

**Valutazione d'impatto ambientale D.Lgs. 152/2006 e
ss.mm.ii.**

ABBILA

**Ampliamento del Parco Eolico di Ulassai
e Perdasefogu (NU)**



PROGETTO DEFINITIVO OPERE CIVILI

**STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STRUMENTI
URBANISTICI**

Rev.	Data	Descrizione	Red.	Contr.	Appr.
0	30/04/21	Emissione per procedura di VIA	IAT	Sartec	Sartec

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 3832
Dott. Ing. MANOLO MULANA

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 3453
Dott. Ing. Giuseppe Frongia

**Valutazione d'impatto ambientale D.Lgs. 152/2006 e
ss.mm.ii.**

ABBILA

**Ampliamento del Parco Eolico di Ulassai
e Perdasdefogu (NU)**

PROGETTO DEFINITIVO OPERE CIVILI

COORDINAMENTO GENERALE:

SARTEC – Saras Ricerche e Tecnologie

Ing. Manolo Mulana

Ing. Giuseppe Frongia (I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l.)

PROGETTAZIONE:

I.A.T. Consulenza e progetti S.r.l.

Ing. Giuseppe Frongia (Direttore tecnico)

Gruppo di lavoro:

Ing. Giuseppe Frongia (Coordinatore e responsabile)

Mariano Agus

Ing. Marianna Barbarino

Ing. Enrica Batzella

Ing. Gianluca Melis

Dott.ssa Elisa Roych

Ing. Emanuela Spiga

Ing. Francesco Schirru

Collaborazioni specialistiche:

Verifiche strutturali: Ing. Gianfranco Corda

Aspetti archeologici: Dott. Matteo Tatti

Aspetti geologici e geotecnici: Dott. Geol. Mauro Pompei – Dott. Geol. Maria Francesca Lobina

Aspetti floristico-vegetazionali: Dott. Nat. Fabio Schirru

Aspetti pedologici ed uso del suolo: Dott. Nat. Marco Cocco

Rumore: Dott. Francesco Perria – Ing. Manuela Melis

Interferenze telecomunicazioni: Respect S.r.l. – Prof. Ing. Giuseppe Mazzarella – Ing. Emilio Ghiani

u. 2 tavola Disegni
u. 1 " alle foto A
u. 1 norme di attuazione
u. 4 rilegatura
Approvato con deliberazione
della C.C. n. 56/90



UP

Segretario Comunale
[Signature]

N. 131 ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA NUORO
Dr. Ing. GIUSEPPE PILIA

[Signature]

Dott. Ing. Giuseppe Pilia - Via Gennargentu N° 15 - Barisardo

COMUNE DI ULASSAI

PROVINCIA DI NUORO

VARIANTE AL PIANO DI FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

Tavola

N°

9

data ___/___/1989 * aggiornamenti 21/09/1990 *

Il Sindaco

* Progettazione Ing. Giuseppe Pilia *

ART: 11 - ZONE E AGRICOLE

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- 1)- 0,03 mc./mq. per le residenze;
- 2)- 0,20 mc./mq. per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del C.C. l'indice di cui al punto 1) potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc./mq. per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc./mq. per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del C.C. l'indice di cui al punto 2) potrà essere elevato fino a 0,50 mc./mq. in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di ml. 500,00.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a ml. 500,00, salvo diversa deliberazione del C.C.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque con volumi superiori a 3000 mc., o con un numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del C.C., al parere favorevole dell'Assessorato Re-

gionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, sentita la commissione urbanistica regionale che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

I distacchi delle costruzioni dal filo delle strade pubbliche del territorio devono essere non inferiori a ml. 15,00, mentre i distacchi dai confini devono essere non inferiori a ml. 8,00 fermo restando il diritto di costruire in aderenza.

Si devono comunque rispettare i distacchi minimi dalle strade previsti dal D.M. 01/04/1968 .

