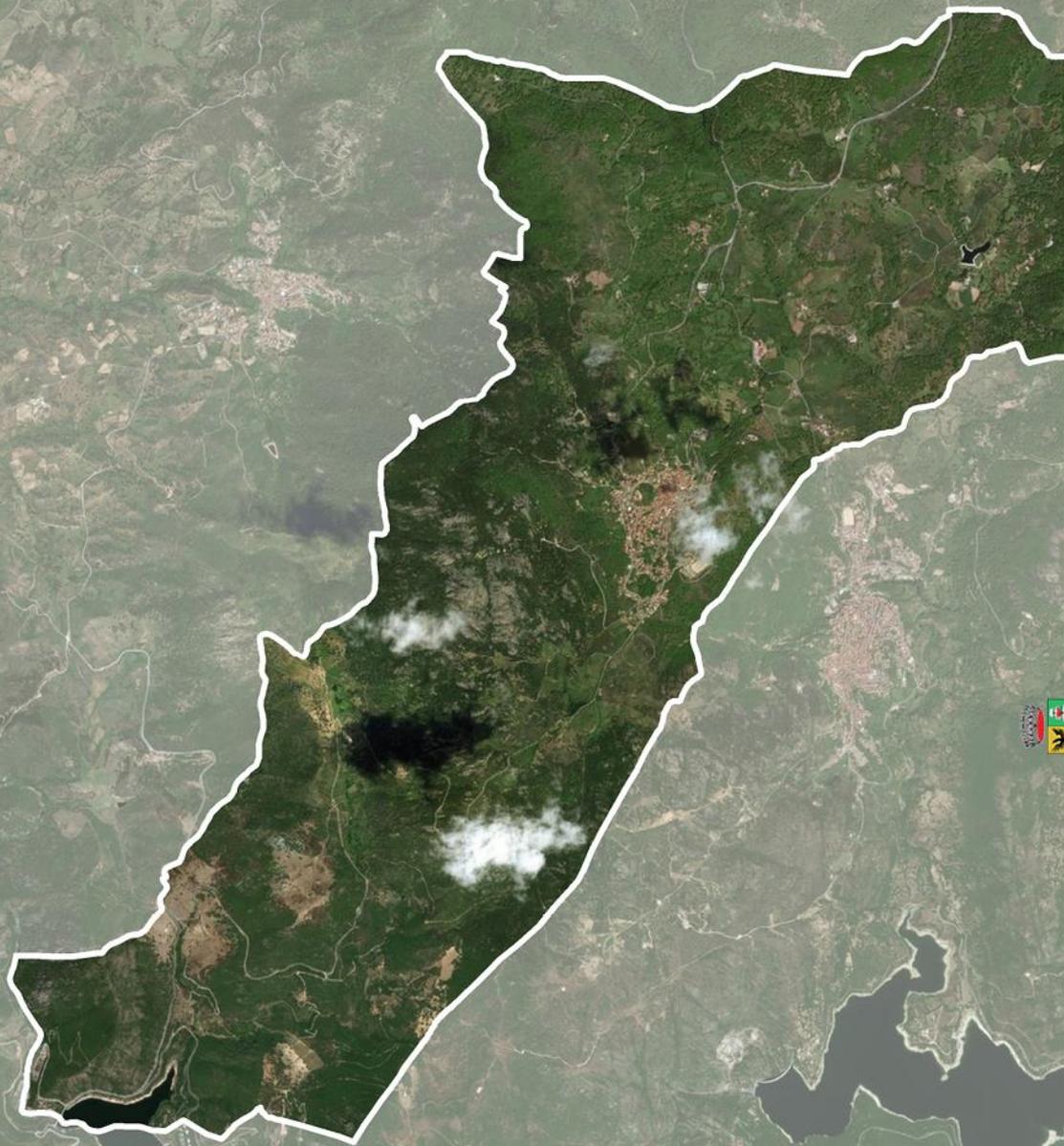




engineering

Verifica di Coerenza
Det. RAS del 15/6/21



PUC 2019 COMUNE DI OLLOLAI

Piano Urbanistico Comunale (PUC)
Legge Regionale n. 45/1989 e s.m.i.

Norme Tecniche di Attuazione

giugno 2021

Recepimento delle
prescrizioni richieste in sede
di verifica di coerenza RAS
(Determinazione RAS del
15/06/2021)

DOC



Elaborato 10

Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Ollolai

Legge Regionale n. 45 del 1989

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



COMUNE DI OLLOLAI
Via Mazzini, 2
08020 Ollolai (NU)
Tel. +39 (0784) 51051

Il Sindaco
dott. Efisio ARBAU
Consigliere con delega all'Urbanistica
dott. Mario NONNE
Il Responsabile Ufficio Tecnico
ing. Davide SORO
Il Segretario Comunale
dott.sa Tonina MATTU

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSEGUENTI
della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
RAFFAELE
GEROMETTA
n° 1320
sezione A
PIANIFICATORE TERRITORIALE

GRUPPO DI LAVORO
Progettisti
Coordinatore scientifico
Daniele RALLO, urbanista
Responsabile contrattuale
Raffaele GEROMETTA, urbanista

Coordinamento operativo
Fabio VANIN, urbanista

Contributi specialistici
Teresa COSSU, dott.ssa geologa
Demis Massimiliano MURGIA, dott. Archeologo
Lisa DE GASPER, urbanista
Fabio FASAN, urbanista
Francesco BONATO, urbanista
Elettra LOWENTHAL, ingegnere
Lucia FOLTRAN, dott.ssa in scienze amb
Lino POLLASTRI, ingegnere
Giovanni TRENTANOVI, dott. forestale

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it



INDICE

Titolo I: NORME GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	5
Art. 1 – Obiettivi e contenuti generali del PUC	5
Art. 2 – Elaborati del Piano Urbanistico Comunale	6
Art. 3 – Efficacia ed attuazione del PUC	8
Titolo II: USI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUC	9
Art. 4 – Classificazione in Zone Territoriali Omogenee (ZTO)	9
Art. 5 – Destinazioni d'uso	10
Art. 6 – Strumento Urbanistico Attuativo (SUA)	11
Art. 7 – Comparto Edificatorio	12
Art. 8 – Intervento Edilizio Diretto (IED)	13
Art. 9 – Dotazione di aree per servizi	14
Art. 10 – Perequazione urbanistica	16
Titolo III: SISTEMA RESIDENZIALE	17
Art. 11 – Norme comuni al sistema residenziale	17
Art. 12 – ZTO A insediamenti storici	19
Art. 13 – ZTO B tessuti urbani consolidati	20
Art. 14 – ZTO C espansioni urbane	22
Titolo IV: SISTEMA PRODUTTIVO	24
Art. 15 – ZTO D insediamenti produttivi	24
Titolo V: SISTEMA AMBIENTALE	25
Art. 16 – ZTO E usi agricoli	25
Art. 17 – ZTO H di salvaguardia	30
Titolo VI: SISTEMA DEI SERVIZI	32
Art. 18 – ZTO S a servizi	32
Art. 18bis – ZTO G per servizi generali	34
Titolo VII: SISTEMA DELLA MOBILITÀ	36
Art. 19 – Classificazione aree per la mobilità	36
Art. 20 – Distanze dalle strade	38
Titolo VIII: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	40
Art. 21 – Beni storico culturali	40
Art. 22 – Aree di pericolosità idraulica e da frana	42
Art. 23 – Vincoli paesaggistici e ambientali	44
Art. 24 – Area di rispetto cimiteriale e del depuratore	46
Titolo IX: PIANI DI SETTORE	47
Art. 25 – Norme generali per i piani di settore	47
Titolo X: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	48
Art. 26 – Poteri di deroga	48
Art. 27 – Disposizione transitoria	49
Art. 28 – Entrata in vigore e disposizioni finali	50
ALLEGATO 1. Schede DB MOSAICO Beni paesaggistici	51
ALLEGATO 2. Schede Beni archeologici e architettonici censiti dal PUC	52
ELENCO ABBREVIAZIONI	56

TITOLO I: NORME GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ART. 1 – OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DEL PUC

