

Art. 1

PREMESSA

Le presenti norme integrano quelle del regolamento edilizio del Comune di Scano Montiferro, si riferiscono alle zone dell'aggregato urbano, alle zone di espansione, e alla zona turistica in località S. Antioco.

Art. 2

CARTOGRAFIA E COMPETENZE

E' interessato al programma di fabbricazione tutto il territorio comunale con cartografia 1:2000 per l'aggregato urbano, 1:2000 per la borgata di S. Antioco e 1: 25000 per l'intero territorio comunale.

Art. 3

PIANI PARTICOLAREGGIATI E DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Il piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, è obbligatorio per le zone A, C, F e D nonché per la zona B quando si utilizzano indici superiori a 3 mc/mq.

Detti piani devono prevedere, secondo un disegno organico:

- 1) la sistemazione urbanistica di una superficie del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista per ogni zona, nei relativi articoli; nei casi in cui la superficie non raggiunga il minimo previsto per la zona, quando esiste una comprovata soluzione di continuità al contorno, si potrà fare uso della lottizzazione.

- 2) Prevedere le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi;

- 3) Si dovrà assicurare una dotazione minima per spazi pubblici, con esclusione delle sedi viarie, pari a 12 mq/ab generalmente suddivise:

S1 – 4.00 mq (asili scuole materne e scuole dell'obbligo);

S2 – 2.00 mq (attrezzature di interesse comune);

S3 – 5.00 mq (verde attrezzato, gioco, sport);

S4 – 1.00 mq (parcheggi pubblici);

Art. 4

ZONIZZAZIONE

L'aggregato urbano e il restante territorio comunale, sono articolati nelle seguenti zone

omogenee:

zona A: centro storico;

zona B: completamento residenziale;

zona C: espansione residenziale;

zona D: industriale, artigianale e commerciale;

zona E: agricola;

zona F: turistica;

zona G: servizi generali;

zona H: salvaguardia.

Art. 5

ZONA A: CENTRO STORICO

Questa zona comprende la parte dell'aggregato urbano che riveste carattere storico artistico e particolare pregio ambientale o tradizionale compresi i fronti adiacenti che possono considerarsi parte integrante .

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, servizi sociali di interesse pubblico, locali per associazioni, ristoranti, bar, e altre strutture per il tempo libero, commercio al dettaglio, uffici pubblici e privati, artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, moleste, inquinanti ed incompatibili con la residenza.

L'edificazione nel centro storico è consentita soltanto dopo l'approvazione del piano particolareggiato.

Le norme per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni saranno previste nei piani attuativi.

In assenza dei piani attuativi sono vietate le costruzioni nelle aree libere mentre saranno consentiti soltanto i lavori di restauro e consolidamento, ~~le ristrutturazioni sono permesse purchè non modifichino la volumetria esistente.~~ **Eliminato delibera C.C. n. 128/88**

Al fine di proteggere i valori architettonici e ambientali sono obbligatorie le coperture a falda inclinata con tegole del tipo tradizionale (coppo).

E' vietato usare infissi metallici.

E' fatto obbligo di conservare i portali esistenti e gli elementi in pietra lavorata.

E' vietato realizzare intonaci e/o rivestimenti plastici (graffiato, buccia d'arancia e simili).

Al fine di migliorare le condizioni igieniche, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce a distanza inferiore a mt 8, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate da Codice Civile.

Art. 6

ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Si riferisce agli isolati del nucleo urbano definiti da una tessitura viaria, mossa e irregolare, nei quali esiste una tipologia prevalentemente unifamiliare a schiera e per lo più a due o tre piani fuori terra; comprende inoltre le zone di più recente formazione e quelle parzialmente edificate.

Per detta zona si prescrivono i seguenti limiti:

- indice fondiario massimo 3.00 mc/mq; (1)
- rapporto di copertura 4/5;
- distanza dal filo stradale mt 3.00; (2) **modifica del C.C. 29/91**
- distanza dal confine mt 4.00 salvo la possibilità di costruire in aderenza; (3)
- distanza tra pareti finestrate e non mt 8.00; (3)
- altezza massima mt 9.00; (4)

(1) si potrà avere un indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq con l'adozione di piano particolareggiato; dovrà interessare una superficie di 10000 mq. o un intero isolato.

