

# COMUNE di OLLOLAI

NUORO.

## PROGRAMMA di FABBRICAZIONE ADEGUAMENTO GENERALE E VARIANTE

(D. ASS. EE. LL. 20.12.1983. N. 2266/70)

ollolai settembre 1991

Q+U

studio di architettura e urbanistico

gavoi • via roma • 5343

segna:  
mod. 1 :  
2 :  
3 :  
4 :  
5 :  
archivio :  
comune:

PROVINCIA DI NUORO  
NORME DI ATTUAZIONE

all.

**B**

progettista: ing. ignazio  
dibagnatore: fecm. mazzetta  
calcoli c.a.:

scala:

0.00 - CAMPO DI VALIDITA'

Il presente Programma di Fabbricazione interessa l'intero territorio comunale, ai fini della sua ordinata utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio.

Le indicazioni del Programma di Fabbricazione relative alle destinazioni, densità e distanze sono prescritte a tempo indeterminato e inderogabili; quelle relative ai vincoli degli immobili per spazi destinati ad uso pubblico e alla realizzazione di opere, impianti e attrezzature di interesse pubblico hanno invece validità limitata ai sensi della legislazione vigente.

Il presente Programma di Fabbricazione si compone inscindibilmente dei seguenti elaborati:

- ALL. A : REGOLAMENTO EDILIZIO;
- ALL. B : NORME DI ATTUAZIONE;
- ALL. C : RELAZIONE URBANISTICA;
- ALL. D : TIPI EDILIZI;
- TAV. N. 1 : ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE - 1:10.000;
- TAV. N. 2 : ZONIZZAZIONE CENTRO ABITATO - 1:1000;
- TAV. N. 3 : ZONIZZAZIONE CENTRO ABITATO SU  
CARTA CATASTALE - 1:1000.

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 e delle successive modifiche della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, è stato suddiviso nelle seguenti ZONE TERRITORIALI OMOGENEE, secondo i tipi e la nomenclatura indicati dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 dicembre 1983 n. 226/U: "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici e alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna":

ART. 1.00 ● 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.

ART. 2.00 ● ZONA B - Completamento residenziale.

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

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10 per cento di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni di III e di IV classe, ed

al 20 per cento negli altri comuni. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq.; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq. in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

ART. 3.00 ● 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.

ART. 4.00 ● ZONE D - Industriali, artigianali e commerciali.

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

ART. 5.00 ● ZONE E - Agricole.

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

ART. 6.00 ● ZONE F - Turistiche.

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

ART. 7.00 ● ZONE G - Servizi Generali.

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati 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 e simili.

ART. 8.00 ● ZONE H - Salvaguardia.

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un partispoleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani; fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

\* \* \*

Ogni zona ha una propria normativa ed è contraddistinta dalle lettere caratteristiche del tipo di zona e da un eventuale numero progressivo.

Le delimitazioni delle zone sono indicate nelle planimetrie in scala 1:10.000 (territorio comunale) e in scala 1:100 (Zonizzazione del centro abitato).

L'utilizzazione edilizia e l'urbanizzazione del territorio avvengono secondo le prescrizioni di destinazione, uso, e densità indicate nelle presenti NORME DI ATTUAZIONE.

\* \* \* \* \*

ART. 1.00

● ZONA A

La zona A comprende una superficie totale di 50.500 mq. Per tale zona, il Comune di Ollolai ha predisposto e adottato specifico "PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA OMOGENEA A", del quale si riportano interamente le disposizioni previste dalle NORME DI ATTUAZIONE (artt. vari), che fanno ovviamente parte integrante del presente R.E. allegato al P.d.F.

ART. 1.01 - Documentazione del Piano Particolareggiato

Il progetto del piano particolareggiato è composto dai seguenti elaborati:

I) Elaborati del Progetto di Massima (P.M.)

- 1)El. A - Relazione Tecnica Illustrativa
- 2)El. B - Analisi delle Unità Edilizie
- 3)Tav. 1 - Inquadramento nel P.d.F. (sc. 1:2000)
- 4)Tav. 2 - Inquadramento catastale (sc. 1:500)
- 5)Tav. 3 - Rilievo Unità Edilizie (sc. 1:500)
- 6)Tav. 4 - Analisi Infrastrutture (sc. 1:500)
- 7)Tav. 5 - Prime proposte di interv.(sc. 1:500)

II) Elaborati del Progetto Esecutivo (P.E.)

- 8)El. A - Relazione
- 9)El. B - Norme di Attuazione
- 10)Tav. 1 - Interventi sulla proprietà (sc. 1:500)
- 11)Tav. 2 - Servizi & Standards urb. (sc. 1:500)
- 12)Tav. 3 - Inquadramento serv. P.d.F. (sc. 1:1000)
- 13)Tav. 4 - Infrastrutture: rete viaria(sc. 1:500)
- 14)Tav. 5 - Infrastrutture: reti techn. (sc. 1:500)
- 15)Tavv. 6 - Profili regolatori [el. A-N sc. 1:200]
- 16)Tav. 7 - Tipologie Edilizie (sc. 1:200)
- 17)Tav. 8 - Documentazione Fotografica

ART. 1.02 - Presupposti giuridici del Piano Particolareggiato

Il piano particolareggiato di esecuzione comprende l'intera zona dell'antico nucleo del Comune di Ollolai, perimetrato, come evidenziato nella planimetria in scala 1:500

(allegato N° 2 del Progetto esecutivo).

Il Piano è stato redatto in conformità alla vigente disciplina urbanistica, in particolare del DD. AA. EE. LL. 20.12.1983 n° 2266/U, ed in attuazione del P.d.F. vigente nel Comune di Ollolai.

ART. 1.03 - Finalità e validità del piano Particolareggiato.

In attuazione ed in adempimento delle suindicate prescrizioni, delle norme attuative del P.d.F., il piano persegue i seguenti obiettivi fondamentali:

a) -- Recupero del patrimonio edilizio degradato per realizzare migliori e soddisfacenti condizioni di abitabilità secondo i valori del vivere civile;

b) Restauro e valorizzazione degli edifici di valore ambientale ed architettonico per una migliore qualificazione della località in considerazione nonché per una più ampia ed attiva fruizione dei beni architettonici, storici ed ambientali da parte dei cittadini;

c) Migliore assetto viario e previsione di ulteriori aree e spazi di uso pubblico (standards urbanistici) per migliorare le attuali condizioni e rapporti di vita dei residenti.

Il piano ha validità decennale.

ART. 1.04 - Specificazione degli interventi previsti.