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Ollolai individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale in attuazione alle prescrizioni e alle direttive:
 - della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
 - del Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna";
 - del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n. 228 "Direttive per le zone agricole";
 - della Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8 "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale";
 - della Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8 "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
 - della Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11 "Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994";
 - della Legge Regionale 11 gennaio 2019, n.1 "Legge di Semplificazione 2018".
2. Il PUC attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli della pianificazione e programmazione sovraordinata e di settore, con riferimento a:
 - Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DGR n. 36/7 del 5 settembre 2006, comprensivo delle linee guida per l'adeguamento ai Piani Urbanistici Comunali;
 - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67/2006 e ss.mm.ii.;
 ed ogni altro strumento di pianificazione e programmazione sovraordinata o di settore.
3. I contenuti del PUC adeguato al PPR e al PAI sono ordinati per sistemi:
 - a) sistema storico ambientale
 - tutela delle risorse ambientali e della biodiversità;
 - difesa del suolo;
 - salvaguardia e valorizzazione dell'agro;
 - valorizzazione storia e paesaggio;
 - vincoli e pianificazione sovraordinata;
 - b) sistema della residenza e dei servizi
 - recupero e qualificazione della città consolidata;
 - controllo della città di espansione;
 - consolidamento della città dei servizi;
 - c) sistema produttivo
 - valorizzazione dell'area produttiva sulla strada statale 128;
 - razionalizzazione del sistema produttivo;
 - qualificazione del territorio agricolo;
 - d) sistema infrastrutturale
 - valorizzazione della mobilità territoriale;
 - qualificazione della mobilità interquartierale e locale.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il PUC è formato da:
 - A. TEMATISMI AMBIENTALI DI BASE**
 - A1. CARTE GEOLOGICHE**
 1. Tav. A1.1 Carta geo-litologica scala 1: 10.000
 2. Tav. A1.2 Carta geologico-tecnica scala 1: 10.000
 3. Tav. A1.3 Carta geomorfologica scala 1: 10.000
 4. Tav. A1.4 Carta idrogeologica scala 1: 10.000
 5. Tav. A1.5 Carta dell'acclività scala 1: 10.000
 6. Doc. A1 Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica sul riordino delle conoscenze
 - A2. CARTE PEDOLOGICHE**
 7. Tav. A2.1 Carta delle unità delle terre scala 1: 10.000
 8. Tav. A2.2 Carta della capacità d'uso dei suoli scala 1: 10.000
 9. Tav. A2.3 Carta della suscettività agli usi agricoli scala 1: 10.000
 10. Tav. A2.4 Carta della suscettività al pascolo scala 1: 10.000
 11. Doc. A2 Relazione pedologica sul riordino delle conoscenze
 - A3. CARTE AGRONOMICHE/FORESTALI**
 12. Tav. A3.1 Carta dell'uso del suolo scala 1: 10.000
 13. Tav. A3.2 Carta della copertura vegetale scala 1: 10.000
 14. Tav. A3.3 Carta forestale scala 1: 10.000
 15. Tav. A3.4 Carta delle aree percorse da incendi scala 1: 10.000
 16. Doc. A3 Relazione agronomica-forestale sul riordino delle conoscenze
 - B. ASSETTO STORICO CULTURALE**
 17. Tav. B.1 Perimetro del centro di antica e prima formazione (Centro Matrice) scala 1: 2.000
 18. Tav. B.2 Carta dei Beni Storico Culturali scala 1: 10.000
 19. Doc. B Relazione sull'assetto storico culturale
 - C. ASSETTO INSEDIATIVO**
 - C1. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**
 20. Tav. C1.1 Programma di Fabbricazione vigente. Zonizzazione centro urbano scala 1:2.000
 21. Tav. C1.2 Programma di Fabbricazione vigente. Zonizzazione intero territorio comunale scala 1:10.000
 22. Doc. C1 Relazione sull'assetto insediativo del PDF vigente
 - C2. STATO DI ATTUAZIONE DEL PDF VIGENTE**
 23. Tav. C2.1 Classificazione edifici per epoca di costruzione. Centro urbano scala 1:2.000
 24. Tav. C2.2 Classificazione edifici per altezza. Centro urbano scala 1:2.000
 25. Tav. C2.3 Volume realizzato nelle zone residenziali del PDF vigente (ZTO A, B, C) scala 1:2.000
 26. Tav. C2.4 Stato di attuazione delle ZTO C residenziali del PDF vigente scala 1:2.000
 27. Tav. C2.5 Stato di attuazione delle ZTO D produttive ed F turistica del PDF vigente scala 1:2.000
 28. Tav. C2.6 Stato di attuazione delle ZTO S a servizi del PDF vigente scala 1:1.000
 29. Tav. C2.7 Carta delle componenti insediative del PPR. Intero territorio comunale scala 1:10.000
 30. Doc. C2 Relazione sull'assetto insediativo relativa allo stato di attuazione del PDF vigente
 - D. ASSETTO AMBIENTALE**
 - PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**
 31. Tav. D.1 Carta dei Beni Paesaggistici ambientali scala 1:10.000
 32. Tav. D.2 Carta delle componenti ambientali scala 1:10.000
 33. Tav. D.3 Carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate scala 1:10.000
 - 33bis. Tav. D.4 Carta dei boschi e degli usi civici scala 1:10.000
 - 33ter. Tav. D.5 Componenti di paesaggio con valenza ambientale scala 1:10.000
 34. Doc. D Relazione sull'assetto ambientale del PPR

E. DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

- 35. Doc. E Documento degli obiettivi
- 36. Doc. F Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Documento di Scoping

F. PROGETTO

A. USI E MODALITÀ

- 1. Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:10.000
- 2. Tav. 2 Zone significative. OLLOLAI scala 1:2.000

B. PERICOLOSITÀ IDRAULICHE E GEOLOGICHE (PAI). COMPATIBILITÀ PUC/PAI

- 3. Tav. 3.1 Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito extraurbano scala 1:10.000
- 4. Tav. 3.2 Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito urbano scala 1:2.000
- 5. Tav. 4.1 Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito extraurbano scala 1:10.000
- 6. Tav. 4.2 Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito urbano scala 1:2.000

C. AMBITI DI PAESAGGIO LOCALE E VILLAGGIO TALORO

- 7. Tav. 5 Carta degli ambiti di paesaggio locale scala 1:10.000
- 8. Ske. 1 Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida
- 9. Ske. 2 Scheda riqualificazione Villaggio Taloro

D. RELAZIONI E NORMATIVA

- 10. Doc. 1 Norme Tecniche di Attuazione
 - Allegato 1. Schede DB MOSAICO beni paesaggistici
 - Allegato 2. Schede Beni archeologici e architettonici censiti dal PUC
- 11. Doc. 2 Dimensionamento
- 12. Doc. 3 Relazione illustrativa
 - Relazione istruttoria. Adeguamento ai pareri espressi in sede di conferenza di copianificazione del 24/07/2020
 - Relazione istruttoria. Adeguamento ai pareri espressi in sede di conferenza di copianificazione del 16/10/2020
 - Relazione istruttoria. Adeguamento alla determinazione RAS n. 31 – Prot. N. 524 del 07/01/2021
- 12bis.Doc. 4 Regolamento Edilizio
- 12ter.Doc. 5 Abaco delle tipologie tradizionali rurali residenziali

E. VALUTAZIONI AMBIENTALI

- 13. Doc. 4 Rapporto Ambientale (VAS)
- 14. Doc. 5 Sintesi Non Tecnica (VAS)
- 15. Doc. 6 Dichiarazione di Sintesi (VAS)

ART. 3 – EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PUC

1. Il PUC si attua per mezzo di:
 - a) Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA);
 - b) Interventi Edilizi Diretti (IED);
 - c) Opere Pubbliche (OOPP);
 - d) atti di Programmazione Negoziata.
2. Al fine della attuazione dei contenuti delle previsioni del PUC, le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono divise in:
 - a) contenuti e finalità: volti a fissare obiettivi da raggiungere riconoscendo agli strumenti attuativi del PUC e di settore, ambiti di discrezionalità nella specificazione ed integrazione dei contenuti;
 - b) direttive: disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti attuativi del PUC e di settore;
 - c) prescrizioni disposizioni che hanno diretta efficacia sui beni disciplinati regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.
3. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PUC o nelle planimetrie del PUC rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
 - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
 - tra le planimetrie e le NTA prevalgono le NTA;
 - tra le planimetrie del PUC ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PUC, prevalgono i dati del rilievo topografico.
4. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (cimiteriale, paesaggistico, idraulico, etc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.

TITOLO II: USI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUC

ART. 4 – CLASSIFICAZIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)

DEFINIZIONE

1. Le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) costituiscono suddivisioni del territorio comunale i cui limiti non coincidono necessariamente con quelli di proprietà. Esse sono differenziate secondo la rispettiva funzione prevalente, in riferimento alle quali il PUC detta precise norme sull'utilizzo dei suoli.
2. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PUC, è suddiviso, ai sensi del DM 1444/68 e del D.A. EE.LL.F.U n. 2266/U, 20 dicembre 1983 e successive modifiche e integrazioni, nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):
 - ZTO A insediamenti storici;
 - ZTO B tessuti urbani consolidati;
 - ZTO C espansioni urbane;
 - ZTO D insediamenti produttivi;
 - ZTO E usi agricoli;
 - ZTO H di salvaguardia.
3. Le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) sono a loro volta suddivise in sottozone corrispondenti alla zona elementare a cui è riferito un disposto normativo specifico per la utilizzazione dei suoli.

ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO

DEFINIZIONE

1. Il PUC articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PUC.
2. Ai sensi dell'Art. 11 della LR 23/1985 e smi le principali destinazioni d'uso cui si fa riferimento nel PUC sono:
 - a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
 - b) turistico-ricettiva;
 - c) artigianale e industriale;
 - d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
 - e) agricolo-zootecnica;

come definiti dall'Art. 11, comma 2 della LR 23/1985 e Direttiva riportante la "specificazione dei dati dimensionali" in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell'entrata in vigore dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, come sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

3. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio. La destinazione d'uso del suolo e degli edifici è inclusa nelle convenzioni dei SUA e negli altri atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi.
4. Qualora nell'attuazione del PUC si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco di cui al precedente comma 2, l'AC potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

VARIAZIONE DESTINAZIONI D'USO

5. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al precedente comma 2 del presente Articolo.
6. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.
7. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è:
 - possibile solo quando la nuova destinazione sia prevista dalle presenti NTA;
 - assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi del DPR 380/2001 e della normativa regionale.
8. Per quanto non disciplinato nel presente Articolo si applica il DPR 380/2001 e la vigente normativa regionale.

ART. 6 – STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

DEFINIZIONE

1. Le tavole del PUC indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del titolo autorizzativo tramite il portale SUAPE deve essere preceduto dall'approvazione di un SUA e le parti nelle quali è confermato un SUA approvato. I SUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti edificatori e relativi consorzi. Il SUA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. Il SUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 21 della LR 45/1989, di:
 - a) Piano Particolareggiato (PP);
 - b) Piano di Lottizzazione convenzionata (PdL);
 - c) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
 - d) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
 - e) Piano di Recupero (PdR);
 - f) Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (PIRUEA) di cui alla LR 16/1994.
3. Il SUA è formato dagli elaborati minimi previsti dal portale SUAPE e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

PRESCRIZIONI

4. Gli strumenti di cui al comma 2 del presente Articolo sono approvati secondo le procedure di cui all'Art. 21 della LR 45/1989, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal PUC e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'Art. 5 della LR 45/1989 e smi e secondo i contenuti previsti dalle leggi L. 1150/1942, L. 167/1962, L. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del SUA e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41 quinquies della Legge 1150/1942, introdotto dall'Art. 17 della Legge 765/1967, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dal consiglio comunale.
6. Ai sensi dell'Art. 3, comma 3 della LR 20/1991, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un SUA possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

ART. 7 – COMPARTO EDIFICATORIO

DEFINIZIONE

1. Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi attuativi del PUC, è consentita la formazione di comparti edificatori mediante i quali sono definiti gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo, ai sensi dell'Art. 27 della LR 45/1989.
2. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una Unità Minima di Intervento (UMI). Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

3. L'attuazione del SUA è consentita mediante stralci funzionali o comparti edificatori, previa presentazione di un Piano Guida che definisca l'organizzazione urbanistica dell'intero ambito e individui le unità minime di intervento da assoggettare a comparto, purché esse siano dotate di autonomia funzionale. Il Piano Guida è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.
4. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto, i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione del titolo abilitativo sono deliberati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'Art. 27, comma 3 della LR 45/1989.
5. I Progetti di Comparto, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale. I contenuti dei Progetti di Comparto sono stabiliti da apposita convenzione e sono quelli necessari ad un coordinamento degli interventi e dei soggetti abilitati dal presente PUC, al fine di costituire preventivo strumento di indirizzo e di controllo dell'intervento diretto, nonché strumento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste.

