

Regione Autonoma
della Sardegna



Provincia di Sassari



Comune di Ittiri (SS)



Comune di
Villanova Monteleone (SS)



Committente:

RWE

RWE RENEWABLES ITALIA S.R.L.
via Andrea Doria, 41/G - 00192 Roma
P.IVA/C.F. 06400370968

Titolo del Progetto:

PARCO EOLICO "ALAS"

- Comuni di Ittiri e Villanova Monteleone (SS) -

Documento:

PROGETTO DEFINITIVO OPERE CIVILI

N° Documento:

PEALAS-P17.01

ID PROGETTO:

PEALAS

DISCIPLINA:

P

TIPOLOGIA:

FORMATO:

A4

Elaborato:

Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici

FOGLIO:

SCALA:

Nome file:

PEALAS-P17.01_Stralcio norme tecniche di attuazione strumenti urbanistici

A cura di:



Progettista:

Ing. Giuseppe Frongia

Gruppo di progettazione:

Ing. Giuseppe Frongia
(coordinatore e responsabile)

Ing. Marianna Barbarino

Ing. Enrica Batzella

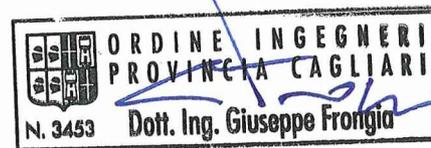
Ing. Antonio Dedoni

Ing. Gianluca Melis

Ing. Emanuela Spiga

Dott. Andrea Cappai

Dott. Matteo Tatti



Rev:	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
00	15/07/2020	PRIMA EMISSIONE	IAT	GF	RWE



COMUNE DI ITTIRI

PROVINCIA DI SASSARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

modifiche (in corsivo) apportate con deliberazione del Commissario Straordinario n°5 del 27.09.2004 e successiva n°2 del 12.04.2005, dichiarata coerente alla normativa sovraordinate con determinazione n°738/DG del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Ultime modifiche apportate con delibera di C.C. n. 45 del 13.09.2017

DISPOSIZIONI PER MISURARE LA COMPATIBILITA' NELLE ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANE

ART. 26

1. Al fine di misurare la compatibilità ambientale dei progetti, finalizzati alla trasformazione delle Zone "C", "D" "G", gli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale dovranno formulare l'istruttoria preliminare evidenziando agli organismi consultivi o deliberanti, l'impatto nelle aree in oggetto degli interventi previsti con riguardo alle prescrizioni di cui agli articoli precedenti.

2. In particolare dovranno essere valutati nell'istruttoria:

a) Gli effetti conseguenti dai movimenti di terra in relazione a scavi e rinterri, connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, che comportino modificazioni rilevanti e permanenti della forma del suolo. La verifica dovrà essere svolta in modo che si evinca, in termini quantitativi e qualitativi la configurazione finale, e che risultino, a seguito delle eventuali modifiche di pendenze preesistenti, i rimodellamenti e gli interventi previsti per il ripristino delle condizioni.

b) Gli effetti che possano derivare dalla dislocazione degli edifici in relazione alle tipologie e alla morfologia del suolo specificando, ove sussistano, le possibili alternative.

c) Le condizioni di permeabilità del suolo in relazione al sistema di convogliamento delle acque superficiali meteoriche segnalando ove sussistano, a seguito degli interventi previsti, rischi di ristagni in aree limitrofe.

d) Le caratteristiche delle aree prescelte da destinare a spazio pubblico in relazione alle diverse opportunità e alle eventuali alternative nonché alla previsione di sistemazione del suolo con particolare riguardo alle specie arboree prescelte per la piantumazione.

TITOLO VII

NORME DI ATTUAZIONE PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO CONTENENTI LE DISPOSIZIONI NECESSARIE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 27

1. Le presenti norme riguardano espressamente le parti del territorio extraurbano destinate alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

2. Nelle Zone "E" si riconosce la necessità di mantenere i caratteri e gli elementi diffusi del paesaggio consolidato, sono quindi consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale.

ART. 28

1. Non è consentito, in assenza di autorizzazione o concessione edilizia, modificare la rete dei percorsi interpoderali, né rimuovere i suoi elementi costitutivi e distintivi quali:

- i muri a secco;
- le alberature a filari;

- le siepi.

2. Non è consentito alterare o demolire i manufatti superstiti che costituiscono testimonianza dell'attività agro-pastorale o che comunque rivestono valore storico ed architettonico.

3. Le recinzioni preesistenti in muratura a secco integrate da siepi o filari e delimitanti le proprietà dovranno essere conservate e restaurate mediante integrazione delle parti mancanti utilizzando gli stessi materiali e ripristinando l'altezza originaria.

