



COMUNE DI ZEDDIANI

PROVINCIA DI ORISTANO

Ufficio Tecnico

Via Roma 103 – 09070 Zeddianni OR - tel. 0783/418000; fax.0783/418267; C.F.:00070410956

Prot. n° 5636 del 29/12/2016

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Visto il vigente Piano Urbanistico Comunale;

Visto il Piano Paesaggistico Regionale approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 5 Settembre 2006;

Visto gli indirizzi interpretativi applicativi del Piano Paesaggistico Regionale approvato con deliberazioni della Giunta Regionale n° 16/3 del 24/04/2007 e n° 4/28 del 22.01.2008;

Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Autonoma della Sardegna, di cui alla Legge 18 Maggio 1989, n° 183, art. 17, comma 6 ter e D.L. 180/98 e ss.mm.ii., aggiornato con DPGR n° 35 del 31/03/2008, e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

Visto il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), adottato in via preliminare con delibere n° 1 del 03/09/2012 e n° 1 del 31/10/2012, e in via definitiva con delibera n° 1 del 20/06/2013 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale;

Visto la L.R. 23 ottobre 2009, n° 4, e s.m.i.;

Visto la L.R. 21 novembre 2011, n° 21, e s.m.i.;

Visto la L.R. 23 aprile 2015, n° 8;

Visto gli indirizzi applicativi approvati con Deliberazione della G.R. n° 20/29 del 15/05/2012;

Visto la Legge 01.03.1975 n° 47, modificata dalla Legge 29.10.1993 n° 428;

Visto l'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n° 353, modificato dalla Legge 24 dicembre 2003, n° 350;

Visto il Decreto n° 01 del 15/02/2016 del Comandante del Comando Militare Autonomo della Sardegna;

Ai sensi dell'Art. 30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380;

CERTIFICA

che i sottoelencati terreni, solo classificati alla data odierna nel **Piano Urbanistico Comunale**, come segue:

Foglio	Mappale	Superficie Ha	Zona	Sottozona	Note
4	1401	0.03.30	C	C2	(1) - (2) - (3) - (4)

(1) – Il terreno non è sottoposto a vincolo ai sensi dell'Art. 9 della Legge 01.03.1975 n° 47, modificato dalla Legge 29.10.1993 n° 428, e ai sensi dell'art. 10 comma 1 della Legge 21 novembre 2000, n° 353, così come modificato dalla Legge 24 dicembre 2003, n° 350;

(2) – Il terreno ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n° 9 - Golfo di Oristano - del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) - 1° Ambito costiero - di cui alla Legge Regionale 25 Novembre 2004, n° 8, adottato con deliberazione della Giunta Regionale 24 Maggio 2006, n° 22/3, e approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 5 Settembre 2006, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna del 08/09/2006 - Parte PRIMA e SECONDA - n° 30.

Ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), le previsioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Provincie e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difforme eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.

Gli enti locali e gli enti gestori delle aree protette provvedono all'adeguamento dei rispettivi strumenti di pianificazione e programmazione alle previsioni del P.P.R., entro i termini previsti negli articoli 106 e 107 delle Norme di Attuazione del P.P.R..

Le disposizioni del Piano Paesaggistico sono immediatamente efficaci per i territori comunali in tutto o in parte ricompresi negli ambiti di paesaggio costiero di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione del P.P.R..

I beni paesaggistici ed i beni identitari individuati e tipizzati ai sensi degli articoli delle Norme di Attuazione del P.P.R. sono comunque soggetti alla disciplina del P.P.R., indipendentemente dalla loro localizzazione negli ambiti di paesaggio di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione del P.P.R..

Relativamente alla disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano Paesaggistico Regionale vedasi l'articolo 13 della L.R. 23 ottobre 2009, n° 4 e s.m.i., come modificata dalla L.R. 21 novembre 2011, n° 21, secondo gli indirizzi applicativi approvati con Deliberazione della G.R. n° 20/29 del 15/05/2012, e dalla L.R. 23 aprile 2015, n° 8.