ART. 8 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

1. L'Intervento Edilizio Diretto (IED) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il SUA o richiesto il Progetto di Comparto (PC). Nelle altre zone l'IED è consentito solo dopo l'approvazione del SUA o del Progetto di Comparto (PC), salvo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), e d) del DPR 380/2001 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
2. Il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), nel rispetto di quanto prescritto al precedente comma del presente Articolo, si attua in tutte le zone del territorio comunale ove risulti necessaria l'integrazione e/o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità stabilite dall'Art. 21 della LR 45/1989.
3. Gli IED si attuano mediante i titoli abilitativi, le denunce e le segnalazioni previsti dalla disciplina vigente in materia.
4. Nelle zone in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al SUA o al PC. Tale disciplina non si applica nelle ZTO E e nelle ZTO H.

ART. 9 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”

DEFINIZIONE

1. Il PUC individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

2. In coerenza con quanto disposto dall'Art. 4 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici la capacità insediativa teorica è determinata assumendo per le ZTO A, B, C il parametro di 100 mc di volume edificabile per ogni abitante teorico, di cui:
 - 70 mc per la residenza;
 - 20 mc per servizi annessi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde e similari e/o analoghi;
 - 10 mc per servizi pubblici.
3. In coerenza con quanto disposto dagli Artt. 6 e 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi è determinata con riferimento alla seguente tabella:
 - a) per le zone residenziali (mq per abitante teorico):

Z.T.O.	(S1) istruzione		(S2) interesse comune		(S3) verde		(S4) parcheggi		Totale
	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	
A		4,00 mq/ab		2,00 mq/ab		5,00 mq/ab		1,00 mq/ab	12,0 mq/ab
B / C1		4,00 mq/ab		2,00 mq/ab		5,00 mq/ab		1,00 mq/ab	12,0 mq/ab
C2		4,00 mq/ab		2,00 mq/ab	5,00 mq/ab		1,00 mq/ab		12,0 mq/ab

- b) per le zone produttive (mq per mq di superficie territoriale):
 - nei nuovi insediamenti industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, o ad essi assimilabili compresi nelle ZTO D, la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, oltre alle aree riservate alla viabilità, non può essere inferiore al 10% di quella territoriale;
 - nei nuovi insediamenti direzionali e commerciali nelle ZTO C, D e G, le dotazioni minime sono fissate in 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.
4. Le opere di urbanizzazione primarie possono essere monetizzate nelle zone a Intervento Edilizio Diretto (IED); sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a SUA ovvero su di esse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
 5. Le aree secondarie sono indicate nelle tavole del PUC e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
 - soggetti a SUA;
 - oggetto di perequazione urbanistica, compensazione e/o credito edificatorio;
 - oggetto Partnership Pubblico Privata (PPP) ai sensi del D.Lgs 50/2016.
 6. Qualora la dimensione dell'intervento e/o sua localizzazione non consenta in ogni caso la realizzazione in loco degli standard urbanistici primari minimi, e neppure in aree limitrofe ovvero nelle aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici, è consentita la monetizzazione secondo i criteri stabiliti da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

7. È facoltà del Comune disciplinare l'uso, la gestione e la manutenzione delle aree da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione.

ART. 10 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, Art. 16, comma 4, lett. d-ter

DEFINIZIONE

1. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. La perequazione urbanistica si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere in misura proporzionale al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Strumenti Urbanistici Attuativi ai sensi dell'Art. 21 della LR 45/1989 e smi, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PUC.

TITOLO III: SISTEMA RESIDENZIALE

ART. 11 – NORME COMUNI AL SISTEMA RESIDENZIALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale"
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna"
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:10.000
- Tav. 2 Zone significative. OLLOLAI scala 1:2.000

DEFINIZIONE

4. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PUC, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.):
- ZTO A insediamenti storici;
 - ZTO B tessuti urbani consolidati;
 - ZTO C espansioni urbane.

DESTINAZIONI D'USO

5. Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziali, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
 - socio-sanitarie;
 - commerciali (pubblici esercizi, ristoranti, negozi, etc.);
 - direzionali (uffici, ambulatori, studi professionali, etc.);
 - turistico-ricettive (alberghi, locazioni turistiche a vario titolo, etc.);
 - artigianali di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, carrozzerie, elettrauto, gommisti ed affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa ed alla persona), purchè non moleste, pericolose o inquinanti;
- come definite dalla Direttiva riportante la "specificazione dei dati dimensionali" in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell'entrata in vigore dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, come sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017.
6. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
- il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1.000 mc e la superficie lorda di pavimento (Slp) sia minore di 250 mq;
 - le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio.
7. Sui fabbricati entro i quali, alla data di adozione del PUC, sono operanti attività con destinazioni d'uso in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo interventi previsti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del DPR 380/2001.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

8. Ai sensi dell'Art. 15 quater della LR 23/1985, nei casi di:
- nuove costruzioni,
 - modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti,
- debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, e comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare. Tali disposizioni non si applicano agli immobili esistenti ubicati in ZTO A.
9. Ai sensi dell'Art. 15 quater, comma 6 della LR 23/1985, nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dal precedente comma

- 8, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.
10. Per la tinteggiatura delle facciate degli edifici ricompresi nelle ZTO A, B e C si richiamano le linee guida stabilite dal Piano del Colore per il centro di antica e prima formazione.

ART. 12 – ZTO A INSEDIAMENTI STORICI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006
- Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Le ZTO A di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozona A1 centro storico con impianto urbanistico conservato, comprendente le parti del territorio caratterizzate da tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto urbanistico, ricomprese nel perimetro del Centro di antica e prima formazione, approvato con atto ricognitivo del Comune di cui alla DCC n. 28 del 12/05/2008 e con presa d'atto dell'ufficio regionale competente di cui alla Determinazione RAS n. 3111/DG del 13/12/2010;
 - sottozona A2 centro storico con impianto urbanistico alterato e/o non riconoscibile, comprendente le parti del territorio alterate e/o non riconoscibili nell'impianto urbanistico-edilizio che, pur non ricomprese nel perimetro del Centro di antica e prima formazione, sono comunque classificate come ZTO A dal vecchio Programma di Fabbricazione.

OBIETTIVI

3. Gli interventi di recupero, come già definiti in sede di Piano Particolareggiato, sono finalizzati a:
 - conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi (nelle sue dimensioni identitaria, storica, culturale architettonica e paesaggistica) con le funzioni insediate e con quelle che potranno essere individuate all'interno di programmi integrati di valorizzazione e sviluppo;
 - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione del centro matrice e di ogni struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale, incentivando il nuovo insediamento residenziale, il riuso e, compatibilmente con le caratteristiche intrinseche, l'adeguamento funzionale dell'edificato storico;
 - salvaguardare le attività (e le funzioni) esistenti (culturali, di interesse generale e produttive) compatibili con la specificità della zona urbana e promuovere l'insediamento di nuove attività (culturali, ricettive, produttive, di servizi alla persona) nell'ottica del riuso e della rigenerazione dell'edificato storico.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Il PUC si attua attraverso:
 - SUA (che assume i contenuti e l'efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica);
 - Intervento Edilizio Diretto (IED) all'interno delle singole UMI (Unità Minime di Intervento);
 come definiti negli elaborati di progetto del PPCM, nel rispetto dei gradi di tutela e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti.
5. Per gli interventi compresi nelle sottozone A1 e A2 si applicano le norme di cui al Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione e per le zone A vigente, comprese le prescrizioni di cui alla determinazione n. 407/UTP-NU del 13/03/2018 del Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province Nuoro-Ogliastra. Per le sottozone A2 si applica la disciplina particolareggiata relativa alle schede delle unità edilizie del PP (isolati n. 11, 19, 20, 21, 28: schede esterne al centro matrice – zona A).
6. Nel centro di antica e prima formazione si applica la disciplina di cui all'Art. 146 del D.Lgs 42/2004.
7. Per quanto non disciplinato nel presente Articolo e nel Piano Particolareggiato vigente, si applica la disciplina urbanistica ed edilizia generale disposta dal D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983 (Artt. 4 e 5) e dalla relativa circolare Ass. EELL n. 1/1984 e smi (Art. 5)

ART. 13 – ZTO B TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate come definite dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, diverse dalle zone A e situate al contorno del centro urbano di più antica formazione, aventi carattere urbano e caratterizzate da:
 - una forma urbana compatta;
 - un'organizzazione dell'edificato di particolare complessità morfologica e tipologica;
 - prevalenti destinazioni residenziali;
 - dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria.
2. Le ZTO B di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozona B1 di completamento consolidata, comprendente le parti del territorio compiutamente edificate e definite sotto il profilo urbanistico, contigue al Centro di antica e prima formazione e riconoscibili nelle espansioni fino agli anni Cinquanta del PPR;
 - sottozona B2 di completamento parzialmente consolidata, comprendente le parti del territorio parzialmente edificate, sviluppatasi a partire dalla seconda metà del Novecento a ridosso delle sottozone B1.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

3. Le caratteristiche costruttive delle abitazioni dovranno essere conformi a quelle della tradizione locale. Sia negli interventi sull'esistente che nei nuovi edifici, si utilizzeranno preferibilmente i materiali tradizionali locali e comunque le abitazioni costruite in aderenza dovranno inserirsi in modo coerente con le costruzioni esistenti al contorno.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PUC si attua per Intervento Edilizio Diretto (IED). Ai sensi dell'Art. 4 del decreto D.A. 2266/U/83, per gli interventi edificatori ammessi dal PUC, i volumi possono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato.
5. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. Qualora nelle zone B le previsioni dello strumento urbanistico generale consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70% del volume preesistente.
6. È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del PUC nella misura massima del 20% del volume esistente, per documentate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, nel rispetto dei limiti di cui al precedente comma 5 e di quelli imposti dalla disciplina regionale sovraordinata; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:
Sottozona B1

- **le_f** non superiore a 2,50 mc/mq
- **R_{cf}** non superiore al 70%
- **H** non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella sottozona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi, fino ad un massimo di 10,00 ml
- **N** n. 3 piani fuori terra

Sottozona B2

- **le_f** non superiore a 2,00 mc/mq
- **R_{cf}** non superiore al 50%
- **H** non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella sottozona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi, fino ad un massimo di 10,00 ml
- **N** n. 3 piani fuori terra

Per tutte le Sottozone B

- **D_c** ml 4,00
è ammessa l'edificazione sul confine nel caso in cui la richiesta riguardi un progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, e di un accordo fra le parti da depositare in Comune mediante una dichiarazione di assenso del confinante.
- **D_f** ml 8,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, fatta salva la possibilità di edificare in aderenza. È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca per la medesima profondità e altezza già edificata dal confinante.
Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del decreto D.A. 2266/U/83 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra pareti comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.
- **D_s** ml 4,00
È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

ART. 14 – ZTO C ESPANSIONI URBANE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, come definite dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, inedificate o parzialmente edificate.
2. Le ZTO C di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozona C1 di completamento residenziale esistente, comprendente le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PUC prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti;
 - sottozona C2 di espansione residenziale in programma, comprendente le parti del territorio inedificate destinate a nuovi complessi residenziali.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

3. Sono ammesse le tipologie edilizie singole, abbinata o a schiera.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PUC si attua attraverso:
 - Intervento Edilizio Diretto (IED) nelle sottozone C1, mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) finalizzato all'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione;
 - Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) nelle sottozone C2, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, mediante la formazione di comparti edificatori e previa approvazione di un Piano Guida esteso all'intera sottozona.