ART. 29

1. Non è consentito intervenire ad una distanza inferiore a ml.50 dalle emergenze archeologiche elencate e censite nella apposita planimetria (che costituisce tavola complementare a quella della zonizzazione), ovvero dall'edificio, reperto o elemento identificato. Non deve in ogni caso essere messa in pericolo l'integrità dei monumenti soggetti alle disposizioni di questa norma, né deve essere danneggiata la prospettiva o la luce o alterate le condizioni di ambiente e di decoro .

2. Nella tavola suddetta denominata "Monumenti e aree di interesse archeologico" viene individuata una zona di interesse dove è fatto divieto di intervenire e modificare l'area con costruzioni di qualsiasi tipo e natura, se non dopo dettagliata relazione e nulla osta della autorità competente. Per tutti gli interventi edilizi si fa rimando al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490.

3. I beni censiti nell'apposita tavola ed elenco non possono essere inoltre demoliti, rimossi o modificati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali . Essi non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

4. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico e artistico . Il soprintendente può autorizzare il collocamento o affissione quando non ne derivi danno all'aspetto e al decoro . L'esercizio del commercio, con sole installazioni mobili, è altresì subordinato al preventivo nulla osta del soprintendente .

5. Eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, dovranno essere denunciati, alla Soprintendenza competente. E' inoltre fatto obbligo di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta.

ART. 30

1. Ai progetti finalizzati al rilascio di concessioni edilizie nelle zone agricole si dovrà allegare, oltre agli elaborati previsti dal R.E. una documentazione fotografica e un rilievo nella scala 1:1.000 della distribuzione e del tipo di vegetazione esistente, dei caratteri delle linee di confine delle proprietà interessate con indicata la eventuale presenza, nell'area di proprietà o a confine, di elementi di cui agli articoli precedenti nonché il progetto di sistemazione degli spazi circostanti il fabbricato e tutti gli interventi previsti nell'area.

ART. 31

1. Tutti i manufatti edilizi, con la sola eccezione delle serre e degli impianti, dovranno essere realizzati con materiali naturali. Sono esclusi le strutture e gli elementi prefabbricati a vista, i materiali sintetici e le finiture riflettenti.

2. Nuove recinzioni dovranno essere realizzate su basi costituite da muratura tradizionale a secco in pietra locale, non superiore a cm.90 di altezza, salvo diverse esigenze documentabili con uno studio agronomico

ART. 32

1. Al fine di misurare la compatibilità ambientale dei progetti finalizzati alla trasformazione di parti del territorio extraurbano, gli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale dovranno formulare

l'istruttoria preliminare evidenziando agli organismi consultivi o deliberanti, l'impatto nelle aree in oggetto, con riguardo alle prescrizioni di cui agli articoli precedenti.

2. In particolare dovranno essere valutati nell'istruttoria:

- Movimenti di terra: in relazione a scavi e rinterri, che comportino modificazioni rilevanti e permanenti della forma del suolo, la verifica dovrà essere svolta in modo che si evinca, in termini quantitativi e qualitativi la configurazione finale, e che risultino a seguito delle modifiche di pendenze preesistenti i rimodellamenti e gli interventi previsti per il ripristino delle condizioni.
- Condizioni di idrografia e permeabilità del suolo: in relazione al sistema di convogliamento delle acque superficiali meteoriche segnalando ove sussistano, a seguito degli interventi previsti, rischi di impedire lo scorrimento di acque intercettate. Qualora l'intervento preveda una modifica del deflusso superficiale delle acque si dovrà accertare che sia garantito che le variazioni non comportino ristagni in aree limitrofe.
- Approvvigionamento idrico e smaltimento dei liquami: in relazione alle modalità con cui si intenda far fronte alle necessità sopradette verificando la corrispondenza alle norme d'igiene vigenti e a tutte le disposizioni di legge in materia.
- Specie arboree ed arbustive: in relazione ad eventuali espianati e a nuovi impianti, con riguardo a filari e siepi lungo i percorsi e a confine delle proprietà.

ART. 33

1. È istituito il Registro delle aree impegnate per la edificazione nelle zone "E".

2. I richiedenti concessioni e autorizzazione edilizie in dette Zone devono, mediante atto notorio redatto ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, dichiarare di non aver in precedenza realizzato volumetrie nell'area oggetto del nuovo intervento o in altre aree confinanti e contigue, anche se successivamente frazionate, ovvero allegare una planimetria catastale in scala 1:2.000 in cui contrassegnare a colore l'area impegnata per interventi edilizi, comunicando gli estremi della precedente concessione o autorizzazione.