ART. 12 - ZONE G - SERVIZI GENERALI

La zona è destinata ad accogliere attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico di interesse generale su scala territoriale: uffici pubblici e/o privati di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria superiore, musei, parchi comunali, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione, punti di ristoro e ricettivi, mercati, impianti tecnologici e simili.

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di servizio.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc./mq., con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

L'attuazione avviene tramite P.P. di iniziativa comunale o piano di lottizzazione di iniziativa privata.

Valgono le seguenti norme per i piani attuativi:

- indice di densità fondiaria massimo pari a 3,00 mc./mq.
- rapporto di copertura 0,50 mq./mq.
- gli edifici dovranno risultare in arretramento di almeno 8,00 ml. salvo il rispetto di particolari norme di legge specifiche per il tipo di attività da insediare;
- l'altezza massima dei locali accessori alle attività svolte (uffici, servizi, etc.) non potrà superare i ml. 7,50 e quelle minime i ml. 3,60;
- le aree di parcheggio dovranno essere adeguate alla destinazione degli immobili e non minori di 1,00 mq. ogni 10,00 mc..

In ogni caso per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100,00 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico ad uso pubblico, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Nel caso di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi per parcheggi.

ART. 16

ZONA E : AGRICOLA

16.1 Finalità

Le presenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo e persegue le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

16.2 - Le zone agricole.

Ai fini delle presenti norme sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

16.3 - Norme comuni per l'edificazione nelle zone agricole.

1. 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, così come normati dal successivo paragrafo 16.8;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e 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.

2. Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

A)- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;

B)- 0.03 mc/mq per le residenze.

C)- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;

- D)- fino a 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.
3. Ai fini edificatori, la superficie minima di intervento e' stabilita in 1 Ha;
 4. Ai fini del computo della superficie minima del lotto è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti contigui anche se divisi da strade, canali o corsi d'acqua.
 5. Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in 1 Ha;
 6. Ai fini di raggiungere la superficie minima di intervento possono essere accorpati più appezzamenti di pertinenza delle proprietà distanti dal fabbricato in edificazione non più di 2000 (*duemila*) metri ed all'interno della stessa zona omogenea.
 7. Al fine di evitare che le superfici asservite possano essere utilizzate più di una volta ai fini edificatori, il Responsabile del servizio dovrà:
 - annotare su di apposito registro od altro adeguato strumento informatico l'accorpamento ai fini edificatori;
 - verificare, prima del rilascio delle concessioni in Zona E, che le superfici non siano state asservite ad altri interventi
 - richiedere il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto dell'intervento sul quale dovrà essere riportato l'insussistenza di asservimenti.
 8. Per i volumi residenziali è consentita un'altezza fuori terra, da verificarsi su tutti i prospetti, come definito nella norma specifica della sottozona agricola.

16.4 - Restauro e ampliamento

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico 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.

2. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere solo ed esclusivamente quella relativa a fabbricati compatibili con le norme specifiche della zona E, come appresso indicato:

- * - per ampliamento del fabbricato residenziale
- * - fabbricati per agriturismo
- *- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale
- *- punti di ristoro

- *- attività economiche e servizi connessi con la residenza, anche stagionali

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

16.5 - Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli.

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamenti per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,D,G.

2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono consentiti, in zona agricola, previa autorizzazione dell'intervento con apposita deliberazione consiliare oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D". Sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore del P.U.C.

5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo di volumetria.

7. Ogni serra purché volta alla protezione o 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 e successive modificazioni e integrazioni.

16.6 - Edifici in fregio alle strade

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1.4.68, n. 1404 e successive modificazioni e integrazioni, e in quello di rispetto al nastro stradale, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni e integrazioni;
- b) dotazione di servizi igienici adeguati al nucleo abitativo e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma del paragrafo 16.4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al paragrafo 16.3.

16.7 - Smaltimento dei reflui.

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e integrazioni, e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna» entro lo stesso tempo gli insediamenti agro alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

16.8 - Agriturismo

1. E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. 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 nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

2. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione

agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

16.9 - Punti di ristoro.

1. 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 0.10 mc/mq.

2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.