Ai sensi dell'Art. 4 del decreto D.A. 2266/U/83, per gli interventi edificatori ammessi dal PUC, i volumi possono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato.

5. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
6. È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del PUC nella misura massima del 20% del volume esistente, per documentate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, nel rispetto dei limiti di cui al precedente comma 5 e di quelli imposti dalla disciplina regionale sovraordinata; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

Sottozona C1

- **lef** mc/mq (vedi Dimensionamento)
- **Rcf** non superiore al 50%
- **H** non superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella sottozona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi, fino ad un massimo di 10,00 ml
- **N** n. 3 piani fuori terra

Sottozona C2

- **Iet** non superiore a 0,70 mc/mq
- **Rcf** non superiore al 40%
- **H** 7,00 ml
- **N** n. 2 piani fuori terra

Deve essere assicurata integralmente, attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, la quantità minima di spazi di cui all'Art. 6 del decreto D.A. 2266/U/83. Ai sensi dell'Art. 8 del decreto D.A. 2266/U/83, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle ZTO C, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di 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 destinata a parcheggi.

Per tutte le Sottozone C

- **Dc** ml 4,00
è ammessa l'edificazione sul confine nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, e di un accordo fra le parti da depositare in Comune mediante una dichiarazione di assenso del confinante.
- **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 8,00
- **Ds** ml 6,00
È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Per quanto non disciplinato nel presente comma, si applicano gli Artt. 4 e 5 del decreto D.A. 2266/U/83.

8. Nelle sottozone C1 ritenute già compromesse dal Consiglio Comunale, trovano applicazione le disposizioni sulle distanze e sulle altezze previste per le ZTO B.
9. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di Piano Particolareggiato (PP) o Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), si applicano le norme relative agli allineamenti e alle prescrizioni di zona stabilite dai piani stessi.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

10. Sottozona C1/28 (ex Villaggio Taloro)

L'attuazione degli interventi è disciplinata dal PUC nella "Scheda riqualificazione Villaggio Taloro", alla quale si rimanda per la normativa urbanistica di dettaglio:

- Superficie territoriale: 10.400 mq
- Volume esistente: 6.540 mc
- Altezza max: 6,00 ml (se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di 6,00 ml, in caso di ristrutturazione edilizia, potrà rimanere inalterata)
- Ampliamento max: +20% (+1.308 mc)
- Destinazioni d'uso: residenziali
max 40% turistiche e ricettive (albergo, ristorante)
- Modalità di attuazione: Strumento Urbanistico Attuativo (SUA)

Tutti gli interventi diversi da quelli previsti dall'Art. 149 del D.Lgs 42/2004 e da quelli elencati nell'Allegato A del DPR 31/2017 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui all'Art. 146 del medesimo Decreto.

11. Sottozona C1/29 (Via San Basilio)

L'attuazione degli interventi avviene mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) per l'adeguamento e/o miglioramento delle opere di urbanizzazione, con indice fondiario pari a 0,7 mc/mq.

TITOLO IV: SISTEMA PRODUTTIVO

ART. 15 – ZTO D INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:10.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, come definiti dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, situate lungo la strada statale n. 128 “Centrale Sarda”, in località “Conchio” (D/1) e “Maramele” (D/2), e riconosciute dal PPR come “insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale”.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone produttive sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - artigianali e industriali;
 - commerciali (pubblici esercizi, ristoranti, negozi, etc.);
 - direzionali (uffici, ambulatori, studi professionali, etc.);
 - magazzini, depositi ed attrezzature di servizio;
 - abitazioni per il personale di custodia, con previsione di un alloggio per ogni insediamento produttivo di dimensioni strettamente necessarie alla funzione di custodia-guardiania;
 ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere produttivo della zona.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PUC si attua per Intervento Edilizio Diretto (IED), mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) finalizzato all'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione.
4. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:
 - **Ief** non superiore a 2,00 mc/mq
 - **Rcf** non superiore al 50%
 - **H** 7,50 ml
 - **Dc** ml 4,00
 - **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 8,00
 - **Ds** ml 6,00
 l'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo
 è ammessa l'edificazione sul confine nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, e di un accordo fra le parti da depositare in Comune mediante una dichiarazione di assenso del confinante.

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Ai sensi dell'Art. 8 del decreto D.A. 2266/U/83, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle ZTO D, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di 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 destinata a parcheggi.

6. Per gli insediamenti di tipo commerciale si applica la LR 5/2006 e smi.

TITOLO V: SISTEMA AMBIENTALE

ART. 16 – ZTO E USI AGRICOLI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n. 228 “Direttive per le zone agricole”.
- Legge Regionale 11 maggio 2015, n. 11 “Norme in materia di agriturismo, ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e sociale e abrogazione della legge regionale n. 18 del 1998”
- Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:5.000
- Tav. 2 Zone significative. OLLOLAI scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio:
 - destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-silvo-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti (Art. 3, D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983);
 - destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno (Art. 2, DPGR 228/1994).
2. Le ZTO E di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozona E2, comprendenti le parti del territorio di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
 - sottozona E5, comprendenti le parti del territorio marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

OBIETTIVI

3. Gli interventi, come già definiti in sede di PPR, sono finalizzati a:
 - a) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
 - b) mettere in connessione le risorse presenti nel territorio attraverso una rete di corridoi ecologici;
 - c) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
 - d) valorizzare la vocazione agro-turistica delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
 - e) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
 - f) preservare la destinazione agricola dei fondi;
 - g) orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'agro;
 - h) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo, e in particolare favorire la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
 - i) arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agraria, limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, recuperare e ristrutturare gli edifici di valore tradizionale, conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, etc.) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio.

DESTINAZIONI D'USO

4. Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
 - fabbricati per agriturismo, ittiturismo e per il turismo rurale;
 - fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale;
 - impianti serraicoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;
 - strutture di appoggio non residenziali, realizzate con strutture in legno e prive di allacciamento ai sottoservizi;
 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
 - residenza connessa alla conduzione del fondo;
 - punti di ristoro;
- ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere rurale della zona.

SOGGETTI LEGITTIMATI

5. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PPR, dal DPGR 228/1994 "Direttive per le zone agricole" e dall'Art. 26 della LR 8/2015 e smi, ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti NTA, esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Nuova edificazione e ampliamento

6. La nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti sono regolamentati dal DPGR 228/1994 "Direttive per le zone agricole" e dai successivi articoli delle presenti NTA.
7. L'ampliamento, ove ammesso, dovrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valori storico architettonici.
8. In sede di progettazione, dovrà essere garantita la tutela delle valenze di interesse comunitario e ambientale del sito.

Lotto minimo

9. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo richiesto per le sottozone agricole, può essere costituita da più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue. Per la realizzazione di fabbricati aziendali non residenziali il cui lotto minimo insiste su terreni di comuni limitrofi, trova applicazione l'Art. 26, comma 4 della LR 8/2015 e smi.

Vincolo di inedificabilità

10. All'atto del rilascio del permesso di costruire per le costruzioni da realizzare ai sensi del presente Articolo è istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio.

Altre disposizioni

11. Sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:
- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
 - b) recupero di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, con destinazioni legate alla fruizione della risorsa naturalistica, storico-culturale, ambientale e del tempo libero, comprese le strutture turistico-ricettive e servizi connessi.
12. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1404/1968, e in quelle di rispetto dal nastro stradale, sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
 - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente; purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso in un'area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di intervento prescritta dalle presenti NTA.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

13. Ai fini dell'edificazione la superficie minima di intervento è stabilita in aree con una estensione minima e unitaria di ha 3,00, fatto salvo quanto di seguito precisato.

ZTO	Destinazioni d'uso	Colture/attività	Lotto minimo
E2	Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	Colture serricole, orticole e vivaistiche	ha 0,50
	Fabbricati appoggio non residenziali	Tutte	ha 3,0
	Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali	Tutte	ha 1,0
	Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	Tutte	ha 1,0
	Residenza connessa alla conduzione del fondo	Tutte	ha 3,0
	Fabbricati per agriturismo, ittiturismo e turismo rurale	-	ha 3,0
	Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	Tutte	ha 1,0
	Punti di ristoro	-	ha 3,0
E5	Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	-	-
	Fabbricati appoggio non residenziali	-	-
	Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali	-	-
	Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	-	ha 1,0
	Residenza connessa alla conduzione del fondo	-	ha 5,0
	Fabbricati per agriturismo, ittiturismo e turismo rurale	-	ha 5,0
	Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	-	-
	Punti di ristoro	-	ha 5,0

14. Gli indici di edificabilità massima per le diverse destinazioni sono regolamentati come di seguito precisato, fatto salvo quanto previsto dal D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983 per particolari esigenze produttive.