3. Sarà cura degli uffici dell'Amministrazione annotare le comunicazioni e trasferire su apposita planimetria in scala adeguata le informazioni di cui al comma precedente.

ART. 34

Nelle Zone "E" il P.U.C. si attua di norma per intervento edilizio diretto. Per interventi con volumi superiori a mc 3000, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o con numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione di intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica. Non possono essere comunque superati gli indici fondiari inderogabili definiti nel successivo articolo 35.

ART. 34a

1. E' possibile utilizzare più corpi aziendali anche non contigui al fine di raggiungere la superficie minima indicata negli articoli seguenti .

ART. 35

Nelle Zone agricole sono ammessi gli usi indicati nei successivi punti:

I) Fabbricati di servizio aziendali, depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio delle attività, rimesse per macchine agricole, piccoli ricoveri per allevamento zootecnico purché non superiori a 100 mq .

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

– nelle Zone "E1", "E2" ed "E3" IF 0,05 mc/mq , nelle zone "E5" I.F. 0,01, diminuito dell'indice utilizzato per le eventuali residenze

lotto minimo ha 1.00 ;

DC ml.5;

DS ml.10

I fabbricati non potranno essere composti da più di un piano fuori terra oltre ad un vano interrato o seminterrato. È obbligatoria la copertura a tetto a una o due falde.

II) Impianti serricoli, orticoli e vivaistici

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF libero;

- IC 50%;

- lotto minimo ha 0,50;

- distanze minime non inferiori a ml 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n° 1497.

III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Allevamenti zootecnici in strutture di dimensione superiore a quelli di cui al punto I) , compresi gli edifici per gli alloggi per il personale fino ad una SU massima di 150 mq.

- In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF 0,15 nelle zone "E1", IF 0,20 nelle zone "E2", IF 0,10 nelle zone "E3";

- lotto minimo ha 3;

- DC ml. 50;

- DS ml.10;

- In caso di ampliamento di fabbricati preesistenti le distanze dai confini potranno essere mantenute.

IV) Attività agrituristiche purché collaterali o ausiliarie a quella agricola e/o zootecnica, così come indicato dalla legge regionale in materia.

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio, per nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, il rispetto dei seguenti parametri:

- posti letto: 10 per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari, per le aziende di dimensioni superiori il limite massimo è di 20 posti letto.;
- volume massimo 50 mc. per posto letto;
- lotto minimo, anche costituito da superfici non contigue, ha 5;
- IF per la residenza 0,03 mc/mq;
- DC ml.5;
- DS ml.10

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 5 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

V) Centri attrezzati per la sosta e la ristorazione anche indipendenti da una azienda agricola.

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF 0,03;
- posti letto fino a 20;
- lotto minimo ha 5,00.

Con delibera del Consiglio Comunale l'indice di cui sopra è incrementabile fino a 0,10 mc/mq.

VI) Residenze

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- nelle zone "E1" e "E2" IF 0,02 , nelle zone "E3" IF 0,03 mc/mq;
- lotto minimo ha 1.00 ;
 - DC ml.5;
 - DS ml.10

I volumi per le residenze dovranno essere composti da non più di un piano fuori terra oltre a una vano interrato o seminterrato.

I vani seminterrati non direttamente collegati con una struttura edilizia fuori terra non possono in ogni caso superare la superficie complessiva di mq 50. Se collegati ad una struttura edilizia fuori terra i vani entro terra non potranno eccedere più del 20% rispetto alla superficie coperta del fabbricato principale.

Per le sole residenze è ammessa la realizzazione di porticati o verande che non partecipano al computo dei volumi solo se di superficie non eccedente il 25% della superficie coperta dell'edificio, a condizione che siano aperte per tre lati, e non eccedenti il 20% della superficie coperta dell'edificio, se aperti su due lati.

È obbligatoria la copertura a tetto.

VII) Comunità terapeutiche per il recupero di tossicodipendenti e disabili.

In tutte le sottozone ove sono ammessi gli usi di cui sopra è obbligatorio il rispetto dei seguenti parametri:

- IF 0,10 mc/mq;
- lotto minimo ha 2;
- DC ml. 5;
- DS ml. 10.

ART. 36

Le zone extraurbane sono suddivise nelle seguenti zone nelle quali sono ammessi gli usi specificati :

- ZONE "E1": Aree caratterizzate dalla presenza di attività agricole tipiche e specializzate in prevalenza costituite da oliveti e vigneti.