Come specificato nell'allegato B del progetto di massima (Analisi delle unità edilizie) e nell'elaborato N° 1 del progetto esecutivo, il piano prevede i seguenti interventi:

- 1) Manutenzione ordinaria;
- 2) Manutenzione straordinaria;
- 3) Restauro;
- 4) Risanamento conservativo;
- 5) Ristrutturazione edilizia;
- 6) Demolizione con ricostruzione;
- 7) Demolizione senza ricostruzione;

Si puntualizza che gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato sono conformi alle prescrizioni

del P.d.F. e che i medesimi corrispondono pienamente alle finalità perseguite sia dallo strumento urbanistico generale che dalla vigente legislazione urbanistica regionale.

#### ART. 1.05 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Per opere di manutenzione ordinaria si intendono quelle di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare rientrano in tali opere i seguenti lavori:

- a) Riparazioni o rifacimenti di pavimentazioni interne;
- b) Riparazioni intonaci e tinteggiature interne, sostituzione e posa di rivestimenti interni;
- c) Riparazioni e sostituzioni di infissi e serramenti interni;
- d) Riparazioni e sostituzioni di apparecchi sanitari, di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento e ventilazione, di fornitura di gas nonché delle canne fumarie e delle relative opere murarie;
- e) Riparazioni e rifacimenti, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelle preesistenti, dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne dei cortili, cavedi, ecc.;
- f) Riparazioni recinzioni e tinteggiatura o pulitura esterna.

Rientrano, invece, nella manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per sostituire ed integrare i servizi sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare rientrano nella manutenzione straordinaria i lavori seguenti:

- a) Apertura e chiusura di vani di porte interne;
- b) Rifacimenti parziali degli elementi

sovrastrutturali (rivestimenti, cornici, coperture, gronde, zoccolature, riparazioni dei tetti anche mediante sostituzione dei materiali esistenti purchè conformi alle caratteristiche della zona);

c) Demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti;

d) La destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti.

Si precisa che per le opere di manutenzione ordinaria non è necessaria la concessione edilizia.

Per quelle di manutenzione straordinaria è necessaria la concessione edilizia che, per effetto dell'art. 48 della legge 457/78, è stata sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori. La concessione, ora autorizzazione, è del tutto gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge 28.01.1977 N° 10, esclusi i casi di aumento di superficie o cubatura come specificato al terzo comma dell'art. 13 L.R. N° 23/85.

#### ART. 1.06 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo hanno la medesima funzione e sono diretti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Detti interventi hanno, pertanto, la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia e la vitalizzazione dell'edificio nel contesto dell'ambiente urbano e, in particolare, per quanto riguarda quelli storico-architettonici, la valorizzazione delle caratteristiche storico-ambientali.

Le operazioni di restauro e risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici dell'ambiente preesistente senza alterazione sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna e ai cortili e alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio.

In particolare tali interventi comprendono le seguenti operazioni:

a) Valorizzazione dei caratteri architettonici-decorativi;

b) Consolidamento delle strutture dell'edificio (es. fondazioni, coperture) e sostituzione di componenti le strutture statiche limitatamente a quelle pericolanti o deteriorate;

- c) Ripristino di parti alterate ed eliminazione di aggiunte degradanti ed in particolare di quelle che contrastano con le caratteristiche della zona;

d) Creazione di servizi igienici (bagni, cucine) e ditutte le opere necessarie ad assicurare il miglioramento delle condizioni di abitabilità, la funzionalità degli alloggi e la loro rispondenza a idonee condizioni di igiene e salubrità: a tal fine sono consentite parziali modifiche delle altezze interne dei locali.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso qualora questo sia compatibile con il carattere urbanistico della zona interessata: in tal caso cade il beneficio della concessione quasi gratuita di cui all'art.9, lett. b), della legge 28/01/77 n. 10.

#### ART. 1.07 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

Rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi diretti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi suindicati possono comprendere il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione edilizia può investire

in modo soltanto parziale le strutture orizzontali (es. architravi, coperture) e verticali (divisori portanti) dell'edificio ma non toccare l'edificio in tutte le sue parti costitutive, in quanto in tal caso non si tratterebbe più di ristrutturazione ma si sarebbe in presenza di una vera e propria demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dal presente piano si concretano, in linea di massima, nelle operazioni seguenti:

1) Trasformazione in edifici residenziali delle attuali costruzioni rustiche e di quelle destinate ad attività produttive artigianali;

2) La trasformazione dei piani terreni degli edifici non idonei dal punto di vista igienico-sanitario a condizioni di abitabilità in locali di accesso o di servizio degli edifici medesimi (es. porticato, ingresso di alloggio, cantina, box per auto);

3) La trasformazione dei sottotetti degli edifici attualmente adibiti ad uso di solaio o di soffitta, in alloggi abitabili con l'apertura di opportune finestre; ciò per consentire il recupero della superficie abitabile perduta con gli interventi di cui al precedente punto 2;

4) Adattamento e trasformazione dei locali interni degli edifici a aventi pregio valore architettonico per consentire l'uso residenziale degli stessi;

5) Trasformazione degli edifici indicati nella tavola NQ 2 del Progetto Esecutivo a sedi ed impianti di uso pubblico e collettivo.

#### ART. 1.08 - Demolizioni con ricostruzione e nuove costruzioni.

Con riferimento a quanto previsto nell'allegato E del progetto di massima, nei casi in cui lo stato di fatto dell'edificio (condizioni statiche, inadeguatezza del corpo edilizio) sia tale da non consentire un intervento di ristrutturazione edilizia, si potrà operare la demolizione totale dell'immobile anzi la nuova edificazione.

La nuova costruzione dovrà essere simile tipologicamente ed architettonicamente a quella preesistente e dovrà essere cromaticamente

inserita tra quelle circostanti. Volumetricamente non potrà essere superata la cubatura dell'immobile demolito fatti salvi i casi precisati al capo secondo. L'altezza sarà quella stabilita dal profilo regolatore corrispondente (Tav. 5 P.E.).

Per l'edificazione nei lotti liberi in cui è consentita l'edificazione ci si dovrà attenere ai tipi edilizi di cui alla Tavola 7 del P.E.; la rispondenza alle tipologie suddette deve intendersi come indirizzo progettuale nei limiti consentiti nelle presenti norme.

ART. 1.09 - Demolizioni senza ricostruzione.

Sono previste, con riferimento alla Tav. 1 del P.E., demolizioni di edifici per consentire allargamenti delle sedi stradali, creazione di spazi per servizi e nuovi sbocchi viari per gli isolati della zona.