Descrizione	E2	E5
Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	Rcf max 50%	NO
Fabbricati appoggio non residenziali	0,001 mq, max 30 mq di Sc	NO
Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali	0,20 mc/mq	NO

Descrizione	E2	E5
Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	0,01 mc/mq	0,01 mc/mq
Residenza connessa alla conduzione del fondo	0,03 mc/mq	0,01 mc/mq
Residenza	NO	NO
Fabbricati per agriturismo, ittiturismo e turismo rurale	max 3 posti letto/ha e 50 mc/posto letto	max 2 posti letto/ha e 50 mc/posto letto
Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	0,10 mc/mq	NO
Punti di ristoro	max 20 posti letto 0,01 mc/mq	max 10 posti letto 0,005 mc/mq

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

15. Fabbricati ad uso residenziale

- **H** ml 6,00
- **N** n. 2
- **Dc** ml 5,00
- **Df** ml 10,00

16. Fabbricati appoggio non residenziali

- **H** ml 2,80
- **N** n. 1
- **Dc** ml 5,00
- **Df** ml 10,00

17. Annessi rustici e altri insediamenti agricolo produttivi

- **H** ml 6,00
- **N** n. 2
- **Dc** ml 5,00
- **Df** ml 10,00

18. Allevamenti zootecnici intensivi

- **Rcf** non superiore al 50%
- **H** ml 6,00
- **N** n. 1
- **Dc** ml 50,00

Sui fondi finitimi, i fabbricati che non superano l'altezza massima di ml 3,00, misurata all'estradosso della copertura, possono sorgere a confine o in aderenza.

- **Df** ml 10,00

Non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza

È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

- **Dz** ml 500,00 per allevamenti suinicoli
ml 300,00 per allevamenti avicunicoli
ml 100,00 per allevamenti di bovini, ovicaprini ed equini
dal limite delle ZTO A, B, C, D.

19. Serre fisse, impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata

- **H** ml 5,00
- **Dc** ml 5,00
- **Df** ml 10,00

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture-agrarie con regime normato dall'Art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

20. Attività agrituristiche

Ai sensi della LR 11/2015 e smi è consentita in tutte le ZTO E l'attività agrituristica alle condizioni e nei limiti espressi dalla succitata Legge, nonché nel rispetto dei parametri di cui al presente Articolo. Le volumetrie e i posti letto previsti al presente Articolo sono aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie, complementare all'attività agrituristica individuata nel progetto, che abbia estensione non inferiore a quella stabilita dal presente Articolo. Deve impegnarsi inoltre a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

21. Attività di turismo rurale e punti di ristoro

Ai sensi dell'Art. 16 della LR 16/2017 come modificata e integrata dalla LR 1/2019 e smi è consentita in tutte le ZTO E l'attività di turismo rurale alle condizioni e nei limiti espressi dalla succitata Legge. Per turismo rurale si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

Per l'esercizio del turismo sostenibile e per lo sviluppo turistico del territorio extraurbano possono essere utilizzati edifici preesistenti e dismessi di proprietà pubblica o non utilizzati da almeno dieci anni di proprietà privata, da adibire a punti di ristoro. Gli interventi di rifunzionalizzazione non devono determinare opere di urbanizzazione a rete.

DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

22. Nella presentazione dei progetti relativi a interventi edificatori in zona agricola, la determinazione della destinazione agricola produttiva del fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, da allegare alla pratica edilizia, costituita dagli elaborati minimi previsti dal portale SUAPE e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

ALTRE DISPOSIZIONI PARTICOLARI

23. Smaltimento dei reflui e spandimento di liquami

Fermo restando le prescrizioni del D.Lgs 152/2006 e smi e della DGR n. 69/25 del 10 dicembre 2008 "Direttiva Regionale. Disciplina degli scarichi", dalla data di entrata in vigore delle presenti NTA:

- le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento delle acque, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna;
- gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di opportuni sistemi di smaltimento o depurazione che dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale e conformi alle norme vigenti in materia.

24. Discariche e cave abbandonate o dismesse

Per le aree di cava e discarica dismesse e/o abbandonate è fatto d'obbligo un Piano di Ricomposizione Ambientale, finalizzato al ripristino o alla ricostruzione, sull'area ove si è svolta l'attività, di un assetto finale dei luoghi ordinato e funzionale alla salvaguardia dell'ambiente naturale, alla sicurezza del sito e alla conservazione della possibilità di riutilizzo del suolo. Per quanto non disciplinato nel presente comma si rimanda alla Legge Regionale n. 30 del 07/06/1989 e s.m.i. "Disciplina delle attività di cava".

ART. 17 – ZTO H DI SALVAGUARDIA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:10.000
- Tav. 2 Zone significative. OLLOLAI scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.
2. Le ZTO H di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone e aree di rispetto:
 - a) sottozona H1 di salvaguardia ambientale e paesaggistica, corrispondenti agli ambienti rupicoli;
 - b) sottozona H2 di verde urbano, comprendenti i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione dello stato di fatto;
 - c) aree di rispetto stradale (Art. 20 delle presenti NTA);
 - d) aree di rispetto dei beni storico culturali (Art. 21 delle presenti NTA);
 - e) aree di pericolosità idraulica e da frana (Art. 22 delle presenti NTA);
 - f) area di rispetto cimiteriale (Art. 24 delle presenti NTA).

OBIETTIVI

3. Gli interventi di tutela e valorizzazione sono finalizzati a:
 - garantire la salvaguardia paesaggistica e ambientale degli ambiti rupicoli;
 - prevenire eventuali situazioni di pericolosità;
 - costruire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
 - migliorare la funzionalità ecosistemica;
 - attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità.

SOTTOZONA H1 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

DESTINAZIONI D'USO

4. Nelle sottozone H1 di salvaguardia ambientale e paesaggistica sono ammesse le destinazioni compatibili con la primaria esigenza di conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione delle risorse del territorio, e in particolare:
 - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
 - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o strutture leggere di supporto realizzate con materiali naturali (es. legno), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
 - opere di difesa, restauro e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
 - recupero di strutture e fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo;
 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico.

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. In queste sottozone il PUC si attua per Intervento Edilizio Diretto (IED) fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:
 - **lef** 0,001 mc/mq
 - **H** 4,00 ml
 - **N** n. 1

SOTTOZONA H2 DI VERDE URBANO

DESTINAZIONI D'USO

7. Nelle sottozone H2 di verde urbano è vietata qualsiasi nuova edificazione e/o ampliamento dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali verande, gazebo, cassette in legno e similari.

MODALITÀ DI INTERVENTO

8. In queste sottozone il PUC si attua per Intervento Edilizio Diretto (IED) fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:
 - **Rcf** non superiore al 2%, con un massimo di 20 mq
 - **H** 2,20 ml
 - **N** n. 1

TITOLO VI: SISTEMA DEI SERVIZI

ART. 18 – ZTO S A SERVIZI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:10.000
- Tav. 2 Zone significative. OLLOLAI scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui agli Artt. 6 e 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.
2. Le ZTO S di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozone S1 aree per l'istruzione, comprendenti le parti del territorio destinate all'istruzione e relative attrezzature connesse;
 - sottozone S2 aree per attrezzature di interesse comune, comprendenti le parti del territorio destinate a servizi di interesse collettivo quali attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.
 - sottozone S3 aree attrezzate a parco, gioco e sport, comprendenti le parti del territorio destinate a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport;
 - sottozone S4 aree per parcheggio, le parti del territorio destinate a parcheggi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio alla data di adozione del presente PUC, possono essere acquisite, trasformate e gestite:
 - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
 - a cura dei privati, singoli o associati, utilizzando gli istituti definiti nei precedenti Articoli e convenzionando l'intervento ai quali l'AC affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
 - in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.
4. È ammessa, esclusivamente per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, la facoltà di deroga ai sensi della vigente normativa (Articolo 14 del DPR 380/2001).
5. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
6. La classificazione delle singole sottozone riportata nelle Tavv. di progetto del PUC ha valore indicativo in quanto la destinazione di tali aree può essere definita o variata con delibera consiliare, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio, con procedura di variante non sostanziale al PUC di cui all'Art. 20, comma 26 della LR 45/1989 e smi.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

Sottozona S1

- **lef** non superiore a 3,00 mc/mq
- **Rcf** non superiore al 50%
- **H** ml 9,00

- **Dc** ml 5,00
- **Df** ml 10,00
- **Ds** ml 5,00

È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza.

Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.

Sottozona S2

- **Ief** non superiore a 2,50 mc/mq
- **Rcf** non superiore al 50%
- **H** ml 9,00
- **Dc** ml 5,00
- **Df** ml 10,00
- **Ds** ml 5,00

In relazione alla loro specifica destinazione le aree per attrezzature di interesse comune sono suddivise in:

- a) istituzioni religiose (chiese, centri religiosi e dipendenze, conventi, servizi parrocchiali, etc.);
- b) istituzioni culturali e associative (museo, biblioteca, sale riunioni, centro culturale, centro sociale, mostre e attrezzature pertinenti, etc.);
- c) istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, etc.);
- d) istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, etc.);
- e) Istituzioni sanitarie (farmacia, servizio sanitario, centri sanitari poliambulatoriali, cimitero, etc.);
- f) servizi amministrativi (municipio, banca, uffici pubblici in genere, etc.);
- g) servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefoni pubblici, etc.);
- h) servizi tecnologici (impianto ENEL, impianto telefonia, impianto eolico, impianto fotovoltaico, etc.);
- i) servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, etc.).

Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.

Sottozona S3

- **Ief** mc/mq 0,50
- **Rcf** non superiore al 50%
- **H** ml 7,50
- **Dc** ml 5,00
- **Df** ml 10,00
- **Ds** ml 5,00

In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature a parco, gioco e sport si articolano in:

- a) verde attrezzato di quartiere;
- b) parco urbano;
- c) impianti sportivi di base;
- d) palestre e palazzetti dello sport;
- e) campi da tennis;
- f) piscine;

e altre attrezzature per lo svago, il tempo libero e lo sport.

È consentito, in tale zona, edificare i volumi necessari al completamento degli impianti esistenti quali, ad esempio, spogliatoi, servizi igienici, palestre ed eventuali coperture di impianti, campi di bocce, chioschi, etc.

Sottozona S4

All'interno delle sottozone S1, S2, S3 e nell'ambito dell'attuazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno delle stesse ZTO S, il Comune, con propria delibera Consiliare, può individuare una parte di superficie da destinare a parcheggi.

