



GED115 - Sassari
Comune: Sassari
Provincia: Sassari
Regione: Sardegna

Nome Progetto:

GED115 - Sassari
Progetto di un impianto agrivoltaico sito nel comune di Sassari in località
"Mandra Ebbas" di potenza nominale pari a 34,04 MWp in DC

Proponente:

Sassari S.r.l.
Via Dante, 7
20123 Milano (MI)
P.Iva: 13130040960
PEC: sassarisrl@pec.it

Consulenza ambientale e progettazione:

ARCADIS Italia S.r.l.
Via Monte Rosa, 93
20149 | Milano (MI)
P.Iva: 01521770212
E-mail: info@arcadis.it

PROGETTO DEFINITIVO

Nome documento:

Certificato di destinazione urbanistica

Commissa	Codice elaborato	Nome file
30200208	URB_REL_01	URB_REL_01 - CDU

Rev.	Data	Oggetto revisione	Redatto	Verificato	Approvato
00	Mar. 24	Prima Emissione	LA	FPA	LBE

Il presente documento è di proprietà di Arcadis Italia S.r.l. e non può essere modificato, distribuito o in altro modo utilizzato senza l'autorizzazione di Arcadis Italia S.r.l.

Protocollo in Uscita

n° 72655
del 13.04.2023



COMUNE DI SASSARI

Cod. Fisc. 00239740905

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
E TUTELA DEL PAESAGGIO



IL DIRIGENTE

a norma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., in riferimento alla richiesta Prot. n. 53443 del 17.03.2023 presentata da **Demontis Salvatore** e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati,

CERTIFICA

che i Terreni distinti nella Sez. Sassari-Nurra Catasto Terreni al Foglio 93 Mappali 167, 169, 18, 112,

secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n. 58 del 11.12.2014, variante n. 08 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06.10.2022 e pubblicata sul Buras n. 49 del 27.10.2022 e successiva variante n. 12, adottata preliminarmente con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 28.04.2022 per la quale valgono le norme di salvaguardia

sono compresi parzialmente nella SOTTOZONA E2.b nella SOTTOZONA E5.c e nella SOTTOZONA H2.9 ,
che prevedono quanto segue:

ART. 45 - SOTTOZONE E2 – AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA

1. DEFINIZIONE

Sono sottozone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

Le coltivazioni interessano:

- gli ortaggi, per i quali il territorio comunale vantava in epoche passate un' importante tradizione. Questi vengono coltivati in aree di piano (nei sistemi agricoli dei fondovalle e nella fascia esterna della corona olivetata spesso associati ad altre colture o in aziende che associano differenti tipi di coltivazioni, sono limitatissime le coltivazioni in coltura specializzata in serra;
- i vigneti, tradizionalmente coltivati in epoche passate in prossimità della città, sono rimaste marginali coltivazioni spesso in coltura promiscua nel sistema agricolo della corona olivetata in particolare in prossimità del comune di Sorso e la Nurra di Alghero;
- i seminativi e le foraggere spesso legate all'importante attività zootecnica che vede nel territorio allevamenti semintensivi e intensivi bovini della linea latte e ovicaprini, localizzati nel sistema agricolo della Nurra in gran parte dotato di reti consortili per la distribuzione dell'acqua;
- i vivai.

Il sistema che comprende queste sottozone è caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto, tendenzialmente stabile, tra risorse primarie, assetti del suolo e sistemi insediativi, e comprende tre sottozone:

- E2a) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui (es. seminativi);
- E2b) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto);
- E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate). Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONI D'USO, CATEGORIE D'INTERVENTO

Valgono i parametri urbanistici e ed edilizi, le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ammesse e le categorie di intervento indicate per le zone E all'art. 43 delle presenti NTA.

ART. 48 - SOTTOZONE E5 - AREE AGRICOLE MARGINALI

1. DEFINIZIONE:

Sono sottozone caratterizzate da condizioni geopedologiche e capacità d'uso e suscettibilità all'uso agricolo scarse o assenti a causa di severe limitazioni (pendenze elevate, pericolo di erosione, eccesso di rocciosità). La marginalità alle attività agricole si determina attraverso l'analisi costi benefici per la quale si evidenzia un costo eccessivo di eventuali interventi di miglioramento non compensati dai benefici ottenibili.

Vengono individuate le seguenti ed ulteriori sottozone:

- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali;
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONI D'USO, CATEGORIE D'INTERVENTO

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ammesse e le categorie di intervento indicate per le zone E all'art. 43 delle presenti NTA.

ART. 43 - SOTTOZONE E – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

- il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;
- il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;
- il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive. Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arboree.

