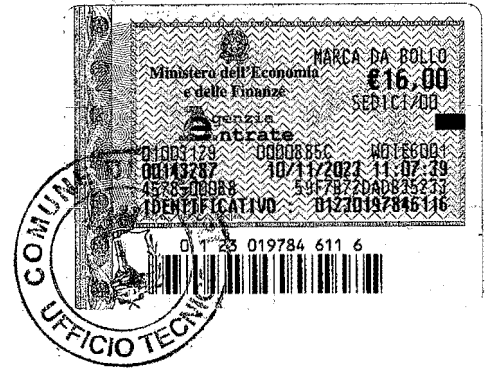




# CITTÀ DI OZIERI

Provincia di Sassari



## SETTORE GOVERNO E CONTROLLO DEL TERRITORIO Servizio Urbanistica-Edilizia Privata

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N° 97/2023

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata in data 10/11/2023 prot. n° 2955 I dal Sig. XXXXXXXXXXXX e nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX ivi residente in XXXXXXXXXXXXXXX, X, cf. XXXXXXXXXXXXX con la quale viene chiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. in materia di Edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e succ. mod. ed integrazioni e l'art. 18 L.R. 11/10/1985, n. 23, relativo al terreno sito in Ozieri, in Via San Sebastiano, località "Sos Ortos" distinto in Catasto al F°68 mapp. 2115-2117-2173.

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune e quelli adottati:

#### CERTIFICA

che per effetto del Piano Urbanistico Comunale vigente e relative varianti adottate e approvate, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni di cui sopra sono le seguenti:

Il terreno al Foglio: 0068 mapp: 02115

ricade parzialmente in zona B1 - Zone di completamento residenziale, disciplinate dall' art. 2.4 delle N.T.A. Del P.U.C. (22.94%)

ricade parzialmente in zona D13 - Zone artigianali e commerciali, disciplinate dall' art. 2.6 delle N.T.A. Del P.U.C. (77.06%)

ricade parzialmente in zona Vincolo10m\_Strahler - Fascia di rispetto di 10 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (9.38%)

ricade parzialmente in zona Vincolo25m\_Strahler - Fascia di rispetto di 25 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (4.06%)

Il terreno al Foglio: 0068 mapp: 02117

ricade parzialmente in zona B1 - Zone di completamento residenziale, disciplinate dall' art. 2.4 delle N.T.A. Del P.U.C. (28.4%)

ricade parzialmente in zona D13 - Zone artigianali e commerciali, disciplinate dall' art. 2.6 delle N.T.A. Del P.U.C. (71.6%)

ricade parzialmente in zona B1 - Zone di completamento residenziale, disciplinate dall' art. 2.4 delle N.T.A. Del P.U.C. (64.47%)

ricade parzialmente in zona D13 - Zone artigianali e commerciali, disciplinate dall' art. 2.6 delle N.T.A. Del P.U.C. (24.26%)

ricade parzialmente in zona G7\_2 - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale, disciplinate dall' art. 2.9 delle N.T.A. Del P.U.C. (8.99%)

ricade parzialmente in zona Vincolo10m\_Strahler - Fascia di rispetto di 10 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. (10.81%)



## NORME DEL P.U.C.

### NORME DI ATTUAZIONE ZONA "B" URBANA DI COMPLETAMENTO

- Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.
- La principale destinazione delle zone è di tipo residenziale. Sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza, attività commerciali, centri culturali e sociali, bar, trattorie, ristoranti, uffici pubblici e privati, ecc. Sono consentite piccole attività artigianali che non siano pericolose, nocive, moleste o che comunque non arrechino intralci alla circolazione.
- In queste zone è consentita la costruzione, la demolizione e ricostruzione con concessione diretta.
- Valgono le seguenti norme:
  - a) L'indice fondiario massimo per le zone B è stabilito nella misura di 3.00 mc/mq.
  - In presenza di Piano Attuativo l'indice fondiario può essere elevato fino ad un massimo di 7.00 mc/mq.
  - b) Le aree libere da fabbricati, dovranno avere una superficie minima pari al 40% (quaranta per cento) della superficie totale del lotto edificabile. E' superficie coperta quella costituita dalla proiezione sul piano orizzontale del fabbricato, ivi comprese le verande coperte e i porticati con esclusione dei balconi, delle pensiline, delle gronde e dei vani scala aperti.
  - c) I fabbricati possono sorgere a filo marciapiede, ove questo sia previsto od esista, oppure ad almeno m. due dal filo strada in assenza del marciapiede stesso quando le caratteristiche della strada e delle costruzioni lo consentano, oppure su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento che il Comune intende imporre.
  - d) L'altezza massima delle nuove costruzioni a filo strada, da misurarsi sia a monte che a valle, non deve superare di 1.50 volte la larghezza della strada stessa; non è comunque ammessa una altezza dei fabbricati, misurata sia sul fronte a monte che su quello a valle, superiore a m. 13.00, ivi compresa l'eventuale altezza di sottie o verande.
- Si possono costruire fabbricati con corpi arretrati, sottie e verande che determinino complessivamente altezze maggiori di quelle suddette, purché i medesimi siano contenuti entro piani aventi inclinazione massima, a partire dalle altezze massime consentite, non maggiore di 45 gradi.
- Le sporgenze delle costruzioni sul filo strada non possono essere realizzate ad altezze, misurate dal piano stradale alla linea di intradosso, inferiore a m. 4.50.
- La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, deve essere non minore di m.



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

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione o ad attività produttive. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

g) Le recinzioni verso le strade pubbliche devono avere altezza non maggiore di m. 2.50 dal piano viabile. La parte chiusa in muratura deve avere un'altezza non maggiore di m. 1.00.

- E' consentita:

h) Al fine di migliorare le condizioni igieniche e di salubrità delle costruzioni esistenti, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel rispetto comunque delle disposizioni del Codice Civile.

i) La costruzione di volumi tecnici, purchè non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

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

IL PRESENTE DOCUMENTO E' VALIDO PER UN ANNO DALLA DATA DEL RILASCIO.

#### (\* 2.9) ZONA "G" - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

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

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

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

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

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

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

- G1 - Ospedale
- G2 - Seminario Vescovile
- G3 - Istituto per l'Incremento Ippico (Azienda Su Padru )  
Cimitero Comunale, Pretura, Sede C.M. n° 6
- G4 - Vivaio Forestale, nelle ex polveriere militari  
Zona fieristica San Nicola
- G5 - Ippodromo regionale di Chilivani
- G6 - Stazione ferroviaria di Chilivani
- G7 - Centro polifunzionale di Piazza Garibaldi, parcheggio multipiano a servizio della zona commerciale.

(Attuazione secondo il P.P. di iniziativa commerciale approvato)

- G8 - Cava di San Gavino
- G9 - Località Donnighedda, Caserma V.V.F. e Mattatoio Comunale
- G10 - Interporto di Chilivani
- G11 - Infrastrutture Telecom, ENEL, Teatro De Candia
- G12 - Depuratore Sos Ortos
- G13 - Scuole superiori pubbliche

Valgono le seguenti norme specifiche :

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

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

## 2.6) ZONE "D" - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI.

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

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

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

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

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



*costituisca anche per superfici minori stralcio funzionale che non pregiudichi l'intera lottizzazione della zona interessata, nel quale sono previste le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti e gli standards necessari, per lo stralcio funzionale, nel comparto minimo.*



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

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

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

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

Valgono le seguenti norme tecniche specifiche:

a) E' vietata la costruzione di edifici per civile abitazione, ad eccezione di quelli necessari per il personale di custodia che comunque non deve superare il volume di 100 mc., vuoto per pieno, per ogni singolo lotto.

(\* *Commi aggiunti con la Variante al P.U.C approvata definitivamente con la deliberazione del C.C. n. 60/93*

b) Ogni tipo di edificio, secondo la propria natura e destinazione, dovrà rispettare la normativa vigente per la categoria di attività di esercizio.

c) Le distanze minime dei fabbricati devono essere pari a m. 10.00 dal ciglio delle strade comunali, m. 5.00 dal ciglio delle strade interne e dai confini, m. 10.00 tra i fabbricati medesimi. Sono ammesse le costruzioni sul confine, con esclusione dei casi di cui al punto f).

d) La carreggiata delle strade principali deve avere una larghezza minima pari a m. 9.00; la larghezza complessiva dei marciapiedi, che possono essere previsti su un solo lato della carreggiata, deve essere non inferiore a m. 2.00 e la larghezza minima non inferiore a m. 1.00.

e) La carreggiata delle strade secondarie deve avere una larghezza minima pari a m. 7.00; la larghezza complessiva dei marciapiedi è come quella prevista al punto d).

f) L'esercizio di attività moleste quali rumori, odori, esalazioni, vibrazioni, ecc., oppure pericolose per incendi, scoppi, ecc., potrà essere consentito solamente nei fabbricati posti ad una distanza minima di m. 15.00 dai confini e di m. 20.00 dai fabbricati; in questo caso restano escluse le costruzioni in aderenza.

g) Per gli insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico e parcheggio, con esclusione delle viarie, che devono comunque essere accessibili e la cui ubicazione è da concordare caso per caso con il Comune, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.



Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima, all'interno del lotto, di 80 mq. di spazio ad uso

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

- i) L'indice fondiario massimo è pari a 3.00 mc/mq.
- l) Per le zone D è consentita concessione diretta per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo di qualsiasi fabbricato. Per i fabbricati ad indirizzo produttivo esistenti, è consentita concessione diretta, per adeguamento o mancanza di servizi tecnologici, con aumenti della volumetria esistente, una sola volta, che comunque non devono superare il 5% di quella preesistente.

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

#### D13 - LOCALITA' SOS ORTOS

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

**IL PRESENTE DOCUMENTO È VALIDO PER UN ANNO DALLA DATA DEL RILASCIO.**

VENERDÌ 10 NOVEMBRE 2023



RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Bachisio Carraca

