

COMUNE DI SENNARIOLO

PROVINCIA DI ORISTANO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME URBANISTICO-EDILIZIE DI ATTUAZIONE

SENNARIOLO, 13.08.1997

IL SINDACO
(Sig. Mario Soro)

IL PROGETTISTA
(Dr. Ing. Carlo Schirru)



PREMESSA

In attesa della definizione delle direttive, dei vincoli regionali e degli schemi di assetto del territorio di cui all'art. 5 della L.R. n. 45/89, le presenti norme di attuazione sono state redatte secondo la normativa del decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica del 20.12.1983 n. 2266/U e, per le zone agricole, dal decreto del Presidente della Giunta Regionale 03.08.1994 n. 228 (art. 8 L.R. 22.12.1989 n. 45).

Secondo l'art. 2 del decreto n. 2266/U del 1983 il Comune di Sennariolo è della classe IV e le zone territoriali omogenee individuate, ai sensi dell'art. 3, sono le zone A, le zone B, le zone C, le zone D, le zone E, le zone G, le zone H e le zone per gli standards urbanistici S, suddivisi in S1 - S2 - S3 ed S4, rispettivamente indicanti le aree per l'istruzione, per attrezzature d'interesse comune, per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport e le aree per parcheggi.

Per quanto riguarda invece le zone agricole, ai sensi del D.P.G.R. n. 228/1994, sono state individuate le zone E₂ e E₃.

La individuazione delle zone territoriali omogenee è stata effettuata tenendo conto delle reali necessità della popolazione, di una razionale utilizzazione delle risorse e verificandone la compatibilità con il piano territoriale paesistico n. 8 .

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"

Le zone omogenee A corrispondono a quelle del Programma di Fabbricazione incrementate delle zone edificabili, poste a Sud della Via Vittorio Emanuele ed a Ovest della Via Regina Elena.

Interventi consentiti.

Sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria opere di ripristino, di restauro, di conservazione.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, sopraelevazioni e di ampliamento è necessario predisporre un preventivo piano attuativo di iniziativa privata o pubblica.

Attività ammesse.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, uffici, negozi ed attività artigianali non moleste o nocive.

Parametri urbanistici.

Il piano attuativo prevede i nuovi volumi sotto forma di masse per ciascun lotto o unità minima di intervento e determina le principali altezze dei fabbricati lungo le vie principali, le distanze minime fra i fabbricati e verifica gli standards urbanistici.

Gli attuali spazi destinati ad attività pubbliche non possono essere interessati da nuove costruzioni od ampliamenti, salvo il caso che i volumi edificandi abbiano le stesse destinazioni d'uso delle aree interessate.

Nel caso di mancato soddisfacimento degli standards urbanistici nella misura minima di 12 mq per abitante, gli stessi devono essere reperiti nelle immediate vicinanze.

Obbligo del piano attuativo.

Per ampliamenti, ristrutturazioni e nuove costruzioni è obbligatorio preventivamente al rilascio della concessione edilizia, provvedere alla formazione del piano attuativo, nel caso di iniziativa privata il piano attuativo sarà esteso almeno al 60% dell'intero isolato interessato.

Il piano deve verificare il grado di ambientamento ed armonizzazione delle nuove strutture con l'ambito interessato e con quelli adiacenti.

Al piano attuativo deve essere allegato un computo dei costi dal quale desumere l'onere da applicare al destinatario per metro cubo edificabile derivanti da oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per eventuali ulteriori oneri presenti.

Prescrizioni.

La copertura dei fabbricati deve essere a falde inclinate con manto di tegole sarde.

Aperture finestre

La distanza minima tra due pareti di due fabbricati, di cui almeno una finestrata, è di norma m 8, fatte salve le distanze relative a fabbricati preesistenti e le norme dettate dai piani attuativi.

Per migliorare le condizioni igienico - sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Sono consentite distanze inferiori o l'apertura sul lotto del vicino, purché sia stato ottenuto l'assenso del proprietario confinante e l'accordo sia ufficialmente documentato.