La pianificazione comunale sulle zone E individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE E1B - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose)

SOTTOZONE E2A - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui

(es. seminativi)

SOTTOZONE E2B - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)

SOTTOZONE E2C - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)

SOTTOZONE E3A - Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla contemporanea presenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)

SOTTOZONE E4 - Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali

SOTTOZONE E5A - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali;

SOTTOZONE E5C - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità:

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
- salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso;
- individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
- salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
- recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
- incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
- favorire la tutela dell'ambiente agricolo in quelle porzioni di territorio che si interfacciano con le attività produttive ed estrattive nonché con le attività accessorie a queste ultime, anche attraverso la restituzione dei territori interessati dalle funzioni estrattive, alla loro funzione agricola originaria, a seguito della cessazione delle attività e dell'attuazione del recupero ambientale.

Ai sensi del DPGR 228/1994, il presente PUC:

- favorisce il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo (art. 1 c.1 lett.c);
- prevede norme finalizzate ad evitare l'ulteriore edificazione nelle aree già definite agricole, già computate per precedenti edificazioni (art. 3 c.5.)
- disciplina, compatibilmente con le norme di settore, le destinazioni d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo (art.4 c.2);

In tutte le zone E, per gli interventi di edificazione /trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non espressamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA

RESIDENZA
RES01 - Residenziale abitativa
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
RES02.a - Bed & Breakfast
RES02.b - Residence
RES02.c - Boat & Breakfast
RES02.d - Domos
RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA
TR01 - Strutture ricettive alberghiere
TR01.e - Alberghi rurali
TR03 - Fabbricati per Punti di ristoro
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA
SS - Socio- sanitaria
SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;
MACROCATEGORIA 5 - AGRICOLO-ZOOTECNICA
AZ01 - Strutture e impianti agricoli /zootecnici ecc
AZ01.a - Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, acquacoltura, itticultura, elicicoltura, cunicolicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone);
AZ01.b - Strutture, impianti e attrezzature per la silvicoltura;
AZ01.c - Canili e gattili rifugio e simili, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio;
AZ01.d - Maneggi con annesse strutture di servizio
AZ01.e - Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli
AZ02 - Strutture e impianti produttivi agro-alimentari
AZ03 - Strutture agrituristiche

Ai sensi dell'art.4 c 3 del DPGR 228/1994, l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi edificatori si attuano mediante TITOLO ABILITATIVO DIRETTO con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

6. SOGGETTI LEGITTIMATI

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio del titolo abilitativo il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale (si richiamano le disposizioni in materia derivanti dall'abrogazione della L.R. 27/1998 ad opera dell'art. 49, commi 2, lettera b) e 3, lettera b), L.R. 28 luglio 2017, n. 16, come modificata dall'art. 6, comma 1, L.R. 14 settembre 2017, n. 21) e attività relativa ai punti di ristoro (art. 10 del DPGR 228/1994) i seguenti operatori:

- gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciato al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo.

Per le attività di cava e miniera i titoli abilitativi potranno essere rilasciati ai concessionari muniti di Autorizzazione di cava o Concessione mineraria.

7. PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO AZIENDALE

Il rilascio di nuovi titoli abilitativi per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del



fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente. Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda;
- una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati;
- l'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma;
- la definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio;

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto. La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

8. CATEGORIE DI INTERVENTO

Sono ammessi i seguenti interventi:

11	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
12	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
13	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
14	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
18	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

9. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti, fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/1983 relative a particolari esigenze produttive:

- PER I FABBRICATI RESIDENZIALI (RES01) CONNESSI AD AZIENDE AGRICOLE E ZOOTECNICHE è previsto un indice massimo di fabbricabilità è pari a 0,03 mc/mq. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR; ai sensi dell'art. 26, comma 1, della L.R. n.8/2015, si applicano le disposizioni della DGR 228/1994 e, pertanto, la superficie minima d'intervento non può essere inferiore ad 1 ha.
- PER LE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE (RES02.a - Bed & Breakfast, RES02.b - Residence, RES02.c - Boat & Breakfast, RES02.d - Domos, RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV), le stesse potranno essere autorizzate esclusivamente su edifici esistenti aventi destinazione residenziale;
- PER ALBERGHI RURALI (TR01.e) di cui all'art. 42 della L.R. n. 1/2019 (sono incluse in tale definizione le ATTIVITÀ DI TURISMO RURALE, per le quali si richiamano le disposizioni in materia derivanti dall'abrogazione della L.R. 27/1998 ad opera dell'art. 49, commi 2, lettera b) e 3, lettera b), L.R. 28 luglio 2017, n. 16, come modificata dall'art. 6, comma 1, L.R. 14 settembre 2017, n. 21); possono assumere la denominazione di "alberghi rurali" le strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali e complessi immobiliari rurali esistenti, o in strutture di nuova realizzazione, arredate nel rispetto delle tradizioni locali, nelle quali siano offerti vitto, con bevande e pietanze tipiche della Regione preparate prevalentemente con l'impiego di materie prime di produzione locale ed eventuali altri servizi finalizzati anche alla fruizione dell'ambiente, della cultura, delle tradizioni e dell'enogastronomia del luogo. Secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. n. 1/2019 (di integrazione dell'art.14 bis alla L.R. n.16/2017):
 - gli alberghi rurali, con i relativi servizi integrati, in caso di utilizzo di strutture di nuova realizzazione, devono essere obbligatoriamente localizzati in corpi aziendali di superficie non inferiore a 25 ettari ed hanno una ricettività non superiore a 70 posti letto;
 - la dotazione volumetrica per posto letto deve risultare pari almeno a 100 metri cubi per posto letto. Per i servizi integrati di supporto può prevedersi una volumetria aggiuntiva non superiore al 50 per cento di quella programmata per i posti letto;
 - la volumetria è consentita, coerentemente a quanto previsto per i punti di ristoro dal DPGR 3 agosto 1994, n. 228, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con deliberazione del Consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.

- ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PPR, all'interno della fascia costiera non è consentita la realizzazione di nuovi alberghi rurali.
- PER I PUNTI DI RISTORO (TR03) di cui all'art.4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 e all'art. 10 del DPGR n.228/1994, devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative. Sono previsti i seguenti parametri:
 - per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, è necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente;
 - sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0,10mc/mq;
 - Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.
- PER LE STRUTTURE PER IL RECUPERO TERAPEUTICO DEI DISABILI (SS.c), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie del fondo non inferiore a Ha 3,00. La superficie minima prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro purché nella disponibilità del medesimo soggetto o ditta, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano. Per tali strutture, di rilevanza sociale, con delibera del Consiglio Comunale può esserne consentita la realizzazione in deroga alla superficie minima del fondo purché non inferiore ad Ha 1,00.
- PER FABBRICATI ED IMPIANTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA DEL FONDO (AZ01.a e AZ02) alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice massimo di fabbricabilità pari a 0,20 mc/mq, ed una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha; PER IMPIANTI SERRICOLI, IMPIANTI ORTICOLI IN PIENO CAMPO E IMPIANTI VIVAISTICI, la superficie minima d'intervento è stabilita in ha 0,50;
- PER FABBRICATI FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE E GESTIONE DEI BOSCHI E DEGLI IMPIANTI ARBOREI INDUSTRIALI (AZ01b) è previsto un indice massimo di fabbricabilità pari a 0,01 mc/mq ed una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00;
- Per strutture quali AZ01.c - CANILI E GATTILI RIFUGIO E SIMILI, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio, e AZ01.d - MANEGGI con annesse strutture di servizio, la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 1,00 Ha e l'indice di edificabilità fondiario è fissato in 0,03 mc/mq. A servizio di tali strutture, possono essere realizzati fabbricati ad uso custodia di volumetria non superiore a 300 mc, asservendo un'ulteriore superficie non inferiore a ettari 3,00: in tale ipotesi la superficie minima del fondo non dovrà essere inferiore a 4 ettari.
- PER NUOVE STRUTTURE PER L'ATTIVITÀ AGRITURISTICA (AZ03):
 - Ai sensi del DPGR 228/1994, la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc; le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato;
 - Per gli altri parametri si applicano interamente le disposizioni della normativa di settore (L.R. n° 15 del 11.05.2015 e ss.mm.ii., DGR n° 47/2 del 30.08.2016 e ss.mm.ii, in combinato disposto con il DPGR 228/94).
- Per FABBRICATI DI APPOGGIO NON RESIDENZIALI A SERVIZIO DI FONDI AGRICOLI (AZ01.e): sono consentiti se di superficie utile non superiore a 30 mq comprensiva di servizio igienico per i fondi da 1 a 3 ettari, raddoppiabili a 60 mq per i fondi con superficie superiore a 3 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico più il servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40 e pendenza delle falde entro il 35%. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

10. DISTANZE

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici e/o produttivi devono essere costruiti ad una distanza di m. 6.00 dal confine. Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime. I fabbricati per allevamenti zootecnico-industriali e/o produttivi qualificati come aziende insalubri debbono

distare:

- dai confini di proprietà: almeno 50 mt;
- dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G: almeno 500 mt, se trattasi di allevamento per suini, almeno 300 mt se trattasi di allevamento per avicunicoli, almeno 100 mt se trattasi di allevamento per bovini, ovicaprini ed equini.