(3) - Il terreno ricade all'interno della zona circolare (buffer) con raggio di metri 5.000 dalle antenne della base delle antenne della Stazione R.G. di Siamaggiore, soggetta a vincolo militare di cui al Decreto n° 01 del 15/02/2016 del Comandante del Comando Militare Autonomo della Sardegna;

(4) - Lotto n° 3 del Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), adottato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 21.10.2004, e pubblicato nel B.U.R.A.S. Parte Terza n° 46 del 19.11.2004. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire in conformità a quanto previsto nelle Norme di Attuazione del Piano e nel Piano Urbanistico Comunale, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario e della volumetria realizzabile individuati nella tabella di Piano e previsti per ciascun lotto (Indice di fabbricabilità fondiario 1,40 mc/mq - Rapporto di copertura Superficie coperta/Superficie lotto 0,40).

Comune di Zeddianni - Provincia di Oristano

Ufficio Tecnico

☎ 0783418000 - 📠 0783418267

PEC: area.tecnica@pec.comune.zeddianni.or.it

✉ e-mail: area.tecnica@comune.zeddianni.or.it

P.IVA 00070410956

Si riportano di seguito le Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale che possono essere attuate per quanto non in contrasto con le Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO (PEEP) PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE

Art. 1) Validità delle norme

Le presenti norme definiscono l'assetto urbanistico del piano attuativo per l'edificabilità di n° sette lotti dei quali due destinati allo I.A.C.P. per l'edilizia economica popolare e cinque destinati per l'edilizia privata.

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme valgono le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale e del P.U.C..

Art. 2) Disposizioni relative all'edificazione

Ogni lotto è stato definito, dalle tabelle del piano, sia come superficie residenziale sia come cubatura.

Sono previste costruzioni a schiera e binate.

La distanza dei fabbricati dal filo strada non potrà essere minore di mt. 6,00.

La distanza minima tra pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

Le costruzioni possono avvenire sul confine o arretrati, in caso di arretramento la distanza minima dal confine deve essere di mt. 4,00.

La distanza minima dal confine retrostante deve essere di mt. 4,00.

Nella misura delle distanze sul fronte e sulla parte retrostante del lotto non si considerano i cornicioni, le gronde e simili, la distanza di tali sporgenze non deve superare i 50 cm.

All'interno di ciascun lotto dovranno essere riservate aree per la sosta privata nella misura di mq. 1,00 ogni 10 mc. di costruzione.

Le recinzioni sul lato strada saranno a giorno con altezza del muretto di base non superiore a mt. 1,00 e quelle interne verso le proprietà private non potranno avere altezze maggiori di mt. 2,80.

L'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 7,00, corrispondente a due piani fuori terra, da misurare rispetto al piano di sistemazione esterna del lato stradale.

Sono ammessi piani completamente interrati parzialmente fuori terra nel rispetto delle superfici coperte, della cubatura e dell'altezza previste nelle presenti norme.

Non sono consentite costruzioni accessorie.

Al passaggio carraio necessario per accedere alla parte interna del lotto, qualora non abbia le caratteristiche degli spazi aperti deducibili, viene escluso dal calcolo del volume limitatamente ad una quota pari a mt. 3,50 di larghezza, esso deve restare aperto da entrambi i lati.

Si esclude il volume relativo alla sopraelevazione obbligatoria del piano terreno, sino ad un massimo di cm. 50, occupati dal vespaio o da un vano aerazione.

NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO URBANISTICO COMUNALE

Zona C di espansione residenziale - Sottozona C2 da regolamentare con piani attuativi (Art. 12 delle Norme di Attuazione)

Sottozona C2:

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali devono predisporre piani attuativi: pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte della lottizzazione convenzionata.

La superficie minima da lottizzare dovrà essere di almeno 5.000 mq senza soluzione di continuità.

Anche senza l'intervento di tutti i proprietari, previa autorizzazione del Comune, uno o più proprietari possono predisporre il piano di lottizzazione che deve comprendere l'estensione minima suddetta. In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente e studiati in modo che nello stralcio siano compresi gli spazi pubblici relativi, nella misura prevista dal presente articolo, come stabilito nell'articolo 8 sulle lottizzazioni.

Nel piano devono essere definite le aree dei lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta.

La distanza dei fabbricati dal filo stradale non potrà essere minore di m. 5, salva la possibilità di proseguire allineamenti già definiti.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m. 8 (otto). Potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza non inferiore a m. 4 (quattro). Sono ammessi distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m. 4 (quattro) quando le fronti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche o senza vedute verso il fondo ineditato del vicino a distanza non minore di m. 2 (due).