Varie

Larghezze stradali, altezze massime dei fabbricati, distanze dai confini sono determinate e definite dal piano attuativo.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B"

Sono le zone già edificate al contorno della zona A, il cui indice territoriale è superiore a 0,30 mc/mq. È ampliata una zona esistente prevista dal precedente piano urbanistico in seguito della nuova perimetrazione del centro urbano abitato.

Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazione, alberghi, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste e nocive.

Obbligo piano attuativo.

Qualora si intendono realizzare volumetrie con un indice fondiario superiore ai 3 mc/mq, è necessario presentare preventivamente al rilascio della concessione edilizia lo studio di un piano attuativo esteso all'intero isolato. Qualora l'amministrazione comunale lo ritenga opportuno gli standards di 12 mq per abitanti relativi alle nuove volumetrie consentite potranno essere destinati interamente ai parcheggi ed al verde. Inoltre dovranno essere individuati parcheggi privati nella misura 1 mq ogni 10 mc. di nuova volumetria.

Il piano dovrà essere accompagnato da una convenzione che indichi modalità, oneri e tempi e da una polizza fideiussoria che garantisca all'Amministrazione il rispetto delle clausole previste nella convenzione. In caso di piano di iniziativa pubblica dovrà essere allegato al piano stesso un computo dei costi, dal quale desumere la somma da richiedere in fase di rilascio di concessione edilizia per un metro cubo edificabile, relativamente agli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per eventuali altri oneri presenti.

Parametri urbanistici

- | | | |
|-----------------------|------|-------|
| - Indice fondiario | 3 | mc/mq |
| - Indice di copertura | 0.60 | mq/mq |
| - Altezza massima | 8 | m |

In presenza del piano attuativo l'indice fondiario massimo potrà essere portato a 5 mc/mq, l'altezza massima a metri 9.

Distanza dei confini - Le costruzioni possono sorgere a confine con muro in comune o doppio muro con il vicino. Nel caso di arretramento la distanza minima è di m 4.

Distanza minima da altri fabbricati - La distanza minima tra due pareti, di cui almeno una finestrata, è di m 8, fatte salve le costruzioni preesistenti, per le quali si conservano le distanze esistenti. Per migliorare le condizioni igienico - sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Con l'accordo del confinante, purché ufficialmente documentato, sono consentite distanze inferiori, compreso l'apertura sul muro di confine.

Standards urbanistici - Debbono essere individuate aree da destinare a servizi nella misura minima di 12 mq per abitante, di cui mq 4.00 per l'istruzione, mq 2.00 per aree di interesse comune, mq 5.00 per parco e per il gioco e lo sport e mq 1.00 per parcheggi pubblici.

La verifica degli standards può essere effettuata includendo anche zone diverse dalle B.

Nel caso l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno tutte le aree di cessione possono essere destinate a verde pubblico e parcheggi.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C"

Sono quelle zone già edificate in esecuzione di piani attuativi o quelle zone intorno o con edificazione il cui indice territoriale è inferiore a 0,30 mc/mq

Le zone omogenee C sono state conservate così come previste dal Programma di Fabbricazione.

Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attività ammesse.

Sono ammesse le destinazioni per abitazioni, alberghi, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste o nocive.

Parametri urbanistici

- Indice territoriale 0,60 mc/mq
- Indice fondiario 1.5 mc/mq
- Indice di copertura 0,50 mq/mq
- Altezza massima 10 m
- aree per parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc.

Distanza dai confini - Le costruzioni possono sorgere sul confine con muro in comune o doppio con le costruzioni adiacenti.

Distanza minima dagli altri fabbricati - ml. 8.

Standards urbanistici - Debbono essere individuate aree da destinare a servizi nella misura minima di mq 24 per abitante.

Di tali aree un minimo del 10% si dovrà destinare a parcheggi pubblici, mentre tutte le altre aree dovranno essere destinate a parco pubblico, ad aree per il gioco e lo sport.