ART. 18BIS – ZTO G PER SERVIZI GENERALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20 dicembre 1983, n. 2266 “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:10.000
- Tav. 2 Zone significative. OLLOLAI scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.
2. Le ZTO G di cui al presente Articolo sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - sottozona G/1 cimitero;
 - sottozona G/2 sorgente;
 - sottozone G/3 e G/4 depuratore;
 - sottozone G/5 chiesa di S. Basilio e G/6 chiesa di S. Pietro;
 - sottozona G/7 osservatorio astronomico;
 - sottozona G/8 ecocentro;
 - sottozona G/9 casa cantoniera
 - sottozona G/10 sala conferenze;
 - sottozona G/11 parco San Basilio.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Sottozona G/1 cimitero
Sono consentiti gli interventi sul cimitero esistente nonché quelli finalizzati al suo ampliamento, nel rispetto della normativa statale e regionale, in particolare il RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28, “Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali”, della L. 166/2002.
4. Sottozona G/2 sorgente
Si applica la normativa nazionale e regionale vigente in materia.
5. Sottozona G/3 e G/4 depuratore
Si applica la disciplina di cui al successivo Art. 24, comma 5.
6. Sottozona G/5 chiesa di S. Basilio e G/6 chiesa di S. Pietro
Trattasi di beni paesaggistici disciplinati dal successivo Art. 21 e dalle Schede MOSAICO.
7. Sottozona G/7 osservatorio astronomico
È consentita la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva complementare all'Osservatorio Astronomico, per una superficie lorda di pavimento non superiore a 1.000 mq e un numero massimo di 15 alloggi. L'altezza massima è pari a 6,50 ml ed il rapporto di copertura fondiario massimo è del 50%.
8. Sottozona G/8 ecocentro
Si applica la normativa nazionale e regionale vigente in materia.
9. Sottozona G/9 casa cantoniera
Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nel rispetto della tipologia originaria.
10. Sottozona G/10 sala conferenze
Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, e l'ampliamento massimo pari al 20% del volume esistente.

11. Sottozona G/11 parco San Basilio

Si prescrive il mantenimento dell'area verde, con la possibilità di inserire strutture e attrezzature compatibili con le finalità del parco. L'area ricade nel perimetro di tutela condizionata della chiesa di San Basilio, per il quale si applica la disciplina d'uso di cui alla relativa Scheda DB Mosaico riportata all'Allegato 1 delle presenti NTA.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. Per quanto non disciplinato dal presente Articolo, si applicano i parametri urbanistici ed edilizi di cui agli Artt. 4, 5 e 8 del decreto D.A. 2266/U/83

TITOLO VII: SISTEMA DELLA MOBILITÀ

ART. 19 – CLASSIFICAZIONE AREE PER LA MOBILITÀ

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e smi
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”

DEFINIZIONE

1. Le aree per la mobilità comprendono beni demaniali e/o privati costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto.
2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavv. di progetto e sono articolati in:
 - a) strade;
 - b) percorsi ciclabili e pedonali;
 - c) sentieri;
 - d) viabilità rurale;
 - e) parcheggi;
 - f) distributori di carburanti e aree di servizio;
 - g) autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli;
 - h) servizi di trasporto e logistica.
3. Ai fini dell'applicazione delle norme nazionali (DM 1404/1968, Art. 4), regionali e provinciali sulla viabilità, le strade presenti nel territorio comunale, sono classificate nel modo che segue:
 - a) strade esterne ai centri abitati, individuate nelle Tavv. di progetto del PUC, in particolare:
 - SS 128 “Centrale Sarda”, posta nella porzione nord-orientale del centro urbano;
 - SP 4, che collega a sud il lago di Cucchinadorza con il centro di Olzai;
 - strada comunale “Sinasi”, che collega il capoluogo comunale a sud con la SP 4, in prossimità del lago di Cucchinadorza, e a nord con la SS 128.
 - b) strade interne ai centri abitati.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Salvo quanto previsto dagli elaborati di progetto del PUC, sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.
5. Fuori dai centri abitati e in tutte le zone soggette a SUA:
 - non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del SUA;
 - l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo prioritariamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.
6. Rispetto al PUC i SUA ed i progetti delle OOPP possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
 - realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
 - realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
 - definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente alla progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e all'adeguamento delle esistenti;
 - realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
 - il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto dovrà avere una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal PUC a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
 - la fascia di rispetto dovrà contenere interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso.

7. Sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

Strade

8. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con l'ambiente, il paesaggio e la morfologia del territorio investito ed in particolare, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
9. All'interno dei centri abitati è prescritto l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale. Nei punti critici per la sicurezza pedonale e ciclabile potrà essere previsto l'uso di dissuasori di velocità.

Piste ciclabili

10. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle ZTO comprese nelle aree di rispetto come disciplinate all'Art. 20, non costituisce Variante urbanistica.
11. La progettazione e realizzazione delle piste ciclabili dovrà rispettare quanto previsto nel DM LL.PP. 30 novembre 1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili".
12. La realizzazione di percorsi ciclopedonali fuori dalle sedi stradali e zone urbanizzate, dovrà essere eseguita con materiali naturali garantendo permeabilità ed adeguati drenaggi. In ambiente naturale sono espressamente vietati:
 - l'illuminazione pubblica, qualora non strettamente necessario;
 - parapetti e protezioni artificiali;
 - il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

ART. 20 – DISTANZE DALLE STRADE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 “Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati”
- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e smi
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”

DEFINIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente PUC si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Con riferimento alla classificazione delle strade definita dall'Art. 2 del NCdS vengono definite le seguenti Distanze dalle Strade (Ds) al di fuori dei centri abitati:

		tipo C Extraurbane secondarie	tipo E Urbane di quartiere	tipo F locali escluse vicinali	Tipo F strade vicinali
Fuori dai centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 30	m. 20	m. 20	m. 10
	Canali fossi escavazioni lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 5	m. 3		
Fuori dai centri abitati ma in ZTO A, B, C, D, S esistenti e previste	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 10	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 5	m. 3		
Dentro i centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	(*)	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 3	m. 2		

(*) Distanza regolamentata dalle disposizioni delle presenti NTA per le singole ZTO.

3. Per gli edifici esistenti, ricadenti parzialmente o completamente nelle aree di rispetto stradale, sono consentiti spostamenti del sedime in arretramento dal filo stradale, al fine di migliorare la sicurezza della circolazione e/o consentire l'eventuale adeguamento della viabilità esistente. Inoltre per gli edifici esistenti, ricadenti parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali, sono consentiti gli interventi:
- di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
 - necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente e alle disposizioni di cui alla Legge 13/1989.
- Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale, e, nel caso di modifiche di sagoma o di sedime, con parere dell'Ente gestore.
- Gli interventi sono assentiti a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:
- pericolo per la circolazione;
 - precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.
4. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito volumetrico da localizzare su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica.
5. Nelle aree di rispetto stradale è consentita:
- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
 - la costruzione di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, etc.);
 - la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi.

TITOLO VIII: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 21 – BENI STORICO CULTURALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con DGR n. 36/7 del 5 settembre 2006

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:10.000
- Tav. 2 Zone significative. OLLOLAI scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono il catalogo dei beni storico culturali:
 - censiti nel Repertorio del Mosaico dei beni storico culturali: n. 4 beni paesaggistici copianificati,
 - individuati dal PUC,
 comprese le aree circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene.
2. I beni di cui al presente Articolo sono classificati e identificati come segue:
 - a) n. 4 beni paesaggistici copianificati (Fonte: PPR2006):
 - Chiesa di San Michele (COD. DB Mosaico BP 3198)
 - Chiesa di San Basilio (COD. DB Mosaico BP 3199)
 - Chiesa di San Pietro (COD. DB Mosaico BP 3200)
 - Nuraghe Unerthe (COD. DB Mosaico BP 3201)
 - b) n. 3 beni archeologici censiti dal PUC:
 - San Sebastiano
 - Sa 'Onca Fravi'a
 - Area nuragica di Sa Untana e Sos Pardes
 - c) n. 1 bene architettonico censito dal PUC:
 - Cimitero
 - d) n. 15 aree a rischio archeologico (ARA):
 - Sa Erina
 - Donni'eddu
 - Sos Molinos
 - Loai
 - Sos Gadones
 - Moronia
 - Montrico
 - Orrocco'ina
 - Caprinu
 - Lugunoro
 - Torotha
 - Puzone
 - Su Tre'ingiu
 - Miridde
 - Sinasi

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

3. Beni Paesaggistici copianificati (presente Articolo, comma 1, lett. a)
Nelle zone di tutela integrale e condizionata si applica la disciplina d'uso di cui alle Schede DB MOSAICO Beni paesaggistici (Allegato 1 alle presenti NTA).
4. Beni archeologici censiti dal PUC (presente Articolo, comma 2, lett. b)
Nei perimetri di tutela si applica la disciplina d'uso di cui alle Schede Beni archeologici e architettonici censiti dal PUC (Allegato 2 alle presenti NTA).
5. Bene architettonico censito dal PUC (presente Articolo, comma 2, lett. a)

È classificato come bene architettonico dal PUC il fabbricato del cimitero prospiciente la viabilità comunale, per il quale si applica la disciplina d'uso di cui alle Schede Beni archeologici e architettonici censiti dal PUC (Allegato 2 alle presenti NTA).

6. Aree a rischio archeologico (presente Articolo, comma 2, lett. d)

Nelle aree a rischio archeologico, qualunque modifica dello stato dei luoghi comportante nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti o dalle attività agricole in essere dovrà svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici. Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, etc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale è obbligo del Proprietario e del Direttore dei Lavori fare immediata denuncia al Comune e informare la Soprintendenza per i Beni Archeologici, sospendendo nel contempo i lavori. Qualunque istanza di trasformazione dovrà inoltre essere preceduta da specifica comunicazione al MIBACT.

ART. 22 – AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA E DA FRANA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Legge 18 maggio 1989, n. 183 “Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvazione con decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/07/2006 e successive modifiche e integrazioni
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), approvato in via definitiva, per l'intero territorio regionale, con Delibera n. 2 del 17/12/2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino della Regione Sardegna
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni della Sardegna (PGRA), approvato con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 15/03/2016

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- | | |
|--|----------------|
| - Tav. 3.1 Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito extraurbano | scala 1:10.000 |
| - Tav. 3.2 Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito urbano | scala 1:2.000 |
| - Tav. 4.1 Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito extraurbano | scala 1:10.000 |
| - Tav. 4.2 Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito urbano | scala 1:2.000 |

DEFINIZIONE

1. Il PUC individua e classifica le aree soggette a dissesto idrogeologico così come individuate dai vigenti PAI (PAI regionale, PSFF e Studio Comunale di Assetto Idrogeologico ai sensi dell'Art. 8 Comma 2 delle NTA del PAI), distinguendole in aree di pericolosità idraulica (Hi) e da frana (Hg).