Per le trasformazioni mediante demolizioni e ricostruzioni sono ammessi volumi superiori a 5 mc/mq fino al 70% del volume preesistente purchè previsto da piano particolareggiato.

Nelle abitazioni esistenti, prive di servizi igienici è consentita la costruzione degli stessi anche superando il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità fondiaria, con un massimo di 12.00 mq di Su e semprechè l'ampliamento sia risolto in modo architettonicamente coerente all'edificio principale.

(2) Nel caso di tessuto urbano definito e consolidato gli edifici potranno sorgere a filo strada e saranno prevalentemente del tipo a schiera. È consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che siano risolti adeguatamente i risvolti di prospetto con gli edifici adiacenti.

(3) Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a mt 4.

Quando la distanza del muro di confine, sia inferiore a mt 4. tra pareti finestrate verso il fondo del vicino potrà chiedere la comunione del muro secondo quanto disposto dell'art. 875 del C.C.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, appartenenti ad un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile è consentito ridurre le distanze entro i limiti stabiliti dal Codice Civile.

Le pareti cieche nei lotti di nuova edificazione dovranno rispettare le stesse distanze delle pareti finestrate salvo costruzioni in confine.

(4) L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti e circostanti nella zona con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, in ogni caso dovrà essere inferiore a mt 9.00.

In detta zona sono consentite costruzioni accessorie nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità per fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli altri fabbricati a giudizio discrezionale della Commissione Edilizia esse devono essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno avere un'altezza superiore a mt 3.00, dovranno essere in ogni caso architettonicamente simili all'edificio preesistente e in particolare la copertura dovrà essere uniforme a quella dell'edificio principale.

In detta zona sono vietate le costruzioni di laboratori nocivi o molesti da ubicarsi nella zona D.

Art. 7

ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

Questa zona comprende aree destinate a nuovi insediamenti residenziali; l'edificazione è consentita esclusivamente in seguito all'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

La superficie minima lottizzabile è di 10000 mq salvo una comprovata soluzione di continuità che delimiti una superficie inferiore.

La superficie territoriale dovrà rispettare la seguente ripartizione:

- spazi pubblici minimo 12%;
- indice di fabbricabilità territoriale 1.00 mc/mq 90% alla residenza (il 20% riservato a servizi strettamente connessi o ad opere di urbanizzazione secondaria), il 10% è riservato per servizi pubblici;
- densità di popolazione territoriale 100 ab/Ha.

Nella edificazione del lotto dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria 1.80 mc/mq;
- rapporto di copertura 2/5;
- lotto minimo 250 mq;
- distanze mt 4.00 dal confine salvo la possibilità di costruire in aderenza;
- altezza max 7.50 mt;
- distanza dalla carreggiata stradale mt 4.00, semprechè non sussistano le limitazioni previste dal D.I. 01.04.1968.

- mt 8.00 tra pareti finestrate e non di edifici antistanti;
- sono vietate le costruzioni accessorie staccate dal fabbricato principale;
- le recinzioni devono essere a “giorno”, in muratura fino ad un’altezza massima di mt 1.00;
- sono vietate costruzioni di laboratori nocivi o molesti o grandi depositi da ubicarsi nella zona D.

Art. 8

ZONA D1: ARTIGIANALE ESISTENTE

Questa zona comprende un area nella quale è già presente un complesso edilizia di tipologia industriale.

In detta zona non sono previsti interventi edilizi, saranno permessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso preesistente. Le attività in caso di cambiamento di destinazione d’uso dovranno essere di tipo non molesto o nocivo.

È vietato l’ampliamento del fabbricato esistente.

Art. 9

ZONA D2: INDUSTRIALE COMMERCIALE E ARTIGIANALE

L’edificazione è consentita se il fabbricato ricade su un lotto inserito in un piano di lottizzazione convenzionata o in un piano degli insediamenti produttivi.