Sono ammesse case d'abitazione singole, binate, o a schiera.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, esse debbono essere di un solo piano fuori terra e non devono superare l'altezza di m. 2,80 al colmo. Le costruzioni di servizio saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezze e di caratteristiche costruttive.

Sono ammessi laboratori artigianali non molesti né nocivi o volumi per la destinazione commerciale o al servizio delle residenze.

E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostre.

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di 2/5, con possibilità di aumento fino a 1/2 per le costruzioni di servizio.

Per ogni nuovo edificio saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi di liberi.

Le recinzioni verso la strada saranno a giorno con altezza del muretto di base non superiore a m. 1,20, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m. 2,80.

La ripartizione degli standards sarà effettuata nel seguente modo, con riferimento alla superficie territoriale: 4% per l'istruzione (S1), 2% interesse comune (S2), 5% per spazi pubblici attrezzati (S3), 1% per parcheggi (S4).

Detti spazi potranno essere opportunamente accorpati, comunque non potranno in totale avere estensione inferiore al 12%.

Comune di Zeddiani - Provincia di Oristano

Ufficio Tecnico

☎ 0783418000 - 📠 0783418267

PEC: area.technica@pec.comune.zeddiani.or.it

✉ e-mail: area.technica@comune.zeddiani.or.it

P.IVA 00070410956

Con riferimento al numero degli abitanti insediabili dovrà essere assicurata una dotazione di almeno 12 mq/abitante.

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale sarà di 1,00 mc/mq e l'indice massimo di fabbricabilità fondiario sarà di 1,50 mc/mq.

Il volume dovrà essere ripartito in conformità delle disposizioni di cui all'articolo 4 del citato D.Ass.Urb. 2266/83.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i m. 7,00 corrispondente a due piani fuori terra, da misurare rispetto al piano di sistemazione esterna dal lato a strada.

VIABILITA' (Art. 22 norme di attuazione)

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale, come definito all'articolo 3 del Cod. Str. - D. L.vo 285/92.

Le sezioni stradali sono così stabilite:

- a) strade di viabilità primarie e principali di collegamento tra le zone ed i quartieri: larghezza minima 10 m., dei quali 7,50 riservati alla carreggiata;
- b) strade di viabilità secondaria, di lottizzazione: larghezza minima 8 m., dei quali 6 riservati alla carreggiata stradale.

Fuori dai limiti di circolazione dell'abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare sulle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti non possono essere inferiori a:

- a) m. 30 per le strade di tipo C (extraurbane secondarie con unica carreggiata);
- b) m. 20 per le strade di tipo F (locali) ad eccezione delle strade vicinali, che sono le strade private ad uso pubblico, per le quali la distanza è di m. 10.

Per le strade di tipo C, fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale in caso di concessione diretta (zona B) o di piani attuativi già esecutivi verrà rispettata la distanza di 10 m.

In questo caso per le strade di tipo F e urbane di quartiere le distanze non potranno essere inferiori a 3 m. ovvero saranno eguali a quelle stabilite dal piano attuativo o dalla planimetria di sistemazione delle aree di zona B.

Nelle curve stradali fuori dai centri abitati la fascia di rispetto è soggetta alle norme dell'articolo 27 del D.P.R. n. 495/92.

Nei progetti di costruzioni prossime alle curve stradali dovrà essere indicato il raggio di curvatura e la posizione rispetto alla corda congiungente i punti di tangenza.

Nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza verranno osservate le seguenti distanze minime:

- ☐ fuori dai centri abitati per strade di tipo C: 3 m.;
- ☐ dentro i centri abitati per strade C urbane di quartiere e locali tipo F: sul confine stradale.

Nella costruzione di recinzioni eseguite con reti metalliche, fili spinati, siepi morte in legno, siepi vive e simili aventi altezza non superiore ad 1 m. verrà osservata la distanza minima da 1 m..

Mentre se l'altezza delle suddette recinzioni supera 1 m., la distanza non può essere inferiore a 3 m..

Il presente certificato conserva la validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi del comma 01 e 02 dell'art. 40 del D.P.R. 445/2000, come modificato dalla Legge 183/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Zeddiani li, **29 Dicembre 2016**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Sebastiano Piredda