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Le aree di pericolosità idrogeologica di cui al presente Articolo sono come di seguito classificate e disciplinate:
 - a) aree classificate a pericolosità idraulica (Hi):
 - Hi4: aree di pericolosità idraulica molto elevata (Artt. 23, 24, 27 e 27bis delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hi3: aree di pericolosità idraulica elevata (Artt. 23, 24 e 28 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hi2: aree di pericolosità idraulica media (Artt. 23, 24 e 29 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hi1: aree di pericolosità idraulica moderata (Artt. 23, 24 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - b) aree classificate a pericolosità da frana (Hg):
 - Hg4: aree di pericolosità da frana molto elevata (Artt. 23, 25 e 31 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hg3: aree di pericolosità da frana elevata (Artt. 23, 25 e 32 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hg2: aree di pericolosità da frana media (Artt. 23, 25 e 33 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hg1: aree di pericolosità da frana moderata (Artt. 23, 25 e 34 delle Norme di Attuazione del PAI).
3. Oltre a quanto prescritto dal precedente comma 2 del presente Articolo, nelle aree classificate a pericolosità idraulica moderata (Hi1):
 - sono vietati i piani interrati e/o seminterrati;
 - il calpestio del piano terra va realizzato ad una quota minima di + 50 cm rispetto al punto più elevato della strada prospiciente il lotto oppure, in mancanza di questa, rispetto al piano campagna medio circostante.
4. Ai sensi dell'Art. 23, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree a pericolosità idrogeologica, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
5. In sede di redazione di SUA o di loro varianti, le trasformazioni dell'uso del suolo dovranno rispettare il principio dell'invarianza idraulica ai sensi dell'Art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI, in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.
6. Per gli elementi appartenenti al reticolo idrografico regionale, nelle aree perimetrare dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe valgono le seguenti fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:
 - lungo i corsi d'acqua non arginati e nei tratti soggetti a tombatura, degli stagni per una profondità di 50 ml dalle linee di sponda o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
 - lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 ml dagli argini;

- lungo i corsi d'acqua all'interno del centro edificato, per una profondità di 10 ml dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di 25 ml in mancanza di argini e in caso di canali tombati.

ART. 23 – VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 134, 136, 142
- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006
- Decreto Assessore Difesa dell'Ambiente del 23 agosto 2006, n. 24/CFVA “Prescrizioni di massima e di polizia forestale per i boschi ed i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico”

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. D.1 Carta dei Beni Paesaggistici ambientali scala 1:10.000
- Tav. D.2 Carta delle componenti ambientali scala 1:10.000
- Tav. D.3 Carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate scala 1:10.000
- Doc. 4 Rapporto Ambientale (VAS), capitoli 12 e 15

DEFINIZIONE

1. Trattasi dei vincoli paesaggistici e ambientali come di seguito articolati:

Beni paesaggistici sottoposti a regime di vincolo previsto per Legge (Art. 142, D.Lgs 42/2004)

- a) il vincolo paesaggistico sui territori contermini al lago di Cucchinadorza individuato ai sensi dell'Art. 142, lett. b) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia;
- b) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985):
 - Pirasteddu
 - De Bidda (Su Rivu Mannu)
 - Puzzone
 - Lago di Chucchinadorza
 - Taloro
 - Olovai (Ovolai)
 - Canigione
 - Riu Bingias
 - Riu Sos Istrampos
 - Riu S'Ene Manna
 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- c) i vincoli paesaggistici sulle terre gravate da usi civici individuate ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. h) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e ai sensi della Legge 168/2017: Foglio 15, mappali 114 (469.762 mq) e 258 (73.079 mq);

Beni paesaggistici sottoposti a regime di vincolo previsto dal PPR (Art. 143, D.Lgs 42/2004)

- d) i beni paesaggistici;
- e) le montagne per la parte eccedente 900 metri sul livello del mare (Art. 17, comma 3, lett. d) delle NTA del PPR);
- f) le zone umide, i laghi naturali ed invasi artificiali e i territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (Art. 17, comma 3, lett. g) delle NTA del PPR);

Vincoli ambientali

- g) l'oasi permanente di protezione faunistica e di cattura proposta di Ovodda-Gavoi;
- h) le aree percorse dal fuoco individuate ai sensi dell'Art. 10 della L. 353/2000;
- i) il vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare:

- gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PUC,
- le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”,
- la disciplina normativa definita dalla LR 8/2004 “Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale” e dalla LR 28/1998 “Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6

del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1975, n. 348",

- le cartografie e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, oltre alla normativa nazionale e regionale di settore.

3. L'autorizzazione paesaggistica è prescritta per ogni progetto che si intende intraprendere sui beni paesaggistici (Art. 146 del D.Lgs 42/2004).
4. L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (Art. 149 del D.Lgs 42/2004) nonché per gli interventi ed opere richiamati nell'Allegato A del DPR 31/2017.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

5. Terre gravate da usi civici

I terreni di uso civico ai sensi dell'Art. 142, lett. h), del D.Lgs 42/2004 sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorali; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione.

L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione dei beni di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'Art. 12 della L. 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'Art. 41 del RD 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'Art. 12 della L. 1766/1927 sono nulli. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

Per le terre gravate da uso civico si applica inoltre la Legge 168/2017.

6. Beni culturali

Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

7. VAS

In sede di attuazione del PUC dovranno essere rispettate le linee guida per la sostenibilità di Piano di cui al Rapporto Ambientale.

Al fine di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, di adottare le opportune misure correttive, dovrà essere redatto il Piano di Monitoraggio conformemente alle indicazioni della VAS. Gli indicatori di monitoraggio individuati dalla VAS potranno essere oggetto di ridefinizione e integrazione, opportunamente motivata, in funzione dei possibili effetti ambientali non previsti oltre che di normative, piani e programmi sopravvenuti durante l'attuazione del piano.

ART. 24 – AREA DI RISPETTO CIMITERIALE E DEL DEPURATORE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 “Testo unico delle leggi sanitarie”, Art. 338
- Legge 1 agosto 2002, n. 166 “Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti (Collegato alla finanziaria 2002)”, Art. 28

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1 Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE scala 1:10.000
- Tav. 2 Zone significative. OLLOLAI scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Il PUC individua le aree situate in fascia di rispetto dal sedime del cimitero esistente di Santa Vittoria, nonché dalla zona destinata al suo ampliamento.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28, “Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali”, della L. 166/2002.
3. All'interno delle aree di rispetto cimiteriale è vietata la nuova edificazione salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, e l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, effettuabile per una volta sola, e i cambi di destinazione d'uso, ai sensi dell'Art. 338 del RD 1265/1934.
5. Per i depuratori esistenti situati:
 - a nord del centro urbano di Ollolai, in via Mazzini;
 - in località Cucchinadorza;
 si applica la disciplina riguardante le fasce di rispetto degli impianti di depurazione di cui alla Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977.

Titolo IX: PIANI DI SETTORE

ART. 25 – NORME GENERALI PER I PIANI DI SETTORE

DEFINIZIONE

1. Per verificare e coordinare le singole previsioni del PUC il Comune può avvalersi della predisposizione e approvazione di specifici Piani di Settore.
2. I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l'attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PUC si avvale o fa riferimento.

CONTENUTI E FINALITÀ

3. I Piani di Settore possono riguardare:
 - a) Piano comunale di protezione civile per il rischio meteorologico, idrogeologico e idraulico;
 - b) Piano illuminazione pubblica;
 - c) Piano di zonizzazione acustica;
 - d) Piano per la localizzazione delle stazioni radio base;
 - e) Piano del commercio;
 - f) Piano energetico;
 - g) Piano dei servizi del sottosuolo;
 - h) Piano della viabilità.
4. In sede di predisposizione dei Piani di Settore saranno individuati i gestori presenti sul territorio competenti per singola materia con i quali verranno pianificati e coordinati i vari interventi previsti compatibilmente con le necessità e priorità:
 - della programmazione degli enti territoriali sovracomunali;
 - della programmazione triennale delle opere pubbliche comunali;
 - delle politiche di sviluppo dei gestori e servizi.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

5. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PUC, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTA.
6. In caso di difformità tra previsioni di PUC e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità, che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di settore su quelle contenute nel PUC.

Titolo X: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 26 – POTERI DI DEROGA

1. Il Comune può rilasciare permessi di costruire in deroga alle presenti NTA, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001, esclusivamente per edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni previste nel D.Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e purchè non comportino una modifica delle destinazioni di zona.
2. Il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'Art. 7 della L. 241/1990.

ART. 27 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA

1. Dalla data di adozione del presente PUC e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTA; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.

ART. 28 – ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI

1. Il PUC e le sue varianti diventano efficaci il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel BURAS.
2. L'entrata in vigore del PUC determina l'abrogazione delle precedenti NTA allegate al PUC approvato con Decreto Ass. Reg. N. 110/U del 13/02/1978 e successive varianti.



ALLEGATO 1. SCHEDE DB MOSAICO BENI PAESAGGISTICI

ALLEGATO 2. SCHEDE BENI ARCHEOLOGICI E ARCHITETTONICI CENSITI DAL PUC

Categoria: Bene archeologico censito dal PUC

Denominazione: San Sebastiano

Descrizione: Inseediamento nuragico e medievale con resti di chiesa romanica abbandonata intorno al XV secolo.

Tipologia: Inseediamento pluristratificato chiesa medievale

Coordinata X: 1.514.535

Coordinata Y: 4.449.001

Disciplina di tutela:

Nel perimetro di tutela del bene archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001. Deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri paesaggistici, identitari e archeologici.



Individuazione del bene archeologico e relativa fascia di tutela su ortofoto

Categoria: Bene archeologico censito dal PUC

Denominazione: Sa 'Onca Fravi'a

Descrizione: riparo dato dai vuoti creati tra i grandi massi granitici che caratterizzano il monte di San Basilio. Gli scavi archeologici hanno restituito tracce di frequentazione a partire dal periodo neolitico.