ART. 1.10 - Modalità attuative degli interventi.

Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato sono autorizzabili, ad eccezione dei lavori di manutenzione ordinaria, mediante concessione edilizia, convenzionata, se richiesto, per quelli che non comportano aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, ai sensi della prescrizione di cui all'art. 9, lett. b) della Legge 28.01.1977 N° 10 la cui applicazione comporta la quasi gratuità della concessione.

ART. 1.11 - Salvaguardia dei valori ambientali.

I previsti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia devono, come già indicato, essere attuati nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche - ambientali della zona.

In particolare vanno conservati integralmente negli edifici esistenti gli elementi costruttivi e i materiali indicati nell'indagine conoscitiva del piano.

Nel contesto poi delle operazioni ammesse vengono migliorati, con le previste destinazioni d'uso e previsione degli spazi e delle aree di uso pubblico, i valori ambientali del nucleo e delle sue componenti di antica formazione.

ART. 1.12 - Rete viaria e reti tecnologiche.

Il piano, nell'intento di migliorare l'assetto viario e le reti tecnologiche della zona, prevede, così come risulta dalla Tav. N° 4 e 5 del Progetto Esecutivo, l'allargamento di alcune strade (Tav. 1 P.E.), la ripavimentazione delle sedi viarie e la revisione degli impianti di sottosuolo, nelle vie che nell'allegato N° 4 sono contraddistinte dal retino puntinato.

Per rendere più funzionale la circolazione veicolare della zona si è previsto il collegamento tra le vie E. D'Arborea e Vico S. Antonio previo abbattimento degli edifici di cui all'allegato 1.

ART. 1.13 - Attrezzature al servizio degli abitanti.

Il piano, allo scopo di migliorare i servizi di quartiere e, nel complesso, le condizioni sociali della zona, prevede:

1) acquisizione e ristrutturazione dell'edificio A dell'isolato 2, da destinare a sede della biblioteca comunale;

2) acquisizione e restauro dell'edificio A dell'isolato 16 da destinare a casa/museo delle tradizioni popolari;

3) acquisizione e restauro dell'edificio A dell'isolato 23 da destinare a centro Socio-Culturale;

4) acquisizione e ristrutturazione dell'edificio A dell'isolato 30 da destinare a punto di ristoro/centro ricettivo;

5) la realizzazione di un mercato coperto nelle aree dell'isolato N° 6;

- 6) la realizzazione di aree da attrezzare a verde pubblico per il gioco e lo svago dei bambini;
- 7) parcheggi pubblici in misura sufficiente alle esigenze della collettività;

ART. 1.14 - Verifica degli standards urbanistici.

Il Piano Particolareggiato pur individuando un cospicuo numero di aree all'interno del Centro Storico da destinare a servizi, per esigenze di conservazione della maglia urbana e delle caratteristiche storico - ambientali, non soddisfa completamente il parametro dei 12 metriquadri per abitante previsto dalla normativa regionale.

Comunque, in conformità a quanto indicato dall'art. 7 del DD.AA.EE.LL. 20.12.83 NQ 2266/U, si sopperisce alla quantità di aree manacanti per verificarsi i suddetti standards con l'utilizzo di spazi per servizi esistenti in prossimità alla zona di cui trattasi.

In particolare si ha la seguente situazione:

- S1: Non sono state individuate aree per l'istruzione in quanto il territorio della zona in esame risulta coperto dalle aree di influenza delle strutture scolastiche esistenti (vedasi l'allegato NQ 3 del P.E.).

- S2: lo standard relativo a questo tipo di servizi prevede una dotazione minima di 2 mq/ab per cui si ha un fabbisogno di 3.694 mq; all'interno della zona sono state individuate aree per attrezzature di interesse comune pari a 2.695 mq, la differenza che risulta essere di 999 mq sarà soddisfatta dalle altre aree S2 poste nelle zone limitrofe al centro come risulta dalla tav. 3 del P.E.

- S3: a fronte di un fabbisogno di 9.235 mq (5 mq/ab) sono state individuate aree per verde pubblico pari a 1.231 mq; la differenza di 8.004 mq sarà soddisfatta dalle aree poste ai limiti della zona, che, nell'allegato 3 precedentemente citato, vengono contraddistinte come H2.

- S4: gli spazi per parcheggi previsti in base al parametro di 1 mq/ab sono pari a 1.847 mq; quelli individuati all'interno della zona di cui al presente piano ammontano a 572 mq, i restanti 1.275 mq sono soddisfatti da aree per parcheggi

esistenti ai limiti del Centro Storico (tav. 3 P.E.).

ART. 1.15 - Formazione di eventuali piani di recupero.

L'Amministrazione Comunale, attese le notevoli condizioni di degrado della zona, si riserva la facoltà di delimitarla in tutto o in parte quale zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 457/78.

Nel contesto della zona così delimitata possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

In tal caso i piani di recupero dovranno essere redatti in conformità alle prescrizioni e finalità del presente piano particolareggiato e i relativi interventi convenzionati ai sensi dell'art. 9, lett. b), della Legge 28.01.1977 N° 10, per consentire, sia agli operatori privati che al Comune, nei casi di sostituzione dei privati inadempienti, l'ottenimento delle agevolazioni finanziarie di cui alla suindicata legge sull'edilizia residenziale N° 457/78.

Si puntualizza in ogni caso che gli interventi edilizi possono essere convenzionati ai sensi della suindicata prescrizione di cui all'art. 9 qualora non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso.

ART. 1.16 - Efficacia del piano.

Il Piano Particolareg. è soggetto alla procedura prescritta dalla Legge Regionale N° 17 del 19.05.1981.

Il piano acquisterà efficacia a tutti gli effetti dopo la approvazione del competente organo regionale e le conseguenti pubblicazioni di legge ed in modo specifico entrerà in vigore alla data di pubblicazione del Decreto di approvazione regionale sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

ART. 1.17 - Destinazioni d'uso degli edifici.

I fabbricati ubicati all'interno del centro storico devono essere adibiti a residenze, servizi annessi alle residenze, uffici della pubblica amministrazione, servizi culturali, sociali, di ristoro (bar, caffè, ristoranti), strutture ricettive di carattere turistico purchè abbiano una dimensione adeguata al tessuto urbano della zona, attività terziarie pubbliche e private, attività commerciali, artigianali di modesta dimensione purchè non siano fonte di inquinamento e di disturbo per la zona.

ART. 1.18 - Indice di fabbricabilità fondiario.

Per tutti gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente.

