.P., con presentazione di piani esecutivi da parte dei proprietari o consorzio di proprietari, subordinato all'approvazione dell'Amministrazione Comunale. Le aree libere, destinate ad accogliere attrezzature sportive e ricreative, devono essere accorpate. A seguito dell'approvazione del piano esecutivo di zona, il piano può essere attuato per stralci funzionali, aventi superficie non inferiore a cinquemila metri quadrati o che costituisca, anche per superfici minori, stralcio funzionale che non pregiudichi lo studio della zona.

Valgono le seguenti norme tecniche specifiche :

- a) L'indice fondiario massimo per queste zone è 0.75 mc/mq
- b) Per insediamenti residenziali a tipologia isolata l'indice fondiario massimo di cui al punto precedente si riduce fino a 0.50 mc/mq





- c) Il 50 per cento della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco, sport e per parcheggi. Almeno il 60 per cento di tali aree devono essere pubbliche.

Le zone turistiche previste nel seguente piano sono :

**F1 - LOCALITA' MONTE LITTU**

L'attuazione deve avvenire tramite la formazione di tre piani di lottizzazione autonomi, di iniziativa pubblica o privata, interessati esclusivamente le aree in proprietà dei soggetti interessati.

**F2 - LOC. S. ANTIOCO DI BISARCIO**

Il piano esecutivo deve essere esteso a tutta la zona.

**F3 - LOC. SAS PEDRAS FRITTAS**

Il piano esecutivo deve essere esteso a tutta la zona.

**F4 - LOC. SA UPPERE**

Il piano esecutivo deve essere esteso a tutta la zona.

**Articolo 2.9 - ZONA "G" – Attrezzature ed impianti di interesse generale\_(\*)**

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati generali, i parchi, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e similari.

In queste zone è vietata la costruzione di fabbricati ad uso residenziale o produttivo.

Nei fabbricati residenziali esistenti è consentita autorizzazione diretta per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di restauro conservativo e la costruzione di volumi tecnici sempre che non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico dell'immobile.

E' consentita la costruzione di impianti di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, culturale, turistico, assistenziale o collettivo.

L'indice territoriale massimo è pari a 0.01 mc/mq. In presenza di Piano attuativo, tale indice può essere ulteriormente incrementato.

Per le attrezzature pubbliche il volume e l'altezza degli edifici, saranno conseguenti alle necessità funzionali delle singole opere da realizzare.

Le principali caratterizzazioni dei servizi previsti nelle varie zone "G" sono:

G1- Ospedale

G2- Seminario Vescovile

G3- Istituto per l'Incremento Ippico (Azienda Su Padru )

Cimitero Comunale, Pretura, Sede C.M. n. 6

G4- Vivaio Forestale, nelle ex polveriere militari

Zona fieristica San Nicola

G5- Ippodromo regionale di Chilivani

G6- Stazione ferroviaria di Chilivani

G7- Centro polifunzionale di Piazza Garibaldi, parcheggio multipiano a servizio della zona commerciale. (Attuazione secondo il P.P. di iniziativa commerciale approvato)

G8- Cava di San Gavino

G9- Località Donnighedda, Caserma V.V.F. e Mattatoio Comunale

G10- Interporto di Chilivani

G11- Infrastrutture Telecom, ENEL, Teatro De Candia

G12- Depuratore Sos Ortos

G13- Scuole superiori pubbliche

G14- Aree per strutture ricettive e ricreative

Valgono le seguenti norme specifiche :



- a) Prima della formazione di P.R.P. della zona G1 è consentito l'ampliamento dell'Ospedale in misura non superiore al 30 per cento della volumetria esistente.
- b) In tutti i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio.

(\*) Articolo modificato dalla variante al P.U.C. approvato definitivamente con Deliberazioni del C.C. nn. 106/98 e 4/99

### **Articolo 2.10 - ZONE H - Salvaguardia**

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri definiti precedentemente e che rivestono un particolare interesse speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali ad esempio fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali.