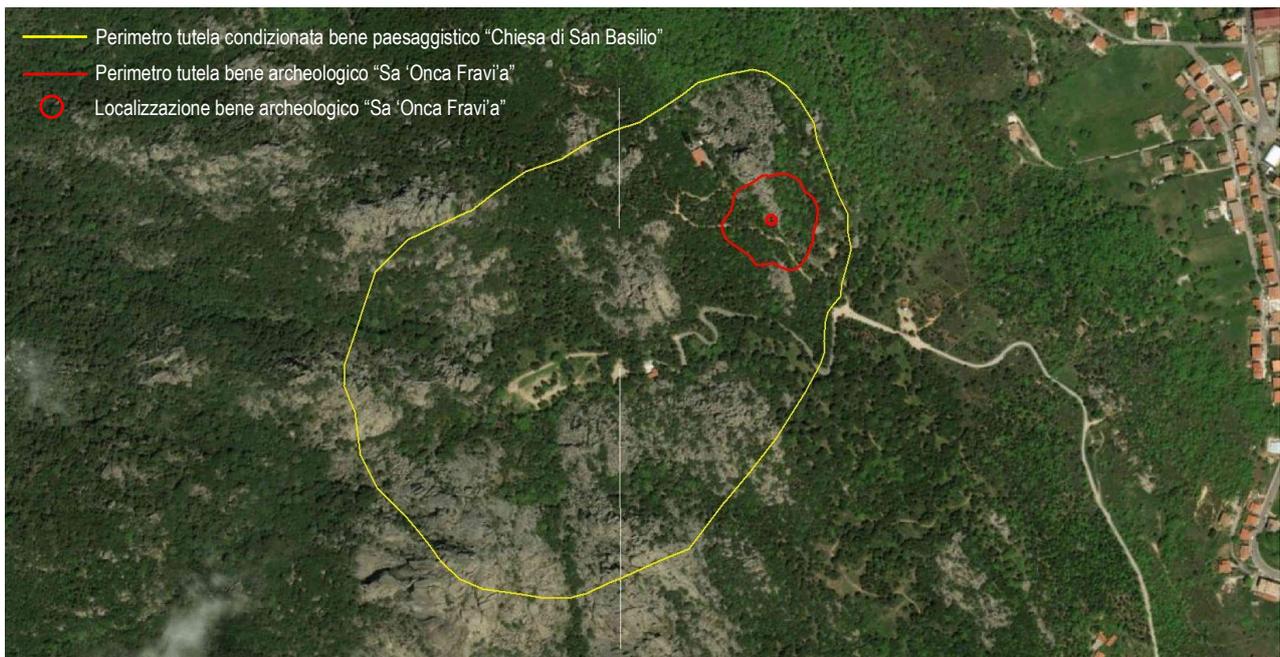
Tipologia: Riparo sottoroccia

Coordinata X: 1.514.353

Coordinata Y: 4.446.420

Disciplina di tutela:

Il sito ricade all'interno dei limiti di tutela condizionata della Chiesa di San Basilio di cui alla scheda BP3199 dell'allegato n. 1 alle presenti NTA. Nel perimetro di tutela del bene archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001. Deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri paesaggistici, identitari e archeologici.



Individuazione del bene archeologico e relativa fascia di tutela su ortofoto

Categoria: Bene archeologico censito dal PUC

Denominazione: Area nuragica di Sa Untana e Sos Pardes

Descrizione: insediamento di periodo nuragico il cui preciso rilievo e caratterizzazione non è al momento disponibile.

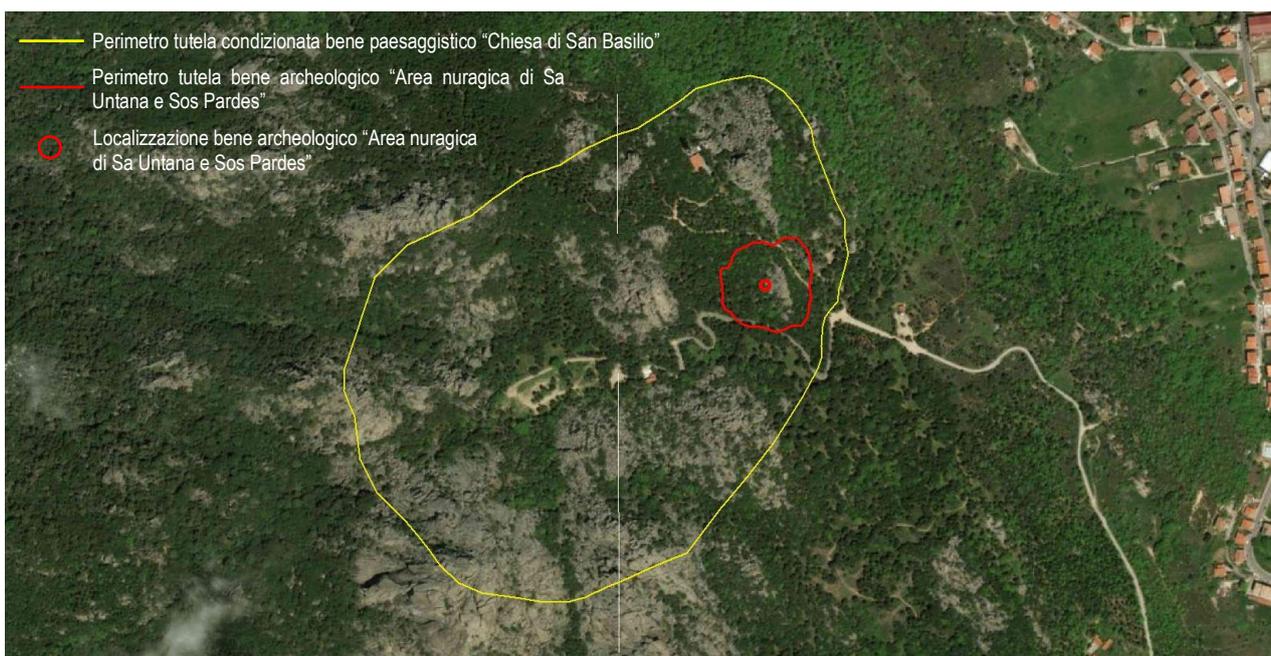
Tipologia: Insediamento

Coordinata X: 1.514.347

Coordinata Y: 4.446.345

Disciplina di tutela:

Il sito ricade all'interno dei limiti di tutela condizionata della Chiesa di San Basilio di cui alla scheda BP3199 dell'allegato n. 1 alle presenti NTA. Nel perimetro di tutela di del bene archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001. Deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri paesaggistici, identitari e archeologici.



Individuazione del bene archeologico e relativa fascia di tutela su ortofoto

Categoria: Bene architettonico censito dal PUC

Denominazione: Cimitero San Sebastiano

Descrizione: edificio realizzato attorno alla prima metà del 1900. Il fabbricato è caratterizzato da una struttura portante in pietra. La facciata è contraddistinta dalla presenza di un avancorpo centrale con timpano e copertura a capanna, nel quale è presente il portale di accesso all'immobile, e da due moduli laterali.

Tipologia: Cimitero

Coordinata X: 1.515.484

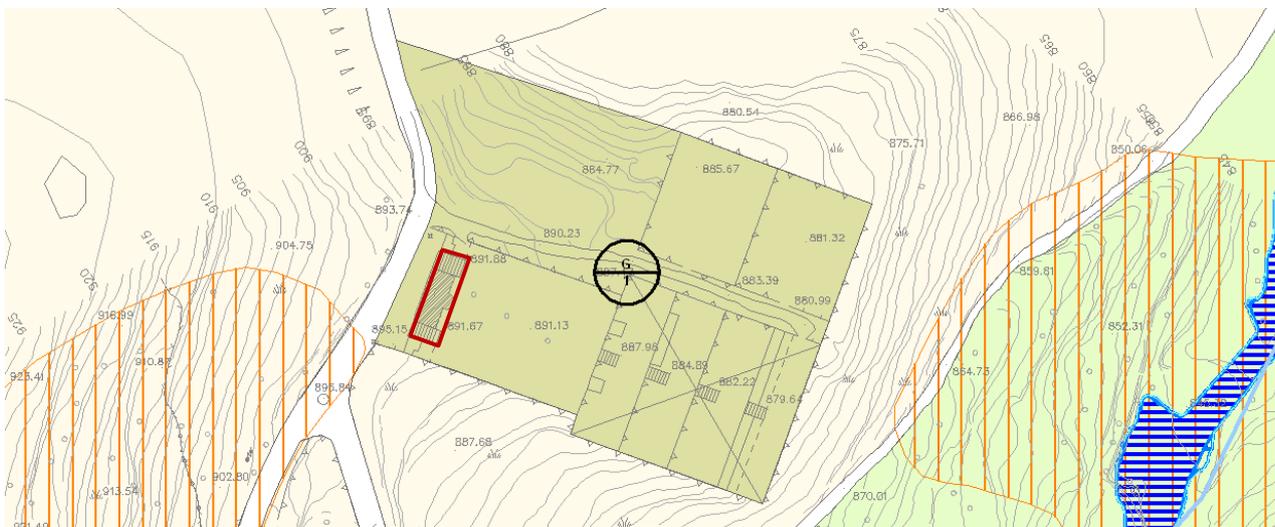
Coordinata Y: 4.447.025

Proprietà: Pubblica

Epoca costruzione: più di 70 anni

Disciplina di tutela:

Per il fabbricato prospiciente la viabilità comunale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001. Deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri architettonici.



ELENCO ABBREVIAZIONI

A.C.	Amministrazione Comunale
Art.	Articolo
Artt.	Articoli
Dc	Distanza dai confini
Df	Distanza dai fabbricati
D.G.R.	Delibera Giunta Regionale
D.Lgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Ds	Distanza dalle strade
IED	Intervento Edilizio Diretto
Ief	Indice di edificabilità fondiario
Elab.	Elaborato
Elabb.	Elaborati
GU	Gazzetta Ufficiale
H	Altezza de fabbricato
L.	Legge nazionale
LR	Legge Regionale
N	Numero dei piani
NCdS	Nuovo Codice della Strada
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
OPCM	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PdL	Piano di Lottizzazione
PdR	Piano di Recupero
PEEP	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PP	Piano Particolareggiato
PPCM	Piano Particolareggiato del Centro Matrice
PPR	Piano Paesaggistico Regionale
PSR	Programma Sviluppo Rurale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PUC	Piano Urbanistico Comunale
Rcf	Rapporto di copertura fondiario
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento Edilizio
RP	Responsabile Procedimento
smi	successive modifiche e integrazioni
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
SUA	Strumento Urbanistico Attuativo
Tav.	Tavola
Tavv.	Tavole
UMI	Unità Minima di Intervento
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VIA	Valutazione Impatto Ambientale
VCI	Valutazione Compatibilità Idraulica
VInCA	Valutazione Incidenza Ambientale
ZTO	Zone Territoriali Omogenee