E' però ammesso un ampliamento della volumetria esistente se questo debba servire esclusivamente a dotare l'edificio dei servizi igienici necessari per l'abitabilità dello stesso o a sanare situazioni precarie dal p.d.v. igienico - sanitario.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare quello medio della zona.

ART. 1.19 - Altezza massima degli edifici.

L'altezza massima degli edifici ricadenti all'interno della zona è stabilita dai profili regolatori di cui agli allegati NO 6 del P.E.

ART. 1.20 - Distacchi dagli edifici e dai confini

Per le operazioni di risanamento le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico o artistico.

Per le trasformazioni o nuove costruzioni, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza per gli edifici confinanti fronteggianti su una medesima strada, la distanza dal confine non deve essere inferiore ai  $\frac{2}{3}$  dell'altezza del nuovo fabbricato, quando almeno una delle pareti che si fronteggiano siano finestrate con finestre di ambienti principali.

Nel caso in cui, su un confine, nessuna delle due pareti sia finestrata con finestre di ambienti principali e la proprietà adiacente non sia edificata in aderenza sarà consentito edificare nel rispetto delle disposizioni del codice civile (mt 1,50 dal confine) qualora il rispetto, anche in tal caso, dei  $\frac{2}{3}$  dell'altezza, comporti l'inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle suindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.

ART. 1.21 - Distanza dal ciglio stradale.

È consentita l'edificazione sul filo del

ciglio stradale qualora ciò non contrasti con le disposizioni precedenti riguardo alle distanze tra pareti finestrate. E' obbligatorio il rispetto delle disposizioni di rettifica ed allineamento di cui alla Tav. 1 del P.E.

ART. 1.22 - Spazi interni.

Sono consentiti gli spazi interni.

ART. 1.23 - Abbinamento di proprietà.

E' consentito l'abbinamento di due o più proprietà.

ART. 1.24 - Materiali.

Per gli interventi di restauro, ristrutturazione o nuova costruzione si utilizzeranno i materiali tradizionali locali.

Nei prospetti non sono ammessi rivestimenti con piastrelle di qualsiasi tipo o applicazioni contrastanti, a giudizio della Commissione Edilizia, col carattere architettonico dell'isolato.

Si dovranno salvaguardare le superfici e le facciate realizzate in granito; quelle non realizzate in granito, o che comunque presentino una sovrapposizione di materiali diversi, saranno intonacate nel modo tradizionale e tinteggiate con pitture di colore rientrante nella gamma cromatica delle terre oppure di colore concordato con l'Ufficio Tecnico su una mazzetta all'uopo predisposta.

I materiali da utilizzarsi nelle coperture non dovranno essere in contrasto con quelli tradizionali che caratterizzano l'isolato.

ART. 1.25 - Disposizione transitoria.

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Piano sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

- I lavori già iniziati - in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti vigenti norme, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti disposizioni si rimanda al Regolamento Edilizio in vigore nel Comune di Ollolai.

ART. 2.00 - ZONA B

Comprendono, una superficie complessiva di 253.790 mq. ed interessa le parti del territorio totalmente e parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Le zone B si suddividono in due sottozone : B<sub>1</sub> e B<sub>2</sub>.

Sulla zona B valgono le seguenti disposizioni relative alla fabbricabilità.

ART. 2.01 - DESTINAZIONE D'USO: i fabbricati compresi nelle zone B possono essere adibiti a residenze, servizi ed edifici di interesse collettivo. Sono ammesse destinazioni a carattere commerciale ed artigianale, purché non pericolose, nocive

o molestie e non creino intralci alla circolazione.

ART. 2.02 - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI: L'altezza massima non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti e circostanti ad eccezione di quelli che formino oggetto di piani attuativi e comunque non può superare il massimo assoluto di mt. 10,00.

ART. 2.03 - NUMERO DEI PIANI: Nei limiti dell'altezza massima come su descritta, non è consentito edificare più di tre piani fuori terra.

ART. 2.04 - DISTACCHI DAGLI EDIFICI: E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 8,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, fatta salva la possibilità di edificare in aderenza.

E' consentita l'edificazione in aderenza per la medesima profondità e altezza già edificata dal confinante. E' consentita l'edificazione sul confine sulla base di un progetto unico e di un accordo fra le parti da depositare in Comune mediante una dichiarazione di assenso del confinante.

Nelle zone inedificate e risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso

di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile (mt. 1,50).

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona B è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle indicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo da Codice Civile (mt. 1,50).

ART. 2.05 - DISTACCHI DAI CONFINI: I distacchi dai confini non devono essere inferiori a 4,00 ad eccezione dei casi previsti al Comma precedente.

ART. 2.06 - ABBINAMENTO DI PROPRIETA': E' consentito l'abbinamento di due o più proprietà.

ART. 2.07 - TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI: Sia negli interventi di consolidamento, restauro e ricostruzione, che nei nuovi edifici, si utilizzeranno preferibilmente i materiali tradizionali locali e comunque le case costruite in aderenza dovranno eseguirsi in modo da costruire possibilmente unico volume architettonico ed in armonia con l'ambiente circostante.

La Commissione Edilizia avrà facoltà di esprimere pareri sull'inserimento ambientale degli edifici in riferimento all'uso di materiali ed all'aspetto esteriore del fabbricato nel massimo rispetto della libertà progettuale e compositiva del progettista.

Per tali fini il Sindaco potrà valersi delle prerogative previste dal R.E.

ART. 2.08 - DISTANZA DELL'ASSE STRADALE: mt. 4,00 salvo casi di allineamento ormai predeterminate, nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

ART. 2.09 - RECINZIONE: Le recinzioni a giorno verso strade e passaggi pedonali, non potranno superare i mt. 2,00 dal piano stradale.

ART. 2.10 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER:

● ZONA B1

- Superficie Territoriale	:	mq.	247.000
- Strumento di Attuazione	:		concessione diretta.
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria	:	mc./mq.	2,20
- Indice di Copertura	:	mq./mq.	MAX 0,70
- Superficie Minima del Lotto	:	mq.	300

ART. 2.20 - ICNA B2

- Superficie Territoriale : mq. 6.790
- Strumento di Attuazione : concessione diretta
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria : mc./mq. 1.50
- Indice di copertura : mq. 0,70
- Superficie Minima del Lotto : mq. 300

ART. 3.00 - ICNA C

Comprendono una superficie di 295.400 mq. ed interessano parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultano inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga comunque i limiti di superficie utilizzata prevista per le zone B.