In queste zone sono ammesse soltanto le coltivazioni agrarie, la coltivazione dei boschi e delle alberature esistenti, il completamento di impianti ed opere pubbliche esistenti

Valgono le seguenti norme tecniche specifiche :

- a) L'indice territoriale massimo per i fabbricati rurali a servizio delle aziende agricole è 0.001 mc/ mq .
- b) L'indice territoriale di cui al punto a), limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, nonché per le attrezzature agricole, può essere elevato fino ad un massimo di 2.00 mc/ mq, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Le zone di salvaguardia previste nel presente piano sono :

H1 - MONTE LITTU

H2 - COLLE DI MONSERRATO

H3 - PONT'EZZU

## **TITOLO 3 - URBANIZZAZIONE**

### **Articolo 3.1 – Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi**

In tutto il territorio comunale gli spazi di cui sopra sono definiti ai sensi dell'art. 17 comma 8., della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e del D.I. 6 Agosto 1968, in modo da assicurare la dotazione minima prescritta per ogni abitante ed una idonea organizzazione e distribuzione nel territorio. Sono definiti secondo tre tipi, così come indicato nella apposita tabella degli spazi pubblici :

- a) Spazi localizzati nelle parti di zona insediativa e riservati esclusivamente alle attrezzature, simboleggiati e campiti nella planimetria.
- b) Spazi ubicati nelle zone insediative o nelle zone agricole, simboleggianti nella planimetria. La loro esatta posizione è libera all'interno della zona; sarà definita successivamente dai piani esecutivi o dalle deliberazioni dirette dell'amministrazione comunale.
- c) Spazi prescritti quale quota di incidenza nella ripartizione dell'uso del territorio, indicati nella tabella dei tipi edilizi delle singole zone. Per le destinazioni residenziali costituiscono il nucleo elementare di verde per i bambini fino a 6 anni nonché il parcheggio privato ai sensi della Legge 24/03/1989 n. 122.

Il numero degli abitanti cui riferirsi corrisponde al massimo teorico di abitanti insediabili nelle zone residenziali, con un parametro pari a 100 mc. ad abitante, dei quali si considerano:

- 70 mc, per la residenza;
- 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;



- 10 mc. per servizi pubblici.

Gli spazi sopra definiti sono distinti, secondo la destinazione in categorie, in aree per :

- a) Istruzione( = S1 )
- b) Attrezzature di interesse comune( = S2 )
- c) Attrezzature a parco per il giuoco e lo sport( = S3 )
- d) Parcheggi( = S4 )

### **Articolo 3.2 – Utilizzazione delle aree insediative riservate per spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi**

L'individuazione delle aree destinate agli edifici attrezzature ed impianti di interesse generale, opere di urbanizzazione nelle zone di insediamento, costituiscono una particolare prescrizione costruttiva da osservare in determinate zone, ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, art. 33, 1. comma punto 10.

Sono ammesse le opere sopra specificate, quali risultano indicate in planimetria, dettagliate e dimensionate nella tabella degli spazi pubblici, nonché tutte le altre opere aventi finalità assimilabili e che si rendessero opportune in una fase successiva.

Nelle aree destinate a parco naturale ed attrezzato sono ulteriormente consentite quelle opere che integrano tale destinazione, cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, ristoranti, impianti sportivi, ricreativi e culturali. Tali opere possono essere eseguite e gestite dai privati, mediante concessione temporanea, con l'obbligo di conservare a parco, con le alberature eventualmente esistenti, le aree di pertinenza delle opere medesime, aree che dovranno comunque essere di uso pubblico.

È esclusa la costruzione dei fabbricati a destinazione produttiva anche rurale e delle residenze. Sono ammesse solamente le abitazioni per il personale di custodia o aventi causa specifica.

Risulta infine vincolante la destinazione a servizi delle varie aree ma non il tipo di servizio che comunque può essere variato con deliberazione del Consiglio Comunale.

### **Articolo 3.3 – Urbanizzazione primaria**

A norma del 5. comma dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dall'art.10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla completa urbanizzazione primaria della zona.

La zona A, tenendo conto dei limitati interventi ammessi nella zona, e da considerare urbanizzate.

