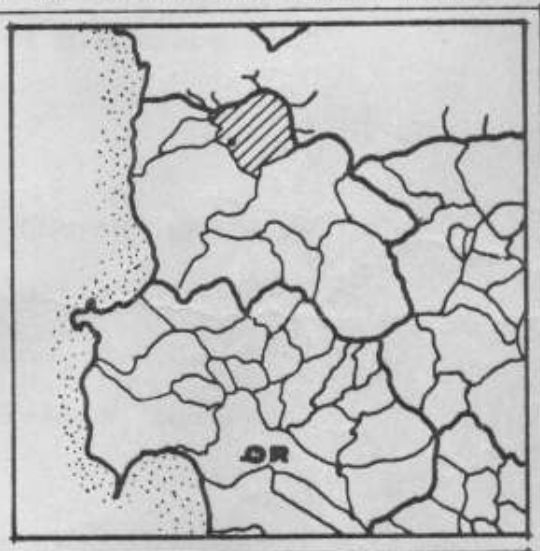
COMUNE DI SCANO MONTIFERRO

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL D.A. del 20 12 83 n. 2266/U



NORME DI ATTUAZIONE

SCANO MONTIFERRO 10 07 87

5

ALL. DELIB. C.C. N. 97 del 10/7/87.

Sindaco

Dott. Mario Ghiaccio

Progettista

ORDINE INGEGNERI
Ing. Marcello Soppelsa
PROVINCIA ORISTANO
n. 134 Dr. Ing. Soppelsa Marcello

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 nonchè 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, econdaria e di allacciamento ai pubblici servizi;

3) Si dovra' 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 d'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 purché non modifichino la volumetria esistente.~~ eliminato delibera C.C. N° 126/88

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 rivestimanti 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 dal 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) MODIF. DEL C.C 29/92
- 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. E' 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 inedificato del vicino a distanza superiore o uguale a mt 4.

Quando la distanza del muro dal confine, sia inferiore a mt 4, tra pareti finestrate, o mt 2 tra pereti cieche, il vicino potrà chiedere la comunione del muro secondo quanto disposto dall'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 piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

La superficie minima lottizzabile è di 10000 mq salvo una compravata 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% e'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 edilizio 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.

E' 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 che possono raggiungere altezze superiori;
- distanza mt 5.00 dal confine e dal filo stradale;(si dovrà rispettare la 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 1.00 .

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 affinche' i loro scarichi liquidi, gassosi e solidi rispettino i valori indicati nelle norme vigenti.

Art. 10

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;
  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, 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 purchè le opere siano edificate ad una distanza non inferiore a 500 mt dal perimetro urbano;

Ai fini del computo della volumetria ammissibile è possibile utilizzare appezzamenti non contigui ma che siano comunque al servizio dell'azienda.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, per volumi superiori a 3000 mc, per aziende con più di venti addetti e 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 e al D.I. del 01 04 1968 n. 1404 (distanza di rispetto dalle strade).

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 dovra' essere 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, dopodichè verranno realizzate a giorno.

In detta zona sono ammessi fabbricati residenziali, per attrezzature ricettive e ricreative e 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

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

Salvo predisposizione di piano attuativo, in dette zone è prevista l'edificazione nel rispetto delle specifiche destinazioni; nel parco comunale 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

Comprendono parti del territorio quali: fascie di rispetto stradale e cimiteriale o 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 fabbricabilita' 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 si dovrà osservare l'art.5 del D.I. n.1444 del 02 04 1968.

Art. 16

VIABILITA'

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e sono cosi 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 .