Tali distanze non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza. Per le attività di cava e miniera gli interventi dovranno essere conformi ai piani autorizzati e mantenere le distanze e le cautele stabilite dalle norme di settore.

11. ALTEZZE

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4.50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze e numero di piani maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche).

Nel caso di realizzazione di alberghi rurali, comportanti l'utilizzo di superfici minime di intervento molto ampie, al fine di limitare il consumo del suolo, sono prescritti un'altezza massima non superiore a 6,50 mt ed un rapporto di copertura non superiore al 5%.

È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Per le opere accessorie delle attività di cava e di miniera si dovranno osservare i parametri urbanistico-edilizi prescritti nell'art. 42 delle presenti N.T.A.

12. CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

ART. 64 – SOTTOZONE H – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia costiera, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade provinciali e comunali e le aree di particolare interesse paesaggistico o comprese in quest'ambito, ma che risultano compromesse.

La pianificazione comunale sulle zone H individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE H1 - zone archeologiche;

SOTTOZONE H2 - zone di pregio paesaggistico ambientale suddivise in:

H2.1 - sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;

H2.2 - complessi dunali e i sistemi di spiaggia sottozona;

H2.3 - zone umide costiere;

H2.4 - area sic "Stagno di Pilo";

H2.5 - laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune, fiumi, torrenti e corsi d'acqua con relativa area di rispetto (A.R. 2.1 – fluviale)

H2.8 - valli urbane

H2.9 - boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs 227/01)

SOTTOZONE H3 - aree di recupero ambientale che riguardano zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche, si suddividono in:

H3.1 - discariche dismesse

H3.2 - scavi e cave dismesse

H3.3 - aree di riqualificazione ambientale

SOTTOZONE H4 - aree verdi, ubicate prevalentemente in adiacenza alla viabilità pubblica, sia urbana che extraurbana, che per ragioni di varia natura devono rimanere inedificate.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.14 del

DPR 380/2001, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

TITOLO ABILITATIVO DIRETTO

3. INDIRIZZI NORMATIVI - RAPPORTI CON IL PPR

Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità ecosistemica, attivano opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate alla minima trasformabilità, alla limitata visibilità, al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

In tutte le zone H, per gli interventi di edificazione /trasformazione territoriale, devono essere osservate le disposizioni di cui al D.A. 2266/U/1983 anche se non espressamente riportate nelle presenti NTA e nel PUC. Costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole del PUC della serie 6.3 (tavv. da 6.3.1.1 a 6.3.1.15, denominate "Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale - assetto ambientale e assetto insediativo"; tavv da 6.3.2.1 a 6.3.2.15 e da 6.3.3.1 a 6.3.3.18, denominate "Carta della individuazione dei tematismi da PPR alla scala comunale - assetto storico culturale"; tav 6.3.4 denominata "Legenda PPR comunale assetto insediativo, ambientale, storico culturale"), contenenti l'individuazione delle aree di salvaguardia di cui al presente capo, per le quali si applicano le relative discipline delle NTA del PPR.

4. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

ART. 73 - SOTTOZONE H2.9 (BOSCHI E FORESTE ECC)

1. DEFINIZIONE

La sottozona H2.9 comprende le zone nelle quali si sviluppa una copertura vegetale costituita da formazioni di gariga, macchia mediterranea, boschi e oliveti di età superiore ai 30 anni impiantati in aree acclivi, in superfici di rilevante valore paesaggistico e con funzione di difesa idrogeologica della superficie.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

Valgono le prescrizioni generali per le sottozone H2 di cui all'Articolo 67.

Interventi ammessi:

- interventi di gestione nei quali sono da evitare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;
- interventi forestali consentiti solo a scopo conservativo negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climatiche;
- interventi che mirano a mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi nelle aree di macchia foresta e garighe climatiche;
- programmi e progetti di tutela e di valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- interventi di riqualificazione ecologica e ambientale che favoriscano le attività escursionistiche, cicloturistiche e ippoturistiche.

ART. 67 - SOTTOZONE H2 (PAESAGGISTICO AMBIENTALE)

1. DEFINIZIONE

Sono le sottozone di pregio paesaggistico ambientale.

2. PRESCRIZIONI - MODALITÀ DI INTERVENTO - ATTIVITÀ REGOLAMENTATE

È vietato qualunque intervento di nuova costruzione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità eco-sistemica o della fruibilità paesaggistica.