Usi ammessi:

I) Fabbricati di servizio aziendali, depositi attrezzi, rimesse macchine agricole.

III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

IV) Attività agrituristiche.

VI) Residenze.

- Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, nonché, ad eccezione 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 quelle consentite.

- L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- Il posizionamento delle nuove volumetrie è da ubicare in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.

- ZONE "E2": Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva o caratterizzate dalla presenza di attività agricole varie.

Usi ammessi:

I) Fabbricati di servizio aziendali, deposito attrezzi, rimesse macchine agricole.

II) Impianti serricoli, orticoli e vivaistici

III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

IV) Attività agrituristiche.

V) Centri attrezzati per la sosta e la ristorazione.

VI) Residenze.

VII) Strutture per il recupero 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 eccezione 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 quelle consentite.

- L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.

- Il posizionamento delle nuove volumetrie è da ubicare in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale

- ZONE "E3": Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario per cui si ammette l'uso finalizzato alla attività agricola e alla residenza.

Usi ammessi:

I) Fabbricati di servizio aziendali, deposito attrezzi, rimesse macchine agricole.

II) Impianti serricoli, orticoli e vivaistici.

III) Attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

IV) Attività agrituristiche.

V) Centri attrezzati per la sosta e la ristorazione.

VI) Residenze.

VII) Strutture per il recupero dei disabili, de 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 eccezione 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 quelle consentite.

- L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

- Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.

- Il posizionamento delle nuove volumetrie è da ubicare in adiacenza di quelle esistenti o in assenza di queste in siti compatibili e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.

- ZONE "E5": Aree di elevato valore ambientale, marginali per l'insediamento agricolo, costituite in prevalenza da macchia alta, bosco e pascolo arborato di cui si ravvisa la necessità di garantire adeguate condizioni di stabilità ambientale e di tutela.

Usi ammessi:

In queste zone non sono ammesse alterazioni allo stato dei luoghi e sono permessi i soli interventi volti alla conservazione, alla difesa, ripristino restauro e fruizione della risorsa. E' consentito il mantenimento delle attività esistenti purché rispettino le caratteristiche ambientali; vengono favorite le attività tradizionali, quelle eco-compatibili e in particolare l'agricoltura biologica.

Sono sempre consentite:

- attività scientifiche, comprendenti lo studio, il controllo e la conservazione delle risorse ambientali;

- la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere e amovibili (sentieri natura, segnaletiche) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione, postazioni naturalistiche);

- opere di difesa e di ripristino ambientale in presenza alterazioni o di manomissione di origine antropica;

- interventi per il recupero e la valorizzazione degli ambienti umidi;

- il recupero di strutture esistenti con tipologie originarie;

- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

- Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

- Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali quelle connesse al soddisfacimento del bisogno idrico regionale e tutte le altre opere di

urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n° 1497/1993;

- opere di rimboschimento di iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzate, sempre che effettuate col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- opere antincendio e protezione civile;
- sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- pascolamento controllato
- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici foraggere;
- opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico ambientale.

Fra le nuove attività sono consentite solo quelle ecocompatibili come l'agricoltura biologica con usi ammessi :

I) Fabbricati di servizio aziendali.

IV) Attività agrituristiche.

Nelle zone E5 per le aziende economico produttive legittimamente insediate ed operanti anteriormente alla data dello 06/08/1993, sono autorizzabili, previa verifica della compatibilità paesistico-ambientale, gli interventi di riqualificazione produttiva, ristrutturazione ed ampliamento, quando gli stessi interventi risultino essenziali per la fisiologica economicità aziendale ed imposti da esigenze di economia di scala e/o di adeguamento tecnologico nel limite massimo di edificabilità di 0,01 mc/mq.

Conseguentemente sono autorizzabili il decespugliamento, il taglio colturale, il pascolamento, la realizzazione di impianti tecnologici, gli interventi atti a rendere più funzionali l'agricoltura e la zootecnia, l'ammodernamento e la realizzazione di opere esistenti quali residenze, stalle depositi e simili.

ART. 37 - Zone "D" extraurbane

1. Norme per le zone artigianali extraurbane "D8", "D9", situate rispettivamente in località "Paulis" e "Baddu e Saltu" .

Tali zone appartengono all'impianto del PRG originario e per esse valgono le prescrizioni grafiche e normative dei relativi piani attuativi, che di seguito si riportano:.