Per le zone B il livello minimo di opere di urbanizzazione primaria è il seguente:

- a) Strada di accesso con pavimentazione permanente, con marciapiedi ed illuminazione pubblica,
- b) Rete idrica allacciata all'acquedotto comunale;
- c) Rete fognante allacciata alla fognatura comunale;
- d) Verde attrezzato;
- e) Rete telefonica ed elettrica, limitatamente alla posa in opera di adeguati cavidotti.

Per le zone E ed H il livello minimo di opere di urbanizzazione primaria è il seguente:

- f) Strada di accesso;
  - g) approvvigionamento di acqua potabile con allaccio all'acquedotto comunale, ovvero nei casi in cui quanto sopra non sia possibile, sulla base di certificati di analisi di laboratori ufficiali da rinnovarsi ogni cinque anni, utilizzazione di sorgente idonea, pozzi o cisterne idonee per la conservazione dell'acqua piovana.
  - h) Smaltimento delle acque nere mediante allaccio alla fognatura comunale, oppure fossa settica a tenuta stagna.
- Per le zone C, D, F e G il livello minimo di opere di urbanizzazione primaria è il seguente:
- i) La quota parte delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano esecutivo ed indispensabili per rendere funzionale l'intervento;
  - j) La contemporaneità dell'esecuzione, restando subordinato il rilascio del certificato di abitabilità all'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

### **Articolo 3.4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**

L'apertura e la sistemazione delle vie di grande comunicazione, con le loro eventuali varianti di tracciato, dimensioni, ecc. nonché la realizzazione in genere delle opere pubbliche di urbanizzazione generale, sia tecnica che sociale, sono di competenza delle Amministrazioni dello Stato, della Regione Autonoma della Sardegna, di Enti ed istituzioni appositi nonché del Comune.



L'apertura e la sistemazione di tutte le altre vie di comunicazione e delle aree pubbliche, con le loro varianti eventuali di tracciato, dimensioni, ecc., nonché la realizzazione in genere delle opere di urbanizzazione e di allacciamento, quali stabilite nel Piano Urbanistico Comunale, sono di esclusiva competenza del Comune.

Su richiesta del promotore o del delegato dei proprietari delle aree interessate, il Comune ha facoltà di concordare l'affidamento della esecuzione delle opere, o parte di esse, direttamente alle parti interessate.

A tale scopo il Comune adotterà, nelle forme di Legge, un disciplinare tipo di concessione, tenere aggiornato un elenco dei prezzi unitari relativi o fare riferimento ad un prezzario pubblicato.

L'apertura e la sistemazione di strade, passaggi ed aree in genere di solo uso pubblico, ricavate su terreno di proprietà privata gravata da servitù di pubblico passaggio, le loro variante eventuali di tracciato, dimensioni, ecc. stabilite nel Piano Urbanistico Comunale, nei Piani Esecutivi in vigore o da atti pubblici stipulati con il Comune, nonché la realizzazione degli allacciamenti alle reti delle opere di urbanizzazione primaria, la nettezza, l'illuminazione e la manutenzione di dette aree ed impianti, sono di spettanza ed a carico dei privati proprietari delle opere interessate.

Questi possono procedere all'esecuzione dei lavori con modalità e tempi da concordarsi mediante atto pubblico con il Comune, previa approvazione del relativo progetto, soltanto dopo

l'apertura della strada, passaggio od area pubblica di accesso alle strade o aree private in progetto e destinate a uso pubblico.

Le opere di sistemazione delle strade, passaggi ed aree private soggette ad uso pubblico possono essere assunte dal Comune, unitamente alla loro manutenzione, illuminazione e nettezza in perpetuo, qualora il Comune ne riconosca l'opportunità e tra le parti si addivenga alla stipulazione di un apposito atto pubblico suppletivo in cui venga sancito il trasferimento in proprietà al Comune del sedime da sistemarsi secondo il progetto approvato, venga effettuato il pagamento alla tesoreria comunale della somma preventivata dal Comune per l'esecuzione dei lavori da eseguirsi, maggiorata dell'importo della capitalizzazione all'interesse legale della quota annua prevista per l'illuminazione, manutenzione e nettezza delle opere eseguite.