Richieste specifiche potranno essere formulate dall'Amministrazione Comunale per spazi da destinare a particolari attrezzature e servizi e le relative aree dovranno essere scomputate da quelle destinate a verde gioco e sport. La variante di destinazione di tali aree sarà fatta automaticamente con l'approvazione dei progetti esecutivi delle opere pubbliche.

Piani attuativi - La concessione edilizia è rilasciata solamente in presenza di un piano attuativo, che deve essere esteso, come studio, all'intero ambito continuo di ciascuna Zona C, individuata dal Piano Urbanistico.

Il piano può prevedere convenzionamenti per stralci, in tal caso lo stesso piano deve prevedere i confini degli ambiti convenzionabili, individuandoli planimetricamente.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D"

Sono le zone destinate ad attività produttive ed al commercio

Interventi consentiti

Sono consentiti gli interventi per nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attività ammesse

Sono ammesse le attività industriali ed artigianali purché non nocive ed inquinanti. All'interno del lotto sono ammessi gli uffici nella quantità necessaria per soddisfare le esigenze dell'attività artigianale od industriale e vani appoggio per il custode. Quelle nocive ed inquinanti potranno essere ammesse solo se dotate di opportuni sistemi di pretrattamento che consentono di immettere i liquami di scarico nella rete comunale o nel depuratore con indici di inquinamento massimo concordati con la A.S.L.

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione: per ogni 100 mq di superficie di pavimento dovranno essere riservati 80 mq di spazi ad uso pubblico.

Lotto minimo - Devono essere individuati moduli di aree, il cui accorpamento consenta la formazione del lotto in relazione alle esigenze delle aziende insediande. Modulo minimo mq 100 con un lotto minimo di mq 500.

Altezza - L'altezza sarà determinata dal piano attuativo

Distanza dei confini - Le costruzioni possono sorgere sul confine del lotto. La distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate è di m 8 fra i muri dell'edificio. Non si dovrà tenere conto delle pareti finestrate dello stesso fabbricato. La distanza minima fra pareti non finestrate di diversi fabbricati distanti dal confine è complessivamente di m 4.00.

Standards urbanistici - Gli standards urbanistici minimi devono essere pari al 10%. L'intera area sarà destinata a parcheggi, verde, gioco e sport. In tale area potranno essere inseriti volumi da destinare ad attività di interesse comune.

Piani attuativi - Le concessioni edilizie possono essere rilasciate solo in presenza di piano attuativo, che deve essere esteso, come studio, all'intero ambito continuo di zone D. Il piano potrà prevedere convenzionamento per stralci, individuandone in planimetria i confini. Nel caso di presenza di attività produttive industriali, agroalimentari ed attività commerciali sarà opportuno separare le diverse attività prevedendo anche una fascia di verde-filtro tra le diverse zone.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"

Sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia ed all'itticoltura. In queste zone agricole sono presenti le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, frammista ad aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

Secondo le direttive per le zone agricole impartite dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 03.08.1994 n. 228, si sono previste sottozone E₂ ed E₅.

Interventi consentiti

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) 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;

b) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro.

c) fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nonché, ad accezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

Attività ammesse

Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale. Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, mentre sono consentiti ampliamenti di attività preesistenti.

Interventi ed attività vietate

Per disciplinare gli interventi e le attività vietate sono state formate tre categorie: della prima fanno parte tutte le E₅; della seconda fanno parte le zone E₂ con ambito 2a. Infine nella terza categoria è compresa la zona E₂ con ambito 2b.

Per ciascuna delle tre categorie sono vietati le attività e gli interventi di cui l'allegata tabella degli usi compatibili corrispondenti alla numerazione:

I Categoria - Cc - Cd - Ce - Cg - Db - Dc - Eb - Ec - Ed - Fc - Fd - Fe - Ff - Ga - Gb - Gc - Gd - Ha - Hb - Hc - Hd - He - Hf - Hg - Ia - Ib - Ic - La - Lb - Lc e Ld.

II Categoria - Cc - Ga - Gc - Gd - Hd - He - Hf - Ia - Ib - Ic e Ld.