- Destinazione edilizia: laboratori artigiani, attrezzature per l'industria, stabilimenti e fabbriche, uffici e servizi pubblici che per le loro caratteristiche non possono essere recepiti nella struttura urbana, locali per uffici connessi con l'attività artigiana o industriale, abitazioni strettamente necessarie per il solo personale di custodia;
- Tipi edilizi: liberi;
- Indice di edificabilità fondiaria: non stabilito;
- Rapporto di copertura: 60% della superficie totale del lotto;
- Distanze: arretramento minimo dal filo strada ml. 15,00, distanza dai confini ml. 7,50;
- Costruzioni sui confini di lotto: sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere; sono però ammesse presso gli accessi modeste costruzioni, limitate alle sole necessità per il controllo degli ingressi delle persone e dei movimenti dei materiali. Sulle aree di distacco con le altre industrie sono ammessi quei manufatti eventualmente necessari per il collegamento con altri cicli di produzione;
- Distacchi dalle strade: i distacchi minimi dalle strade possono essere aumentati a discrezione dell'Amministrazione Comunale nei casi in cui le recinzioni o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, incroci o diramazioni;
- Alberature: di norma devono essere arretrate di ml. 20 dagli incroci;



COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE
(PROVINCIA DI SASSARI)

PIANO URBANISTICO COMUNALE VARIANTE

ELABORATO:

NORME DI ATTUAZIONE

(aggiornato con le modifiche richieste dal Co. Re. Co nella seduta del 27/9/2000)

IL SINDACO

Sig. Sebastiano Monti

PROGETTISTI

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Geom. Giovannino Spanu

Geom. Antonia Piras

Arch. Andrea Zinchi

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 47 DEL 10-8-2000

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Norme generali

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 agricola 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 , E5 ed E5/H.

L'E5/H rappresenta una sottozona dell'E5, così come stabilito dalle direttive suddette, nella quale l'esigenza di garantire condizioni di adeguata stabilità ambientale è ancora maggiore rispetto alla sottozona 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 turismo rurale, 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 eccezione 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.

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, al turismo rurale, 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.

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, con annessa residenza, non 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 |

Le distanze da osservare sono le seguenti :

Dai confini

- 1) E' ammessa l'edificazione sul confine - In caso di arretramento la distanza minima da rispettare è pari alla metà dell'altezza del fabbricato erigendo, con minimo assoluto di m 5.00.
- 2) Per allevamenti zootecnici intensivi m 50.00.

Dai fabbricati

La distanza minima tra fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi fabbricati, con minimo assoluto di m 10.00

Dalla viabilità

- 1) Strade statali e provinciali m 30.00.
- 2) Strade comunali , consortili e vicinali m **10.00**.
- 3) 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.

Per la nuova edificazione sono previste fasce di rispetto dalle zone residenziali, turistiche, industriali-commerciali e dalle zone dei servizi e sono:

- 1) Stalle od in genere attività per l' allevamento dei bovini, equini, ed ovicaprini m 100.00.
- 2) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti avicunicoli m 300.00.
- 3) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti suinicoli m 500.00.

Per le nuove costruzioni, fatte salve le caratteristiche tipologiche dipendenti alla destinazione d'uso, si avrà cura della finitura esterna dei fabbricati (pareti e coperture) di usare i materiali e coloriture tradizionali.

Zona E5/H

Parametri urbanistici

a) Gli indici di fabbricabilità territoriali massimi sono :

Per le residenze connesse con la conduzione del fondo 0,01 mc/mq.

Per i vani destinati ad agriturismo 0,015 mc/mq, corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50.00 mc per ogni posto letto.

Per punti di ristoro 0,01 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.

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

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

Ubicazione delle nuove volumetrie: nell'ubicazione delle nuove volumetrie è necessario un'attenta valutazione del sito onde evitare situazioni di rischio (geologico, idrogeologico, paesaggistico e ambientale). Si richiede pertanto una **attenta** valutazione della compatibilità paesistico ambientale **al fine** di individuare il posizionamento delle volumetrie insediabili .

Zona E2 ed E5

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 0,015 mc/mq, corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50.00 mc per ogni posto letto.

Per punti di ristoro 0,01 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.

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

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

Varie

1) Gli edifici espropriati per allargamenti di strade o per 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.

3) I fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti (cornici di porte e finestre, elementi a faccia a vista, cantonali, ecc.) e ricostruiti con materiale originario laddove deteriorati.

4) Nelle aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario si consente la realizzazione di un fabbricato rurale minimo (deposito attrezzi) di dimensione interna massima **mq 25.00** ed altezza media di m 3.00. Le caratteristiche architettoniche di questi fabbricati dovranno essere quelle dei fabbricati rurali caratteristici della zona: tetti con copertura di tegole, muratura in pietra faccia a vista o intonacata.