Si divide in tre sottozone: C (a-b-c-d ecc.); C (P.P.) e C167. Sulla zona C valgono le seguenti disposizioni relative alla fabbricabilità:

ART. 3.01 - DESTINAZIONE D'USO: i fabbricati compresi nelle zone C dovranno essere adibiti a residenze e servizi.

ART. 3.02 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE: l'edificabilità nelle zone C si attua mediante i seguenti strumenti esecutivi:

1) PIANI PARTICOLAREGGIATI di iniziativa comunale.

Per la zona C (P.P.) il Comune si avvarrà della facoltà di redigere apposito PIANO PARTICOLAREGGIATO;

2) LOTTEZZAZIONI CONVENZIONATE di iniziativa privata.

Al riguardo il P.d.F. individua aree di intervento unitario, indicate con le lettere per (a - b - c - d - e - f - g - h - i) le quali è vincolante la redazione di un Piano di Attuazione esteso all'intera zona. Uno o più proprietari, qualora dimostrino impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, di predisporre un Piano di Lottizzazione convenzionata, possono - per via autorizzazione del Comune - predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona. In tale ipotesi il Piano di Lottizzazione si attuerà altererà per comparti e i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari.

ART. 3.03 - PRESCRIZIONI PER GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE: gli strumenti attuativi dovranno prevedere le dotazioni minime per spazi pubblici riservati alle attività collettive a verde pubblico, a verde e a parcheggi - con esclusione degli spazi per sedi viarie - di cui alla L.R. n° 17 del 19/5/1981, art. 4, 2° Comma. In particolare dovrà essere assicurata integralmente la dotazione minima di 12 mq./abitante, preferibilmente così ripartita:

- a) SPAZI S 1 : aree per istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo):  
4,00 mc./ab.
- b) SPAZI S 2 : aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - Uffici PT; protezione civile ecc. - ed altre):  
2,00 mc./ab.
- c) SPAZI S 3 : aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade:  
5,00 mc./ab.
- d) SPAZI S 4 : aree per parcheggi (in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall' art. 18 della legge 765), eventualmente anche su diversi livelli:  
1,00 mc./ab.

ART. 3.04 - VIABILITA' - a) E' obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al Decreto Ministeriale 1/4/68 relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali di interesse locale;

b) Per la viabilità principale di collegamento tra le zone del medesimo abitato, le distanze da osservarsi nella edificazione, a partire dal ciglio stradale, debbono essere almeno pari a ml. 6,00;

c) Per la viabilità interna alle singole zone, è ammessa una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 3,00.

ART. 3.05 - INDICI E PARAMETRI - Salvo le norme particolari per le singole sottozone, gli interventi edificatori previsti negli strumenti attuativi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE:

0,80 mc./mq. MAX;

- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA:

2,00 mc./mq. MAX;

- INDICE DI COPERTURA: 0,5 mc./mq. MAX;
- DISTACCHI DA EDIFICI: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a mt. 8,00;
- DISTANZA DA CONFINI DI LOTTO: mt. 4,00 MIN.;
- ALTEZZA MASSIMA: mt. 10,00;
- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: mc. 400;
- NUMERO DEI PIANI: MAX N° 3;
- SPAZI INTERNI: non sono consentiti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE SINGOLE SOTTOZONE:

ART. 3.10 ZONA

C (a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n)

- Comprende una superficie di 169.300 mq.
- In sede di predisposizione degli strumenti attuativi, dovranno essere previste le cessioni, oltre agli spazi per le reti stradali residenziali, degli spazi contrassegnati con le lettere S e con apposite retine nella "ZONIZZAZIONE CENTRO ABITATO" in scala 1:1000.
- Indici e parametri:  
Indice di fabbricabilità territoriale: 0,70 mc./mq.

- DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE: pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto, di mt. 4,00;
- DISTANZE DAI CONFINI DI LOTTO: mt. 4,00 min. Con accordo scritto depositato in Comune, con firme autenticate, si possono tenere distanze inferiori a mt. 4,00, purchè la distanza globale tra i fabbricati sia almeno di mt. 8,00 e purchè ciò non pregiudichi alcuna previsione di viabilità .
- Nelle zone C ritenute compromesse dal Consiglio Comunale, si possono applicare le norme sulle distanze previste per le zone B.
- Le recinzioni a giorno verso passaggi pedonali non potranno superare i mt. 2,00 dal piano stradale.

ART. 3.20 - ZONA C (P.P.)

Comprende l'area destinata ad ESPANSIONE EDILIZIA nella zona LARALAI, per una superficie di mq. 91.000. Per tale area il Comune di Ollolai ha predisposto ed adottato (in data 7/3/88) apposito PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA C DI LARALAI, del grado di compromissione della zona in esame.

Fa parte, perciò, integrante del presente R.E. il "Piano Particolareggiato" costituito da n. 4 allegati e n. 14 tavole.

Le Norme di Attuazione per tale zona, in armonia con le previsioni del P.P., sono le seguenti:

ART. 3.2.01 - Documentazione del Piano

Il progetto del piano particolareggiato è composto dai seguenti elaborati:

- All. A - Relazione urbanistica
- " B - Stima dei costi
- " C - Norme di attuazione
- " D - Elenco delle ditte espropriande

- Tav. 1 - Corografia 1:10000
- " 2 - Estratto dal P.d.F. 1:1000
- " 3 - Situazione attuale 1:1000
- " 4 - Zonizzazione 1:1000
- " 5 - Planovolumetrico 1:1000
- " 6 - Planimetria catastale 1:1000
- " 7 - Inquadramento servizi P.d.F. 1:1000
- " 8 - Planimetria sistemazioni viarie 1:1000
- " 9 - Profilo longit. strade veicolari 1:100/1:1000
- " 9a - " " " pedonali 1:100/1:1000
- " 10 - Planimetria fognatura bianca 1:1000
- " 11 - " " nera 1:1000
- " 12 - " rete idrica 1:1000
- " 13 - " impianto di illuminaz. 1:1000
- " 14 - Particolari costruttivi

ART. 3.2.02 - Presupposti giuridici del Piano

Il Piano Particolareggiato è in attuazione

del vigente Programma di Fabbricazione adottato con Delibera del Consiglio Comunale N° 50 del 2.10.1979 ed approvato con Decreto Ass. EE.LL.FF.UU. N° 1064/U del 23.07.1980.

Esso è disposto ai sensi dell'art. 13 della Legge Urbanistica N° 1150/1942 e successive modificazioni, nonché ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale N° 17/1981 ed è stato redatto in conformità al Decreto Ass. EE.LL.FF.UU. del 20.12.1983 N° 2266/U.