III Categoria - Hd - He - Hf - Ib - Ic e Ld.

Parametri urbanistici

a) Gli indici di fabbricabilità territoriali massimi sono:

Per le residenze connesse con la conduzione del fondo 0,03 mc/mq;

Per i vani destinati ad agriturismo 0,045 mc/mq incrementabile sino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per punti di ristoro 0,03 mc/mq, incrementabile sino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale 0,10 mc/mq

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, zootecnica, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali 0,20 mc/mq incrementabile sino a 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali 0,01 mc/mq

Per l'ampliamento di attività industriali preesistenti 0,20 mc/mq

I volumi delle serre, di impianti di acquacoltura e di agricoltura specializzata non sono computabili ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità, mentre devono osservare l'indice di copertura massima di 0,50 mq/mq

Nell'applicazione degli indici di fabbricabilità si deve tener conto anche delle volumetrie preesistenti, con identica destinazione d'uso.

b) Le distanze da osservare sono le seguenti:

- Dai confini

1) È ammessa l'edificazione sul confine - In caso di arretramento la distanza minima da rispettare è pari alla metà dell'altezza del fabbricato erigendo, con un minimo assoluto di m4;

2) Per allevamenti zootecnici intensivi m 50.

- Dai fabbricati

1) La distanza minima tra fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi fabbricati, con un minimo assoluto di m8.

- Dalla viabilità

1) Strade statali e provinciali m 30;

2) Strade comunali m 20;

3) Strade consortili e vicinali m 10;

4) Per gli edifici preesistenti, ricadenti in tali fasce, sono consentiti lavori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada.

- Dalle zone residenziali, turistiche, industriali artigianali - commerciali e dalle zone dei servizi.

1) Stalle od in genere attività per l'allevamento dei bovini, equini, ed ovicaprini m 100;

2) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti avicunicoli m 300;

3) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti suinicoli m 500;

4) Punti di ristoro m 500

Superfici minime dell'appezzamento per consentire l'edificabilità

1) Per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici Ha 0,50

2) Per residenze e fabbricati utili per la conduzione del fondo Ha 1,00

3) Per agriturismo e punti di ristoro Ha 3,00

4) Per punti di ristoro uniti ad attrezzature per la conduzione del fondo Ha 4,00

5) Per punti di ristoro uniti con residenze ed attrezzature per la conduzione del fondo Ha 6,00

6) La verifica delle superfici minime utili per l'edificazione può essere attuata conteggiando i diversi appezzamenti anche non contigui, ma della medesima proprietà o comunque con accertata disponibilità;

7) Sono consentiti quei manufatti agricoli per il deposito degli attrezzi, per la conduzione del fondo in genere, per la piccola trasformazione, anche per superficie di fondi agricoli inferiori a quelle sopra indicate a condizione che l'altezza utile del manufatto non sia superiore a m 2,40 e la sua superficie netta non sia superiore a mq 50 (cinquanta).

Varie

- 1) Gli edifici espropriati per allargamenti di strade o la realizzazione di opere pubbliche possono essere ricostruiti, conservando la destinazione d'uso e la volumetria, purché conformi alla normativa delle zone agricole, nelle aree adiacenti, anche se queste non raggiungono le superfici minime per essere edificate.
- 2) I punti di ristoro possono comprendere bar, ristoranti, tavole calde, pensioni con un massimo di 20 posti letto e strutture per le attività sportive e ricreative.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "G"

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale. Oltre al depuratore ed aree per servizi, è stata prevista una zona di circa 110 ettari da destinare alla realizzazione di un campo da golf e alle attrezzature necessarie per il funzionamento. Sono previsti insediamenti per 300 p. l., tra alberghieri o paralberghieri.

Interventi consentiti

Nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Messa a dimora di piante del tipo mediterraneo (olivo, mandorlo, carrubo ecc.)

Attività ammesse

Zone G sport, attività ricreative, mercantili, fiere e mostre, alberghi, depuratori, potabilizzatori, inceneritori e simili.