3. Nel caso in cui il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprenda 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 in cui si esercita l'agriturismo.

16.10 – Individuazione delle sottozone agricole

1. In considerazione delle caratteristiche abbastanza omogenee del territorio comunale e sulla base della valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale, il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti sottozone:

E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvista l'esigenza di garantire adeguate condizioni di stabilità ambientale.

ART. 17

SOTTOZONA E2

Generalità

E' la zona agricola di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (sottozona E₂, S = 3.843,05 Ha.);

Le caratteristiche agropedologiche di questi terreni permettono l'attuazione di una attività agricola intensiva da media a modesta con discreta scelta delle specie da coltivare.

Superficie minima di intervento: $S_{int} = Ha \ 1.00$

Superficie minima lotto : $L_{min} = Ha \ 0.20$

Deroga: Per fabbricati funzionali alla conduzione del fondo, e sempre con esclusione delle residenze, non è prevista alcuna superficie minima, in ogni caso comunque la superficie coperta non potrà superare il 4% della superficie del lotto.

Nella zona "E2", per i fabbricati ad uso abitativo non rientrano nel computo dei volumi le verande coperte, i porticati e le logge purché questi complessivamente non superino il 35% della superficie coperta del fabbricato (Vedi Art. 50 R.E.)

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare i seguenti punti:

Per i distacchi dalle strade si osservi il D.L.vo 30/04/1992, n. 285 e s.m.i.

Numero piani: $n_p : 3$

Numero piani f. terra : $n_{p.ft} = 2$

Altezza all'intradosso: H_i

a) $H_i = 5.70$ mt per le residenze

b) $H_i = 5.00$ mt per le opere strumentali all'attività agricola

Distanza (delle aziende agricole) dagli abitati:

Rispetto all'abitato di Perdasdefogu :

I fabbricati funzionali di aziende zootecniche devono, di norma, essere ubicati a distanza non inferiore a 1.000 mt. dal perimetro urbano delle zone omogenee (escluse le zone E e H).

L'Amministrazione Comunale, sentita la C.E. con parere obbligatorio ma non vincolante, e il funzionario della competente A.S.L., può concedere l'ubicazione a distanza minore, ma sempre oltre il raggio dei 500 mt, quando sia dimostrato che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda ricadono entro il raggio predetto (dei 1.000 mt.)

Distacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici: $D1 = 10.00$ mt.

Gli edifici residenziali devono distare dai fabbricati funzionali nello stesso lotto non meno di 15,00 mt dai ricoveri zootecnici situati sottovento e dalle vasche interrate di accumulo delle deiezioni e liquami; e non meno di 20.00 mt dalle concimaie e platee a cielo aperto di raccolta del letame, situate a valle e sottovento.

Distacchi degli edifici dai confini del lotto : $D2 = 6.00$ mt o in aderenza.

La recinzione dei terreni coltivati o suscettibili di coltivazione, da eseguirsi a giorno o con rete metallica, autorizzata dall'A.C., non deve avere altezza inferiore a 1.20 mt sul piano di campagna, deve essere posta almeno alla distanza di 3.00 mt. dall'asse stradale.

SOTTOZONA E5

La sottozona E₅, infine individua le aree caratterizzate da una attività agricola marginale; le caratteristiche agropedologiche di questi terreni sono scarse o nulle mentre il loro valore paesaggistico è elevato. (sottozona E₅, S = 823,79 Ha).

Di conseguenza l'attività edificatoria dovrà essere molto contenuta, e l'eventuale edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Superficie minima lotto : L_{min} Ha 0.50
- Altezza massima di piano : 3.00 mt.

La costruzione degli edifici deve inoltre rispettare i seguenti punti:

- Per i distacchi dalle strade si osservi il D.L.vo 30/04/1992, n. 285 e s.m.i
- Distacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici: D₁ = 10.00 mt.
- Distacchi degli edifici dai confini del lotto: D₂ = 6.00 mt.

Il tematismo delle Zone E viene relazionato nella "Tavole dei Tematismi" - allegate al P.U.C.