Gli interventi ammessi nelle zone H2 sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni. Tali interventi sono normati nei piani di gestione dei Siti di interesse Comunitario (SIC) per le sottozone H2.1, H2.2, H2.3, H2.4 e H2.5, nei Piani di Utilizzo dei Litorali (PUL) per le sottozone H2.2 e H2.3. Per le stesse sottozone non ricadenti nelle aree interessate da SIC gli interventi ammessi sono normati negli artt. 68, 69, 70, 71 al punto "Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale"

Gli interventi che riguardano gli edifici preesistenti, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

Qualora nella sottozona H2 siano ricompresi beni paesaggistici così come individuati dall'art.136, 142 o dall'art.143 del D.Lgs n.42/2004 si applicano, in osservanza di quanto disposto dall'art. 18, comma 4, delle NTA del PPR, le specifiche disposizioni delle componenti di paesaggio del PPR su cui ricadono, nonché, qualora gli stessi siano ubicati anche all'interno della fascia costiera di cui all'art. 17, comma 3, lett. a), anche la specifica disciplina imposta dall'art. 20 delle suddette NTA".

Le prescrizioni di cui al presente comma sono riferite a tutte le sottozone H2.

3. CATEGORIE DI INTERVENTO

Per gli edifici esistenti	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I9	INTERVENTI DI DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

Si fa presente che ulteriori parametri relativi all'area oggetto del presente certificato possono essere riportati nell'Allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Il presente certificato, in quanto redatto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è compilato esclusivamente in conformità alle risultanze degli strumenti urbanistici di rango comunale vigenti ed adottati, pertanto non potrà dar conto dell'esistenza di vincoli sovraordinati o altre prescrizioni ove gli stessi non siano riportati negli strumenti urbanistici di livello comunale.

Sulle indicazioni del presente certificato prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006. Relativamente alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato non vale quale attestazione della potestà edificatoria dell'area.

Si rilascia il presente certificato per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

Si da atto che i soggetti che adottano il presente atto non incorrono in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione, e non sussistono conflitti di interesse in relazione all'oggetto dell'atto con riferimento alla normativa vigente, con particolare riferimento a quella relativa alla prevenzione della corruzione.

Responsabile del procedimento

Geom. Giuseppe Maioli

Sassari li 07.04.2023



Il Dirigente

Ing. Giovanni Antonio Pisoni



Il presente contratto ha come oggetto la fornitura di servizi di consulenza e assistenza tecnica per la redazione del progetto di fattibilità economica e finanziaria per la costruzione di un edificio di abitazioni popolari in via ...

Il presente contratto ha come oggetto la fornitura di servizi di consulenza e assistenza tecnica per la redazione del progetto di fattibilità economica e finanziaria per la costruzione di un edificio di abitazioni popolari in via ...

ART. 1 - OGGETTO

Il presente contratto ha come oggetto la fornitura di servizi di consulenza e assistenza tecnica per la redazione del progetto di fattibilità economica e finanziaria per la costruzione di un edificio di abitazioni popolari in via ...

ART. 2 - DURATA

Il presente contratto ha come oggetto la fornitura di servizi di consulenza e assistenza tecnica per la redazione del progetto di fattibilità economica e finanziaria per la costruzione di un edificio di abitazioni popolari in via ...

ART. 3 - PREZZI

Il presente contratto ha come oggetto la fornitura di servizi di consulenza e assistenza tecnica per la redazione del progetto di fattibilità economica e finanziaria per la costruzione di un edificio di abitazioni popolari in via ...

ART. 4 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il presente contratto ha come oggetto la fornitura di servizi di consulenza e assistenza tecnica per la redazione del progetto di fattibilità economica e finanziaria per la costruzione di un edificio di abitazioni popolari in via ...

ART. 5 - CONDIZIONI PARTICOLARI

Il presente contratto ha come oggetto la fornitura di servizi di consulenza e assistenza tecnica per la redazione del progetto di fattibilità economica e finanziaria per la costruzione di un edificio di abitazioni popolari in via ...

ART. 6 - FINE

Il presente contratto ha come oggetto la fornitura di servizi di consulenza e assistenza tecnica per la redazione del progetto di fattibilità economica e finanziaria per la costruzione di un edificio di abitazioni popolari in via ...

ART. 7 - NOTE

Il presente contratto ha come oggetto la fornitura di servizi di consulenza e assistenza tecnica per la redazione del progetto di fattibilità economica e finanziaria per la costruzione di un edificio di abitazioni popolari in via ...



[Handwritten signature]