Il Piano viene disposto altresì nell'interesse generale inteso ad assicurare, stante la situazione di compromissione della zona e di grande frazionamento della proprietà, un organico e funzionale assetto urbanistico di tale porzione di territorio ed un coordinamento e completamento dell'edificazione di tali zone.

#### ART. 3.2.03 - Ambito territoriale

Il Piano interessa l'area censita al foglio 12, con i mappali (o parte di essi) compresi nella perimetrazione di cui all'allegato N° 6 (Planimetria Catastale), del Catasto Terreni del Comune di Ollolai, avente una superficie territoriale complessiva di mq 101.616, compresa nella zona di espansione "C" del vigente Programma di Fabbricazione, salvo alcune aree limitrofe che attualmente sono classificate zone "E", per le quali è in atto l'inclusione in zona "C" con la variante a detto strumento in adozione al Comune di Ollolai.

#### ART. 3.2.04 - Modalità di attuazione del Piano

Il Piano Particolareggiato dovrà essere attuato entro il termine di 10 anni in conformità agli elaborati di progetto ed alle presenti norme di attuazione.

Il Piano potrà attuarsi anche per singole costruzioni purché l'edificazione avvenga in modo coordinato con la realizzazione delle opere di cui agli articoli successivi ed entro il termine massimo di 10 anni.

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi dei singoli fabbricati è ammessa la possibilità di apportare modifiche al Piano, a condizione che non vengano modificati il rapporto di copertura, la volumetria edificabile prevista, le altezze massime e non vengano altresì alterate le caratteristiche generali e la disposizione complessiva del Piano.

ART. 3.2.05 - Opere di Urbanizzazione Primaria

Il piano prevede il completamento, nella zona interessata dalla pianificazione, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

1. Strade veicolari
2. Strade pedonali
3. Rete fognaria per acque bianche.
4. Rete fognaria per acque nere.
5. Rete idrica
6. Impianto di illuminazione.

Gli allegati NR 8, 9, 9a, 10, 11, 12, 13 e 14, contengono, oltre le indicazioni progettuali per la realizzazione di tali infrastrutture, anche quelle relative al grado di completamento delle stesse o di tronchi di esse.

L'allegato B (Stima dei Costi), quantizza le risorse finanziarie occorrenti (a prezzi 1988) per poter realizzare tali opere.

Per quanto riguarda le modalità di attuazione relative alla realizzazione delle opere sopra descritte si procederà come descritto qui di seguito:

- L'Amministrazione Comunale provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra con un programma decennale di intervento. Gli oneri relativi a tali interventi saranno ripartiti tra l'Amministrazione ed i lottizzanti privati, restando a carico dell'Amministrazione quelli relativi alle opere che avranno una valenza sovrazonale, mentre saranno a carico dei proprietari gli oneri relativi alla realizzazione delle opere a utilizzo proprio della zona, e saranno suddivisi fra di essi in funzione dei metri cubi costruiti o costruibili da ciascun lottizzante.

ART. 3.2.06 - Opere di Urbanizzazione secondaria

Il Piano prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria descritte sia in Relazione che nell'allegato n. 5 (Planovolumetrico), che qui di seguito si riportano con la classificazione data in detto allegato n. 5: 1. Asilo Infantile (area C1)

2. Uffici Pubblici e Servizi di Quartiere (aree C3 e C9)

3. Parco (area C14)

4. Verde Attrezzato (aree C1, C16 e C17)

5. Piazze e Spiazzi (area C7)

6. Parcheggi Pubblici (aree C2, C5, C6, C8, C12, C13 e C15)

La piazza di Lotzuni (C18) risulta già realizzata.

Le modalità di attuazione di tali opere saranno simili a quelle previste per le opere di urbanizzazione primaria, così come descritto nell'ultimo comma dell'articolo precedente.

ART. 3.2.07 - Acquisizione delle aree per infrastrutture e servizi

L'acquisizione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni e per la verifica degli standards urbanistici, viene effettuata dal Comune, il quale ripartirà gli oneri occorrenti fra i proprietari degli immobili compresi dal Piano, in quote proporzionali alla volumetria edificata od edificabile da ognuno di essi, ad eccezione degli oneri relativi all'acquisizione delle aree sulle quali dovranno essere realizzati infrastrutture e servizi di carattere sovrazonale, che resteranno a carico del Comune.

ART. 3.2.08 - Modalità di corresponsione degli oneri

Gli oneri relativi alla realizzazione delle urbanizzazioni e all'acquisizione delle aree di cui

agli articoli precedenti, dovuti dai proprietari degli immobili compresi nel Piano, saranno corrisposti al Comune al momento del rilascio della Concessione Edilizia relativa alla realizzazione degli edifici residenziali, con la stipula di una apposita Convenzione tra di essi e il Comune.

I proprietari degli edifici attualmente esistenti all'interno del piano dovranno, al momento dell'entrata in vigore del presente Piano, procedere alla corresponsione degli oneri di cui ai punti precedenti con la stipula di una apposita convenzione col Comune, la quale prevederà una rateizzazione degli oneri dovuti.

Gli oneri di che trattasi dovranno essere ripartiti tra i lottizzanti in proporzione alla volumetria edificata o edificabile.

#### ART. 3.2.09 - Validità ed efficacia del Piano

Il presente Piano attuativo ha validità massima, ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 1150/1942 e successive modificazioni, di anni dieci dalla sua piena operatività.

Il presente piano, in conformità alla Legge Regionale N° 17/1981, viene adottato dal Consiglio Comunale e quindi approvato dopo che è stata eseguita la pubblicità prescritta.

Il Piano diventa operante ed efficace a tutti gli effetti una volta intervenuta l'esecutività di approvazione definitiva del Piano medesimo.

ART.3.2.10- Classificazione, destinazione d'uso delle aree e volumetria edificabile

Le aree comprese nel presente Piano, relativamente alla destinazione d'uso, si classificano nel seguente modo:

1. Aree di Tipo A: Sono aree residenziali già edificate per le quali non è ammesso aumento della volumetria rispetto a quella già realizzata, salvo completamenti necessari ad assicurare una sufficiente funzionalità all'edificio o a sanare situazioni precarie dal p.d.v. igienico-sanitarie, e comunque tali aumenti della volumetria debbono essere contenute entro l'indice massimo di fabbricabilità fondiario di 1,80 mc/mq.

2. Aree di Tipo B: Sono aree residenziali non edificate, sulle quali è ammessa l'edificazione sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 1,80 mc/mq.

