

COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro



VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

elaborato NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE	Allegato B
	Data: marzo 2022

Soggetto Proponente: CONGIU GIUSEPPINA - Ditta Individuale Via Calamida n°4 08025 OLIENA	Gruppo di Lavoro: DOTT. ING. RAFFAELE MALOCCU DOTT. AGR. SANDRO MARCHI
--	--

Il Sindaco di Oliena DOTT. SEBASTIANO ANTIOCO CONGIU	Il Responsabile del Procedimento ING. IVAN GHISU
---	---

<p>RAFFAELE MALOCCU INGEGNERE VICO SAN PIETRO N°15 08023 FONNI (NU) COD. FISC. MLCRFL70P15F979H - PART. IVA. 01100060910 RAFFAELE.MALOCCU@TISCALI.IT - RAFFAELE.MALOCCU@INGPEC.EU</p>

<p>SANDRO MARCHI DOTTORE AGRONOMO E FORESTALE LOC. "BISANTI" SNC 09090 VILLA VERDE (OR) COD. FISC. MRCSDR72L24G113A - PART. IVA. 01036150959 SANDROMARCHI@TISCALI.IT - S.MARCHI@EPAP.CONAFPEC.IT</p>
--

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°6 del 28/02/2005, con verifica di coerenza e determinazione del Dirigente Generale del Servizio di Pianificazione Urbanistica n°576/dg del 19/07/2005 e pubblicato nel BURAS al n°26 del 02/09/2005, a riguardo dell'**art. 32 - Zone E (Agricole)**, devono intendersi integrate come di seguito esposto.

Art.32.13: Norme specifiche per aree per insediamenti di tipo agro-industriale, zone agricole Industriali (Ea.i.).

Tali zone sono definite dall'art.5, commi 4 e 5, del decreto del Presidente della Regione Sardegna n°228/1994. Tali disposizioni normative individuano, rimanendo all'interno della zona agricola, specifiche aree per insediamenti di tipo "agro-industriale", destinati, cioè, alla lavorazione di prodotti derivanti dalla produzione agricola. Ciò in considerazione del fatto che negli ordinari "fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali", definiti dall'art.3, comma 1, lettera a), del richiamato DPGR n°228/1994, non è possibile effettuare lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli di terzi.

1) Norme generali di riferimento

Per l'edificazione delle zone E.ai sono stabiliti le seguenti norme operative.

La Superficie minima del lotto deve essere pari a 1 ha, come previsto dall'articolo 3, comma 3, del DPGR n. 228/1994; le opere di trasformazione del territorio, quali, ad esempio, le opere di urbanizzazione, dovranno avere carattere strettamente strumentale e complementare all'attività principale di coltivazione del fondo.

La prescrizione di uno studio complessivo di comparto, ovvero la necessità della predisposizione di un Piano Attuativo sarà valutata in relazione al caso specifico e, in ogni caso, qualora l'intervento da realizzarsi si estenda su una superficie aziendale pari o superiore a 10 ha ovvero che l'intervento proposto, assuma una rilevanza tale per cui richieda opere infrastrutturali più complesse (viabilità di accesso dedicata, viabilità interna, reti tecnologiche, spazi per visitatori, ecc).

2) Parametri edilizi e tipologici:

- a. **Indice fondiario:** l'indice fondiario massimo consentito è di
 - a. 0.20 mc/mq per i fabbricati strumentali all'attività agro industriale;
 - b. 0,03 mc/mq per la residenza del conduttore;
- b. **Distacchi dai confini:** il distacco prescritto è di 10,0 m dai confini con la prescrizione di prevedere la realizzazione di una barriera verde perimetralmente al lotto o al fabbricato che funga da filtro;
- c. **Altezze massime:** l'altezza massima prescritta è di 4,00 m, misurata alla linea di gronda;
- d. **Rapporto di copertura:** la superficie coperta complessiva del fabbricato e delle sue pertinenze esterne scoperte non potrà superare il 10% della superficie fondiaria;
- e. **Prescrizioni tipologiche:** al fine di garantire un corretto inserimento nel contesto rurale si prescrive che l'articolazione dei volumi sia armonica e essenziale;

- f. **Coperture:** le coperture dovranno essere di norma a falde inclinate, la copertura piana a terrazzo è ammessa solo nei limiti del 50% della superficie coperta totale nel caso di particolari esigenze legate al ciclo produttivo.
- g. **Recinzioni:** la recinzione realizzata con muro pieno potrà avere una altezza massima di 1,0 m che può essere completata da elementi di cancellata per una altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno di 2,0 m.
- h. **Spazi non edificati:** tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a verde, a spazi di manovra dei mezzi o a parcheggi avendo cura di distinguere le direttrici di transito per tipologia di utilizzo.
- i. **Destinazioni d'uso:** la destinazione prevista è quella specifica delle aree per insediamenti di tipo "agro-industriale", destinati alla lavorazione di prodotti derivanti dalla produzione agricola come definite dall'art.5, commi 4 e 5, del decreto del Presidente della Regione Sardegna n°228/1994.
- j. **Numero dei piani:** è consentita la possibilità di realizzare un solo piano fuori terra, con anche eventuali parti semi-interrate o interrate all'interno dell'area di sedime dei fabbricati.