### **Articolo 3.5. – Aree fabbricabili**

In relazione al disposto dell'art. 42 della Legge 25 giugno 1865 n. 2359 ed all'art. 38 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, si distinguono le aree urbanizzate fabbricabili prima dell'approvazione del Piano Urbanistico Comunale e delle allegate norme di attuazione e del regolamento edilizio, da quelle fabbricabili in conseguenza di tale approvazione.

Le aree considerate fabbricabili prima dell'entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale, delle presenti Norme di attuazione e del regolamento edilizio, sono quelle comprese nel centro edificato, il cui perimetro è stato definito, ai sensi dell'art. 18 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Non sono considerate fabbricabili le aree soggette a calamità naturali, rispetto igienico, vincoli e servitù di Leggi speciali o di consuetudini, limitazioni di natura intrinseca, che sono invece comprese in detto centro edificato.

Sono considerate aree fabbricabili, successivamente all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del Piano Urbanistico e della presente variante, le altre aree comprese nelle zone B e C, ( residenziali ) , D, ( produttive ) non ancora edificate in base a legittima concessione edilizia.

## **TITOLO 4 - EDIFICAZIONE**

### **Articolo 4.1. – Edificazione edilizia di interesse generale**

La "funzione sociale" della proprietà immobiliare, garantita dall'art. 42 della Costituzione Repubblicana è realizzata attraverso la riserva di una parte dell'edificazione per destinazioni od utenze di interesse generale.

L'edificazione di interesse generale è quella riconosciuta dalle amministrazioni pubbliche competenti, meritevole di sovvenzioni, contributi o mutui agevolati, a norma delle leggi vigenti di settore per l'edilizia economica e popolare, rurale, alberghiera, artigianale, cooperativa e simili.

È inoltre edificazione di interesse generale quella promossa dalle amministrazioni Pubbliche o dagli enti ed aziende per i propri fini istituzionali, connessi con l'erogazione di servizi di interesse generale, quali ad esempio SIP, ENEL enti di culto, ricreativi, culturali e simili.

Il carattere di edificazione di interesse generale viene riconosciuto dal Comune mediante la stipula di una convenzione che stabilisce le particolari destinazioni, modi d'uso, classi di utenza, agevolazioni, limitazioni ai prezzi di vendita ed ai canoni di locazione, ecc. , nonchè i modi ed i tempi di controllo, le garanzie per l'esatta osservanza del contratto.



Il programma di attuazione stabilisce ed aggiorna per ogni zona il rapporto minimo ammissibile tra il grado di attuazione dell'edilizia di interesse generale stabilita e dell'edilizia complessiva.

#### **Articolo 4.2. – Attività commerciali**

La costruzione di locali per attività commerciali al dettaglio è consentita unicamente nei relativi insediamenti, mentre per il deposito ed il commercio all'ingrosso è consentita unicamente nelle zone per insediamenti produttivi a carattere commerciale e artigianale; le attività commerciali mobili sono esercitate unicamente nelle apposite piazze o nei capannoni adibiti a mercato, salvo le disposizioni straordinarie del Sindaco.

Nel richiedere la concessione edilizia si dovrà specificare per quali tabelle merceologiche, previste dal D.M. 30 agosto 1971 e successivi, si intende esercitare la vendita o quale tipo di attività si intende svolgere nell'esercizio pubblico.

Dovranno essere osservate le norme di attuazione dei vigenti piani quadriennali di sviluppo ed adeguamento della rete commerciale, redatti ai sensi della Legge 11 giugno 1971 n. 426, in particolare le norme sulle superfici minime di vendita per esercizio e sui contingenti.

Per ogni punto di vendita dovranno essere realizzate aree per parcheggio e sosta di uso pubblico della superficie di almeno 80 mq. per ogni 100mq. di superficie lorda di pavimento, con un minimo funzionale di due posti macchina effettivi. Tale spazio minimo deve essere facilmente accessibile e realmente a disposizione del pubblico; non potrà essere occupato in modo duraturo con deposito di materiali, costruzioni precarie o anche soltanto con parcheggio protratto di veicoli.

#### **Articolo 4.3 – Allineamento verso la via**

Non è consentito costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie al lato delle strade esistenti o previste dal P.U.C. a distanza inferiore a quella stabilita dagli allineamenti.