3. Aree di Tipo C: Sono costituite da aree dove ubicare i servizi relativi alle urbanizzazioni secondarie e si suddividono a loro volta in:

3.1. Aree per l'istruzione: (S1) rappresentate da un lotto su cui realizzare un asilo infantile, con volumetria prestabilita (vedasi l'allegato N° 5)

3.2. Aree per la realizzazione di edifici destinati ad essere sedi di uffici pubblici: (S2) sono costituiti da due lotti con volumetria assegnata come descritto nelle tabelle pianovolumetriche di cui all'allegato N° 5.

3.3. Aree per la realizzazione di Piazze: (S2) Sono costituite da due lotti di cui in uno

(Lottioni) è già stata realizzata una piazza.

3.4. Aree per il parco: (S3) Sono costituite da un lotto alberato sul quale dovrà essere organizzato un parco:

3.5. Aree per il verde attrezzato: (S3) Sono costituite da lotti nei quali organizzare del verde attrezzato a servizio del quartiere.

3.6. Aree per la realizzazione di parcheggi pubblici: Sono destinati a sede di parcheggi e sono dislocati in vari punti della zona.

4. Aree per la visibilità veicolare:  
Sono le sedi delle strade destinate alla circolazione degli autoveicoli, compresi i marciapiedi laterali e gli slarghi in corrispondenza degli incroci.

5. Aree per la visibilità pedonale:  
Sono costituite dalle strade e dai passaggi e spazi interdetti al traffico veicolare, ad uso dei pedoni.

ART. 3.2.11 - Superficie minima del lotto.

La superficie dei lotti residenziali non dovrà essere inferiore ai 400 metri quadri.

ART. 3.2.12 - Rapporto di copertura

Nell'edificazione dei lotti il rapporto tra gli spazi coperti e la superficie complessiva del lotto non dovrà superare l'indice massimo di 0,50 mq/mq.

ART. 3.2.13 - Altezza massima degli edifici e numero dei piani fuori terra

L'altezza massima degli edifici, misurata dal piano di sistemazione definitiva del terreno a monte degli stessi, non dovrà superare i dieci metri.

Il numero massimo dei piani fuori terra realizzabili è pari a tre.

ART. 3.2.14 - Distacchi tra gli edifici e dai confini del lotto

I distacchi tra pareti finestrate e non dovranno essere pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di metri otto.

I distacchi degli edifici dai confini del lotto non dovranno essere inferiori ai metri quattro.

E' consentita l'edificazione in aderenza con accordo scritto stipulato tra i proprietari e depositato in comune.

ART. 3.2.15 - Spazi interni

Non sono consentiti gli spazi interni agli edifici.

ART. 3.2.16 - Recinzioni

Le recinzioni a giorno verso passaggi pedonali non dovranno superare i metri due di altezza dal piano stradale.

ART. 3.2.17 - Distanza dal ciglio stradale

La distanza delle costruzioni dal ciglio delle strade interne alla lottizzazione non dovrà essere inferiore ai tre metri.

ART. 3.30 - ● ZONA C167 Comprende l'area destinata ad EDILIZIA ECONOMICA e POPOLARE. Per una superficie di mq. 51.500, in località "ORTORALES".

Sono consentite tipologie unifamiliari (singole, abbinate o a schiera) e le costruzioni in linea;

- INDICE TERRITORIALE: 0,40 mc./mq.

ART. 4.00 -

ZONE D

Le Zone D comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, commerciali o ad esso assimilati.

Nelle zone D è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di lottizzazione secondo le disposizioni del Comune e di convenzionarli prima di procedere a costruzioni o a qualsiasi modifica dello stato esistente del territorio. L'indicazione del P.d.F. può attuarsi anche mediante Piani di Insediamenti Produttivi, secondo le indicazioni dell'art. 27 della L. 22 Ottobre 1971 N° 865.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, escluso le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale nelle zone D, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 30 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

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.

Le zone D si suddividono in due sottozone, D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>.

ART. 4.10 - ZONA D1

La zona D<sub>1</sub>, localizzata nei monti "Maramele" ha una superficie di mq. 700.000.

La destinazione della zona D<sub>1</sub> sono gli insediamenti produttivi a carattere artigianale e piccolo industriale, nonché i depositi e gli impianti, per la coltivazione delle cave di granito.

E' vietata la costruzione di edifici per abitazione, all'infuori di quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia o i titolari dell'attività, nella misura massima di una abitazione (120 mq. max;) per lotto.

All'atto del rilascio della concessione relativa ad opere che alterano le caratteristiche dei luoghi o comportino modifiche del paesaggio, dovranno essere indicate tutte le norme specifiche per la tutela del paesaggio o per il ripristino dei luoghi alterati. A tale scopo il Comune può obbligare ad un deposito cauzionale da stabilire dal Consiglio Comunale.

ART. 4.11 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA D<sub>1</sub>:

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	:	0,01 mc./mq.
DISTACCO TRA PARETI FINESTRATE	:	12 metri
DISTACCO DAI CONFINI	:	6 metri
ALTEZZA MAX/EDIFICI	:	6 metri

ART. 4.20 - ZONA D<sub>2</sub>

La zona D<sub>2</sub>, localizzata lungo la S.S. 128 (località "PERDA ITTA") ha una superficie di 280.000 mq.

La destinazione della zona D sono gli insediamenti produttivi a carattere artigianale e piccolo industriale, i depositi e gli impianti.

E' vietata la costruzione di edifici per abitazione, all'infuori di quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia o i titolari dell'attività, (nella misura massima di un'abitazione (120 mq. di superficie netta al massimo) per lotto.

Disposizioni particolari per la zona D<sub>2</sub>:

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	/	1,50 mc/mq.
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	/	2,00 mc/mq.

- ART. 4.21 - Attrezzature: dovrà essere prevista un'area da riservare per attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% dell'area interessata alla lottizzazione.
- ART. 4.22 - Superficie minima del lotto: mq. 800;
- ART. 4.23 - INDICE massimo di copertura: mq/mq. 0,40.
- ART. 4.24 - ALTEZZA degli edifici: non è consentita superare l'altezza di mt. 7,50, ad esclusione di camini, areatori, prese d'aria, antenne e simili, che dovranno essere dettagliatamente indicate in progetto.
- ART. 4.25 - DISTACCO dagli edifici: non dovranno essere inferiori a 1,1 volte l'altezza, con un minimo assoluto di mt. 8. Sono consentite le costruzioni in aderenza, con accordo scritto dai confinanti depositato in Comune.
- ART. 4.26 - DISTACCO dai confini: non devono essere inferiori a 0,55 volte l'altezza dell'edificio, con un minimo assoluto di mt. 4,00.
- ART. 4.27 - DISTANZA dal ciglio stradale: è ammessa una distanza minima

delle costruzioni dal ciglio stradale di mt. 5,00. Sono da osservare le distanze dalla S.S 128 previste dal D.M.