Parametri urbanistici

indice territoriale 0,01 mc/mq Tale indice con lo studio di un piano attuativo potrà essere incrementato sino a 0,03 mc/mq e per rilevanti interessi generali allo 0,08 mc/mq

indice fondiario 3 mc/mq

indice di copertura 0,10 mq/mq

altezza massima m 6.00

Distanze:

- dai confini - in aderenza o con un minimo di m 4
- dai fabbricati - pari alla media dell'altezza dei fabbricati prospicienti, con un minimo assoluto di m 8
- dalla viabilità
 - strade statali o provinciali m 30
 - strade comunali m 20
 - strade consortili e vicinali m 10

Standards urbanistici - Nel caso di interventi da parte dei privati, le aree di cessione per servizi pubblici debbono essere non inferiori al 10%. Tale cessione va incrementata in relazione della funzione specifica svolta dall'insediamento. A titolo esemplificativo i parcheggi pubblici o d'uso pubblico dovranno essere dimensionati in funzione del numero di utenti del servizio che nei centri commerciali e direzionali debbono essere di almeno 40 mq di parcheggi pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. (art. 8 D.A.EE.LL. 2266/U del 20.12.1983).

Identica quantità di area deve essere prevista per il verde pubblico.

Ambito minimo pianificabile e comparto minimo lottizzazione

Lo studio del piano attuativo deve essere esteso all'intero ambito continuo di Zona G e potrà essere possibile il convenzionamento per stralci qualora il piano medesimo ne preveda la possibilità e ne individui i confini dei comparti separatamente convenzionabili.

Varie

L'area di G. Di Santa Vittoria potrà essere parzialmente destinata a parco, creando tra questo e la zona golfistica un centro servizi, un albergo e le diverse attività complementari.

+

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "H"

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico o di particolare interesse per la collettività.

I simboli adottati sono i seguenti:

H1 - Ambiti di conservazione integrale fascia lungo il Rio Mannu (per una fascia di 150 metri)

H2 - Ambiti storici-culturali (Nuraghi, chiese, ecc.) (50 metri attorno ai nuraghi o chiese etc)

H3 - Fascia di salvaguardia degli agglomerati urbani (300 metri attorno agli abitati)

H4 - Fascia di rispetto cimiteriale e degli impianti.

H5 - Fascia di rispetto del nastro stradale.

Interventi consentiti

Gli interventi consentiti nelle Zone H sono quelli relativi ad opere pubbliche, salvo per le Zone:

- a) H5, per le quali sono consentiti anche ampliamenti dei fabbricati privati preesistenti, purché gli interventi stessi non comportino una diminuzione della distanza stradale rispetto a quella esistente;
- b) H1 e H2 interventi di nuova edificazione per l'adeguamento delle aziende agricole nel caso non sia possibile trovare una soluzione alternativa e sempre previo nulla - osta da parte di tutti gli Enti preposti alla tutela del vincolo.

Per i fabbricati preesistenti in Zona H5 , in caso di ampliamento, e per i nuovi in zona H1 e H2 si applica la normativa della Zone E adiacenti.

Parametri urbanistici

$i_t = 0,001$ mc/mq con possibilità di deroga di cui all'art. 41 quater della L. N.1150/42 per le opere pubbliche. In tal caso i nuovi parametri sono quelli previsti per le Zone C e per quelle D a seconda dell'opera pubblica che si intende realizzare.

ZONE DI SERVIZI "S"

Queste zone o meglio sottozone, perché strettamente inerenti con le altre zone omogenee, sono destinate a servizi e si suddividono in aree per l'istruzione (S₁), per opere di interesse comune (S₂), per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport (S₃) ed aree per parcheggi pubblici (S₄).

Talvolta tali aree possono non comparire esplicitamente nelle planimetrie del Piano Urbanistico, perché comprese all'interno delle zone C - D - G ed individuabili solo attraverso lo studio di piano attuativo.

Nel caso di edificazione di fabbricati od attrezzature destinate ai servizi pubblici valgono i parametri urbanistici delle zone C.