Nel D.M. 1 aprile 1968 sono indicati gli allineamenti prescritti per ogni tipo di strada pubblica al di fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti. Le distanze sono prescritte dalla sede stradale di progetto e si misurano dal ciglio esterno della sede stradale, comprendente le banchine o altre strutture laterali quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili. A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espansione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incrocio e biforcazioni a livello le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate, sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze afferenti alle rispettive strade ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Fino all'entrata in vigore dei piani esecutivi, gli allineamenti nelle zone di nuovi insediamenti sono prescritti nel modo previsto dal D.M. 2 aprile 1968, art. 9 2. comma, per le strade destinate al traffico veicolare. Le distanze sono prescritte dalla sede stradale di progetto e si misurano dal ciglio esterno delle corsie di transito veicolare. In corrispondenza degli incroci principali verrà ulteriormente imposto un triangolo di arretramento con le norme indicate al punto precedente.

Per le strade a fondo cieco, le strade pedonali e le strade vicinali, al di fuori del centro abitato, i relativi allineamenti sono prescritti nella misura minima di mt. 6.00 misurata dal ciglio della sede stradale.

Nella zona A, in caso di ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici non classificati come aventi valore di documento e pregio ambientale, solamente a seguito di approvazione di Piano Particolareggiato il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o di strettoie per una profondità non superiore a mt. 6.00 dalla linea di fabbrica o dalle recinzioni già esistenti sulla linea stessa.

In tutte le zone il Comune potrà imporre arretramenti rispetto agli allineamenti sopra definiti, all'interno delle curve, quando ciò si renda opportuno per ragioni di viabilità.

Le strade principali, al di fuori delle zone A e B, comportano dei distacchi delle costruzioni in ragione della loro funzione e importanza:

- strade comunali aventi funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazioni o tra centro abitato ed insediamenti produttivi, il distacco minimo deve essere pari a 20.00 mt
- viabilità principale di collegamento tra le zone del medesimo abitato il distacco minimo deve essere pari a 6.00 mt.



Nelle planimetrie indicate alle tavole 3), 4) e 5) sono indicate graficamente le fasce di rispetto relative alla sola viabilità statale e provinciale corrispondenti all'attuale classificazione.

#### **Articolo 4.4 – Utilizzazione delle aree di pertinenza dei fabbricati**

Le aree destinate alla residenza sono sottoposte ad una limitazione della superficie massima copribile, nella misura indicata nella tabella dei tipi edilizi.

Le aree di pertinenza dei fabbricati con destinazione residenziale devono essere parzialmente sistemate ad orto o a giardino alberato. Ai sensi della Legge 122/89 art. 2, devono essere riservate aree destinate a parcheggio degli automezzi diretti alla costruzione.

Per gli insediamenti produttivi e terziari ammessi nelle zone residenziali, in aggiunta agli spazi di cui sopra, è ulteriormente prescritto:

1. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mt. quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
2. Per i fabbricati destinati alla ricettività turistica specializzata, quali alberghi, case per ferie, colonie e simili, tale superficie comprende sempre almeno un'attrezzatura sportiva minima così dimensionata:
  - a. oltre 30 posti letto e fino a 60 posti letto, terreno per giochi liberi più campo per bocce od equivalente;
  - b. oltre 60 posti letto e fino a 90 posti letto, terreno per giochi liberi più campo da pallavolo o pallacanestro od equivalente;
  - c. oltre 90 posti letto, terreno per giochi liberi più campo da tennis od equivalente.
3. Per i fabbricati destinati alle attività del tempo libero, spettacolo, sport, cultura, ecc., l'ulteriore superficie da destinare agli spazi di cui sopra, non può essere inferiore a 20 mq. per ogni persona che può essere presente contemporaneamente, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio. Nel caso di insediamenti contigui, che per loro natura garantiscono di non essere utilizzati contemporaneamente, è ammesso prevedere la sovrapposizione delle aree di parcheggio occorrenti, senza comunque arrecare pregiudizio ai diritti di terzi.
4. Sulle aree libere residue, una volta rispettati i vincoli descritti nei precedenti paragrafi, è ammessa la costruzione di fabbricati con altezza inferiore a 3.60 m. a condizione che:
  - a. essi siano destinati a finalità di tipo collettivo, quali ad esempio nido d'infanzia, sale da giuoco, per bambini, sale di lettura e di ritrovo, lavanderia e stenditoio coperto comuni, ecc. ;
  - b. l'area da essi occupata non sia superiore alla sesta parte dell'area libera da costruzioni, nè a mq.3.00 per ogni 100mc. di costruzione ammessa.
5. Nelle aree libere residue è tassativamente esclusa la costruzione di fabbricati aventi destinazione residenziale.

#### **Articolo 4.5 – Salvaguardia delle aree soggette a vincoli e limitazioni nella edificazione**

Le aree soggette a vincoli e limitazioni sono le parti del territorio in cui l'edificazione è sottoposta a limitazioni per salvaguardare l'interesse generale, perché soggette a calamità naturali, per la loro natura, per cautele igienico sanitarie, per vincoli e servitù stabiliti a norma di Legge.

Secondo il loro carattere, le aree soggette a norme particolari, ai sensi delle Leggi vigenti, sono:

- Aree soggette a calamità naturali,
- Aree di rispetto igienico sanitario,
- Aree agricole di interesse forestale,
- Aree con servitù di elettrodotto,
- Aree con servitù di canale,
- Aree di rispetto delle acque pubbliche,
- Aree di interesse archeologico,
- Aree di rilevante interesse paesaggistico.





## TITOLO 5 - NORME FINALI E TRANSITORIE

### Articolo 5.1 – Applicabilità delle norme tecniche di attuazione

A partire dalla data di entrata in vigore del presente P.U.C. , tutte le concessioni edificatorie debbono essere rilasciate in base alle disposizioni qui contenute.

Le licenze edilizie e le concessioni edificatorie rilasciate in precedenza, mantengono la validità loro attribuita inizialmente ed eventualmente prorogata da disposizioni di legge. Non potranno comunque essere rinnovate, neppure parzialmente, tutte quelle che si trovassero in contrasto con le presenti norme e le indicazioni del P.U.C.

In corso d'opera saranno autorizzabili soltanto le modificazioni che costituiscono semplici varianti di progetto, purché esse siano conformi allo strumento urbanistico ed al regolamento edilizio vigente e non in contrasto con quello eventualmente adottato, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 01/06/1939 n. 1089 e 29/06/1939 n. 1497 e succ. modif. ed integrazioni. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro come definiti dall'art. 31 della Legge 457/78. La approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui sopra, non comporta l'applicazione delle norme previste dall'art.20 della Legge 28/02/1985 n. 47.

Le presenti norme del P.U.C. , insieme con il Regolamento Edilizio, sostituiscono a tutti gli effetti ogni altra norma precedentemente in vigore.

### Articolo 5.2 – Trasferimento delle attività produttive moleste

Il Comune potrà ordinare il trasferimento urgente delle attività produttive moleste esistenti nell'abitato. entro trenta giorni dalla notifica, i titolari interessati dovranno presentare richiesta di trasferimento, indicando la nuova localizzazione dell'attività nelle zone destinate ad attività produttive anche di tipo molesto.

### Articolo 5.3 - Salvaguardia del P.U.C.

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del P.U.C. , il Comune applicherà le norme di salvaguardia previste dalla Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e dall'art. 3 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e sospenderà il rilascio delle concessioni in contrasto con le presenti norme e con la variante al Piano regolatore Generale.

## INTEGRAZIONE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. APPROVATE CON DELIBERA N.4 DEL 08/03/99, pubblicato sul B.U.R.A.S. il 26/04/99

### Articolo 5.4 – Gerarchia della viabilità e distanze dalle strade

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime a protezione del nastro stradale, da applicare fuori dal perimetro del centro abitato e degli altri insediamenti previsti dal P.U.C., in tutte le zone territoriali omogenee, al di fuori della A e B, si definiscono le seguenti norme:

1. A seguito dell'osservazione n. 5, presentata dal Signor Pala Salvatore e accolta nella Delibera di C.C. n. 106 del 16/10/98, si stabilisce quanto segue: "Le distanze delle costruzioni dal filo strada (bordo banchina), lungo la S.P. per Nughedu S.N., nel tratto compreso tra la strada per Benamajore e l'abitato di Ozieri, devono essere non inferiori a mt. 6,00.
2. Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti della applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli e nel rispetto dell'art. 2 del D. Leg. 30.04.92, n. 285, così come modificato dal D. Leg. 10.09.93, n. 360 ( si veda la relativa tavola grafica del P.U.C.) :
  - a. Autostrade (omissis);





- b. Strade extraurbane principali (omissis);
- c. Strade extraurbane secondarie: S.S. 597, S.S. n. 128 bis, S.S.132, S.P. n. 1, altre S.P.;
- d. Strade urbane di scorrimento;
- e. Strade urbane di quartiere;
- f. Strade locali;
- g. Strade vicinali.

Le tipologie di strade A e B non sono presenti nel territorio comunale.

Si riporta l'allegata tabella riassuntiva:  
**Distanza dalle strade ai sensi del D.P.R. 26.4.1993 n. 147**

TIPI DI STRADE	Fuori dai centri abitati			Dentro i centri abitati	
	Costruzioni		Muri	Costruzioni	Muri
	Zone: E mt.	Zone: C - D mt.	mt.	mt.	mt.
c. (strade extraurbane Secondarie)	30	10	3	-	n.s
d. (strade urbane di scorrimento)	-	-	3	20	2
e. (strade Urbane di quartiere)	-	n.s	n.s	n.s	n.s
f. (strade Locali)	20	n.s	n.s	n.s	n.s
g. (strade Vicinali)	10	n.s	n.s	n.s	n.s

n.s. = non stabilito.

In particolare, ai sensi del citato D.P.R. N. 147/93, si ha :

1. La distanza dal confine stradale, **fuori dai centri abitati**, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso, non può essere inferiore a 3 mt.
2. Fuori dei centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a. 30 mt. per le strade di tipo **C** nelle Zone Agricole, 10 mt. nelle zone C e D ;
  - b. 20 mt. per le strade di tipo **F** nelle Zone agricole e 6 mt. nelle zone C e D ;
  - c. 10 mt. per le strade **vicinali** nelle Zone agricole e 4 mt. nelle zone C e D ;
3. Fuori dei centri abitati, come delimitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già eseguiti gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a :
  - a. 10 mt. per le strade tipo **C**;
4. Per le strade tipo **F**, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
5. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a mt. 3 per le strade di tipo **C** ed **F**;



6. Per le strade di tipo **F**, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione, Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
7. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 20mt. per le strade di tipo **D**;
8. Per le strade di tipo **E** ed **F**, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
9. La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare alberi, lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e, comunque, non inferiore a 6 mt.
10. La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a mt. 1 sul terreno, non può essere inferiore a 1 mt. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a mt. 1 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.
11. La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 mt. sul terreno, non può essere inferiore a 3 mt. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a 1 mt. sul terreno costituite, come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore a mt. 1 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.
12. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura è soggetta alle seguenti norme:
  - a. nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 mt. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del D.P.R. n. 495/92, così come modificato dal D.P.R. n. 147/93;
  - b. nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 mt., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del D.P.R. n. 495/92 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
13. Per l'approvazione di progetti di strade o altre infrastrutture per la mobilità, non previste dalla cartografia del P.U.C., si applica l'art. 56, 2. comma del D.P.R. 19.06.1979, n. 348 oppure la L.R. 31.07.1996, n. 32.  
Si richiamano gli artt. 16, 17, 18, 19, 21, 22 e 24 del decreto Legislativo 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e gli artt. 26, 27, 28 e 29 del D.P.R. N. 495/92, così come modificati dal D.P.R. n. 147/93.