1 Aprile 1968.

ART. 4.28 - SPAZI interni: non sono consentiti.

ART. 4.29 - Abbinamento di proprietà: è ammesso l'abbinamento di proprietà.

ART. 5.00 - ● Z O N A E

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

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc./mq. per le residenze;
- b) 0,10 mc./mq. per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogene; per punti di ristoro si intendono i bar, ristoranti e le tavole calde, cui possono

essere ammesse, purchè di dimensioni limitate altre strutture di servizio relative a posti letto, nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. La realizzazione di punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500.

- c) 1,00 mc./mq. per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio ripetitori e simili.

Le opere al punto b) e c) saranno di volta in volta autorizzate previa conferma deliberazione del Consiglio Comunale e quelle di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1.000 metri dal perimetro del centro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc./mq. con deliberazione del Consiglio Comunale, in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza di almeno 1.000 mt. dal perimetro urbano.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo e alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,10 mc./mq. è necessario il conforme parere oltre che dell'Organo Urbanistico Regionale anche dell'Organo Tecnico Regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Per gli interventi con indici superiori a quelli indicati o con volumi superiori ai 3.000 mc. o con un numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o con numero equivalente di capi d'altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltreché a conforme deliberazioni del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

ART. 5.01 Distacchi dagli edifici: i distacchi dagli edifici non potranno essere inferiori ai m. 10,00. Non sono consentite le costruzioni in aderenza.

ART. 5.02 - Distacchi dai confini: i distacchi dai confini non dovranno essere inferiori ai m. 5,00.

ART. 5.03 - Distanza dal ciglio stradale: è ammessa una distanza minima dal ciglio stradale di m. 6,00; per le strade statali, provinciali o comunali di particolare interesse (collegamento fra Comuni, borgate e frazioni valgono le Norme di cui al D.M. 1 Aprile 1968.

ART. 5.04 - Spazi interni: non sono consentiti.

ART. 5.05 - Abbinamento di proprietà: non è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.

ART. 5.06 - Disposizioni particolari per le zone E:

a) il culmine delle colline e le fasce circostanti il corso delle acque pubbliche per una larghezza di 50 m. da ciascuna riva sono aree di interesse panoramico comunale; in tali aree non sono ammesse costruzioni;

b) la zone attorno ai Nuraghi o ai ritrovamenti archeologici, per un raggio di 100 m., benchè indicate nella planimetria come zone E, sono da considerarsi zone H<sub>3</sub>, di rispetto assoluto. In tali aree non sono ammesse costruzioni, se non quelle strettamente necessarie al servizio delle zone archeologiche, nei limiti dello stretto indispensabile e con un'altezza massima di un piano fuori terra.

ART. 6.00 - ● Z O N A F

Comprende le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionali:

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

ART. 6.01 - Destinazioni d'uso: la zona F comprende le aree per i futuri insediamenti turistici;

ART. 6.02 - Strumenti di Attuazione: Piano di Disciplina ZONA F, che verrà attuato dall'Amm.ne Comunale sia attraverso i Piani Particolareggiati, che attraverso lottizzazioni Convenzionate, con le seguenti disposizioni generali:

- a) Attrezzature: in ogni lottizzazione dovrà essere prevista una zona; pari ad almeno il 50% della superficie territoriale, da destinare a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.
- b) Lottizzazione minima: i proprietari o consorzi di proprietari sono tenuti a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di ha 5,00;
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria: per le costruzioni comprese in questa area è ammesso l'i.f.f. massima di 0,5 mc./mq. per edifici di interesse pubblico; di 0,3 mc./mq. per interventi privati.

- d) Superficie minima del lotto: la superficie di ciascun lotto non dovrà essere inferiore a mq. 3.000.
- e) Indice di copertura: l'indice massimo è di 0,1 mq./mq.
- f) Altezza degli edifici: non è consentito superare l'altezza massima di mt. 7,00 per gli edifici di interesse pubblico; di mt. 5,00 per gli interventi privati.
- g) Distacchi dagli edifici: non devono essere inferiori a mt. 20,00. non sono ammesse le costruzioni in aderenza.
- h) Distacchi dai confini: non dovranno essere inferiori a mt. 10,00.
- i) Distanza dal ciglio stradale: non dovrà essere inferiore a mt. 10,00.
- l) Spazi interni: non sono consentiti.

ART. 6.03 - Disposizioni Particolari:

- a) non è permessa l'edificazione sul culmine delle colline e le fasce circostanti il corso di acque pubbliche per una larghezza di 50 + 50 mt.

b) non è permessa l'edificazione sulle fasce circostanti la chiesa di S. Basilio per un raggio minimo di 200 mt.

c) non è permessa l'edificazione su aree circostanti Nuraghi o particolari reperti archeologici, per un raggio di 100 mt. Tali aree, qualora incluse in zone F, sono da intendersi a tutti gli effetti come "ZONE H<sub>3</sub>" (di rispetto assoluto). In tali aree sono ammesse le costruzioni strettamente necessarie al servizio delle zone archeologiche, nel limite delle strettamente indispensabili e con un'altezza massima di un piano fuori terra.

ART. 7.00 - ● ZONA **G**

Comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, quali l'istruzione secondaria superiore, musei, parchi comunali, depuratori, impianti di potabilizzazione e simili.

ART. 7.01 - INDICE TERRITORIALE MASSIMO : 0,01 mc./mq.

ART. 8.00 - Z O N A H

Comprende le parti del territorio non classificabili secondo i criteri definiti per le altre zone e che rivestono particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico o di particolare interesse per la collettività.

La zona H si suddivide in varie sottozone:

ART. 8.10 - ● ZONE H<sub>1</sub>

Sono le zone di rispetto cimiteriale o di rispetto archeologico. Sono vietate le costruzioni di qualunque tipo, salvo:

- nel cimitero: costruzioni funerarie rispondenti alle norme in materia;
- nella fascia circostante i Nuraghi o particolari reperti archeologici, per un raggio di 100 mt. costruzioni strettamente necessarie al servizio delle zone archeologiche, nel limite dello stretto necessario e con un'altezza massima di un piano fuori terra.

ART. 8.20 - ZONE H<sub>2</sub>

E' destinata alla manutenzione integrale di boschi particolari che esistono attualmente o al rispetto assoluto della situazione esistente. Non è permessa nessuna