Il comparto minimo per le lottizzazioni è di 10000 mq.

La ripartizione della superficie territoriale deve

rispettare i seguenti limiti:

- superficie fondiaria e strade max 90%;
- spazi pubblici minimo 10%;
- indice di fabbricabilità territoriale 1.5 mc/mq;
- rapporto di copertura 3/5;
- altezza massima mt 10.00, con eccezione per i volumi tecnici ch possono raggiungere altezze superiori;
- distanza di mt 5.00 dal confine e dal filo stradale; (si dovrà rispettare al fascia di rispetto nel caso di contiguità con S.P.);
- distanza di mt 10.00 tra pareti di edifici antistanti;
- le recinzioni sul lato stradale devono essere a giorno, è permesso un muretto di

recinzione per altezza di mt 10.00..

Oltre il fabbricato necessario all'attività produttiva è consentito realizzare l'alloggio per il proprietario e/o il custode; il volume di detto fabbricato non potrà superare il 10% della volumetria prevista e dovrà essere computato nella volumetria complessiva.

Sono inoltre permessi in detti lotti locali per uffici, magazzini, mense, e attrezzature di servizio pertinenti all'attività dell'insediamento.

Tutti i nuovi insediamenti e impianti indipendentemente dalla loro dimensione, dovranno adottare impianti e/o misure tecnologiche necessarie affinché i loro scarichi liquidi, gassosi e solidi rispettino i valori indicati nelle norme vigenti.

Art.10 (modifico da C.C. 34 del 25.11.2014)

ZONA E: AGRICOLA

Questa zona comprende quella parte del territorio comunale di interesse agro-pastorale.

Nella edificazione dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

- 0.03 mc/mq per le residenze in funzione della conduzione del fondo.

Con delibera del Consiglio Comunale detto indice potrà essere elevato a 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico e 0.10 mc/mq per punti di ristoro a distanza maggiore di 500 mt. *dal perimetro urbano*, attrezzature ed impianti particolari che non possono essere localizzati in altre zone;

- 0.20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole o zootecniche (stalle, magazzini, silos, capannoni); detto indice, previa delibera del Consiglio Comunale, potrà essere elevato a 0.50 mc/mq solo in presenza di particolari esigenze aziendali e purché le opere siano edificate ad una distanza non inferiore a 500 mt dal perimetro urbano;

Ai soli fini del computo della superficie fondiaria minima di intervento, è possibile utilizzare appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda, fermo restando che la volumetria massima realizzabile viene calcolata esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo su cui si edifica.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, per volumi superiori a 3000 mc, per aziende con più di venti addetti a con numero di capi bovini (o equivalenti) superiore a cento è necessario, previa delibera del Consiglio Comunale, il parere favorevole, dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

L'altezza massima degli edifici non può superare i 6.00 mt, maggiori altezze saranno consentite per costruzioni speciali connesse all'attività agricola o zootecnica.

La distanza dai confini sarà conforme alle disposizioni del Codice Civile ed alle disposizioni del *Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione*;

Fino all'approvazione del PUC, in adeguamento al PPR ed al PAI, nelle aree ricoperte da boschi dei terreni posti ad altitudine pari o superiore ai 500 ml sul livello del mare, è fatto divieto, di norma, di realizzare opere edilizie e/o di trasformazione urbanistica del territorio. È inoltre vietato prorogare i termini di validità dei provvedimenti abilitativi all'esecuzione di lavori precedentemente rilasciati dal comune.

Nelle aree di cui al comma precedente, potranno essere concesse limitate deroghe per la realizzazione di impianti e/o fabbricati strettamente necessari alla conduzione delle aziende agricole o zootecniche esistenti e/o per impianti di attività particolari che per loro estensione o natura non possano essere ubicate in altra zona del territorio, previo parere vincolante del consiglio comunale. La superficie fondiaria minima per la realizzazione di tali insediamenti è stabilita in HA 3.00. Per il calcolo dei volumi si applicano le disposizioni di cui dall'art. 13 bis, comma 3° della LR 4/2009 . Sono comunque consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria , risanamento e restauro di edifici esistenti, che non comportino la realizzazione di nuovi volumi.