### Note

#### **(1) art. 2.3 - Zona "A" - AGGLOMERATI CON CARATTERE STORICO, ARTISTICO O DI PREGIO AMBIENTALE.**

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 69 DEL 27.12.2002

#### **IL PRESIDENTE**

Nell'introdurre l'argomento posto all'ordine del giorno informa i Signori Consiglieri Comunali che sorgono continuamente divergenze interpretative in merito al comma d) dell'art. 2.3 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale ove si parla di sporgenze dei fabbricati costruiti a filo strada nella Zona Territoriale omogenea "A" relativa agli Agglomerati con carattere storico, artistico o di pregio ambientale;

L'Assessore all'Edilizia Privata ed Urbanistica ha ritenuto porre all'attenzione del Consiglio Comunale una chiara ed autentica interpretazione al riguardo ed all'uopo ha conferito incarico al Responsabile del Servizio affinché predisponesse una relazione che, previa lettura ed esposizione viene allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Non essendosi verificati interventi in merito, si pone ai voti il parere di cui sopra e si ottiene il seguente risultato :

CONSIGLIERI ASSEGNATI N. 21 CONSIGLIERI PRESENTI N. 20 CONSIGLIERI ASSENTI N. 1 (TARAS)  
CONSIGLIERI VOTANTI N.20 VOTI FAVOREVOLI N. 20 , VOTI CONTRARI E ASTENUTI NESSUNO , espressi per  
alzata di mano;

In base al suesposto risultato;

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto le vigenti Norme di Attuazione del P.U.C. ed il vigente Regolamento Edilizio comunale;

Visto le vigenti Norme di Attuazione del P.P. del centro storico approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 37 del 10.07.2000;

Visto il parere favorevole da parte della Commissione Edilizia comunale del 28/11/2002, verbale n. 216;

Vista la legge 1150/1942 e succ. modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 765/1967 e succ. modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 1187/1968;

Vista la circolare n. 2459/1954 del Ministero dei LL.PP. nonché le istruzioni impartite dalla Regione Sarda,

Vista la L.R. 20.12.1989 n. 45 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.A. EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983 e circolare esplicativa;

Acquisito il parere favorevole di cui all'Art. 49 del T.U.A.L. approvato con D.L. n. 267 del 28.08.2000;

Viste le LL.RR. 38/94 e 4/95 e successive modifiche e integrazioni;

#### **DELIBERA**

1. Di approvare l'interpretazione illustrata nella relazione indicata in premessa relativa al comma d) dell'art. 2.3 delle vigenti Norme di Attuazione del Piano Urbanistico comunale relativo alla Zona "A" – Agglomerati con carattere Storico, Artistico o di pregio ambientale;
2. Di dare atto che l'interpretazione autentica della suindicata disposizione normativa è la seguente :  
Deve essere mantenuta l'altezza preesistente del fabbricato. Le sporgenze, di qualsiasi genere, dei fabbricati costruiti a filo strada, devono avere un'altezza, misurata dal piano stradale, non inferiore a m. 4.50 con le seguenti specificazioni.  
È possibile derogare a tale altezza, fino ad un minimo di mt. 3,00 nei seguenti casi:  
In strade ove è presente un marciapiede sottostante alla sporgenza da realizzare (in questo caso la sporgenza non può essere più larga del marciapiede);  
In strade o vicoli chiusi privi di marciapiede il cui accesso sia di larghezza pari o inferiore a mt. 3,00;  
Nelle strade di larghezza pari o inferiore ai mt. 2,60 è fatto divieto assoluto di realizzare sporgenze di qualsiasi genere, mentre nelle strade di larghezza da mt. 2,61 a mt.4,00 o quando l'edificio frontistante è ubicato a distanza inferiore a mt. 4,00 la larghezza della sporgenza sarà conseguente al rispetto di mt. 1,30 dalla mezzeria della strada o dalla metà della distanza intercorrente tra i due edifici frontestanti.  
In ogni caso, tali sporgenze non potranno mai avere una larghezza superiore a mt. 0,70 a partire dal filo della facciata;
3. Di dare atto che, relativamente alla morfologia ed ai materiali da impiegarsi, si aggiunge quanto segue:  
La tipologia delle sporgenze, quanto le stesse si identificano in poggiosi o balconi, devono rispettare quelle che a livello esemplificativo sono illustrate nell'elaborato del Piano Particolareggiato titolato "Repertorio degli elementi costruttivi" ed in particolare dovranno essere costituite da mensole e ringhiere (parapetti) in ferro lavorato e solaietto in lastre di pietra naturale adeguatamente dimensionati.