Nell'ambito di paesaggio come definito dalla cartografia del PPR, si applica la normativa prevista dall'art. 13 bis, comma 3° della LR 4/2009 e ss.mm.ii. La superficie minima di intervento è stabilita di norma in tre ettari, riducibile ad un ettaro esclusivamente per la realizzazione delle opere necessarie per la conduzione agricola o zootecnica del fondo se eseguite da imprenditori agricoli a titolo principale, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 11

ZONA F: TURISTICA

Questa zona comprende la borgata di S. Antioco che presenta particolare interesse turistico e per la quale si prevedono insediamenti di tipo stagionale; l'edificazione è consentita soltanto in seguito ad approvazione di un piano particolareggiato o di un piano di lottizzazione convenzionata che interessi un'area di almeno 10000 mq, la localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà esser prevista in riferimento alla intera zona omogenea.

La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità territoriale 0.40 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiario 0.75 mc/mq;
- il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport, e per parcheggi; almeno il

60% di dette aree devono essere pubbliche;

- l'altezza massima sarà di mt 3.50 l'arretramento minimo è fissato in mt 5.00 dai confini e dal lato strada; è possibile costruire in aderenza con fronte inferiore a mt 28.00, fabbricati aventi omogenee caratteristiche architettoniche. All'interno dei lotti non sono ammessi fabbricati accessori;
- le recinzioni in muratura avranno un'altezza massima di cm 100, dopodiché verranno realizzate a giorno.

In detta zona sono ammessi fabbricati residenziali, per attrezzature ricettive e ricreative di interesse generale, sono vietate le installazioni industriali con l'eccezione per insediamenti produttivi finalizzati alla valorizzazione delle risorse locali-

- lotto minimo mq 300;
- rapporto di copertura 1/3.

Per quanto riguarda gli insediamenti turistico-ricreativi e produttivi è consentita nel rispetto dell'indice fondiario e della superficie coperta una altezza di mt 7.00.

Le parti libere del lotto devono essere rimboschite con alberi ad alto fusto.

Dette norme hanno valore di massima e sono soggette a conferma da parte dello studio attuativo delle zone F.

Art. 12

ZONE G: SERVIZI GENERALI

Comprendo le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi in interesse generale.

Salvo predisposizione di piano attuativo, in dette zone è prevista l'edificazione nel rispetto delle specifiche destinazioni; nel parco comune di Sa Serra potranno essere realizzate infrastrutture impianti e piccole costruzioni a carattere non residenziale in funzione dell'arredo dell'area stessa.

- indice di fabbricabilità territoriale 0.01 mc/mq.

Art. 13

ZONE H: SALVAGUARDIA

Comprendo parte del territorio quali: fasce di rispetto stradale e cimiteriale di particolare interesse paesaggistico.

L'indice territoriale massimo è di 0.001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della Legge 06.08.67 n. 765, limitatamente ad edifici, ed impianti pubblici.

Art. 14

SERVIZI

Nelle zone individuate per i pubblici servizi dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità 3.00 mc/mq
- altezza massima 9.00 mt
- distanza dai confini 4.00 mt o in aderenza.

Art. 15

PARCHEGGI

Tutte le nuove costruzioni dovranno essere dotate di spazio parcheggio nella misura di almeno 1.00 mq ogni 20.00 mc di costruzione.

Negli insediamenti di carattere commerciale di dovrà osservare l'art. 5 del D.I. 1444 del 02.04.1968.

Art. 16

VIABILITA'

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali sono così stabilite:

- strade di viabilità primaria e principali con larghezza minima di mt 10.00 dei quali 7.00 riservati alla carreggiata stradale;
- strade di lottizzazione di viabilità secondaria con larghezza minima di mt 8.00, dei quali mt 6.00 riservati alla carreggiata stradale.

Le distanze minime a protezione del nastro stradale dovranno essere conformi all'articolo 19 della L. n. 765 e all'art. 4 del D.I. n. 1404, e C.M. n. 5980; nella strada principale di attraversamento dell'abitato dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti.