



# COMUNE DI BUDDUSÒ

PROVINCIA DI SASSARI

AREA TECNICO-PRODUTTIVA

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica e Manutentivo

Piazza Fumu - 07020 Buddusò

C.F. 81000470906 - P.IVA 00131450900

mail: [edilurb@comunebudduso.ss.it](mailto:edilurb@comunebudduso.ss.it)

PEC: 011[edilurb@pec.comunebudduso.ss.it](mailto:edilurb@pec.comunebudduso.ss.it)

Prot. N° 041/20 – ATP/8912

## IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

A norma dell'art. 30 del D.P.R. 06..06.2001, n. 380, a richiesta del Sig. **Bartocci Massimo** nato a **Cuneo** il **25.03.1969**, in qualità di Amministratore Delegato della Società Innogy Italia S.p.a. con sede in Milano, in Viale Francesco Restelli 3/1, e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati da Questo Comune

### CERTIFICA

che i terreni siti in questo Comune in Loc. "Seau" – "Mazzone" – "Su Corru Chervinu" – "Pubutti", distinti in Catasto come da seguente elenco:

Foglio	Mappali
51	60
51	7
49	137
49	90
49	91
49	226
49	88
49	225
49	223
58	41
58	194
58	47
62	109

Ricadono per intero in Zona "E2"

- Il Mappale 109 del Foglio 62 in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 13.07.2016, è sottoposto a Norme di Salvaguardia ed ai vincoli previsti dal P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) in quanto ricadente in parte in area interessata dal vincolo di Zona Hi4 di Pericolosità Elevata per quanto riguarda il rischio Idraulico.

che tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i suddetti terreni sono le seguenti:

### ZONA "E" AGRICOLA (Zone "E2")

#### CRITERI 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 art.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 tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

2) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento, nelle diverse sottozone è la seguente:



**E2 : ha. 1.00 (ettari uno);**

**E5 : ha. 5.00 (ettari cinque)**

### **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 dagli strumenti urbanistici nonchè, 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. E' consentita la modifica della destinazione d'uso da agricola ad abitativa, previa richiesta di concessione edilizia ai sensi della Legge 10/77 e della L.R. 23/85.
3. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

### **ANNESI 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,F,G.
2. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
4. E' consentito l'ampliamento di preesistenti insediamenti produttivi agro-industriali condotti da cooperative e/o da associazioni di produttori agricoli.
- 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, nonchè di impianti di acquacoltura e per agricoltura 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.

### **EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.**

#### **SMALTIMENTO DEI REFLUI**

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n°319, e circolare di attuazione, della legge 17 maggio 1995, n.172; 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, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'amministrazione comunale.
2. Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.
3. Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

#### **INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE.**

1. Nella formazione di nuovi piani urbanistici comunali di revisione di quelli vigenti, il Comune tutela le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguarda l'integrità dell'azienda agricola e rurale. Il Comune suddivide le zone agricole del proprio territorio 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 ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
2. Il recupero di edifici preesistenti e le nuove edificazioni saranno autorizzati nel rispetto delle tipologie edilizie e delle caratteristiche costruttive tipiche del sito nel quale ricadono.

### **ZONA E2**

#### **a) DESTINAZIONE**

Attività destinata ad usi agricoli, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale, alla valorizzazione ed alla trasformazione agro-industriale dei loro prodotti, in aree di primaria

importanza, per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

b) ATTUAZIONE

Concessione diretta;

c) DENSITA' EDILIZIA

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente 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 aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto 1) potrà essere elevato fino a - 0,10 mc/mq. per punti di ristoro, insediamenti; 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 ponti-radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto 2) potrà essere elevato fino a 0.5 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt.1000.

Per i punti di ristoro 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.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt.500.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero d'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'insediamento 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.

d) ALTEZZA

Altezza massima mt. 10.00;

e) DISTANZE

Distanza minima dai confini e dalle strade vicinali o di penetrazione m. 5, da tutte le altre strade, dovranno osservarsi le distanze minime previste dal vigente Codice della Strada, distanza dai fabbricati m. 10. Sono consentite le costruzioni in aderenza; è consentita l'edificazione e confine delle case di abitazione dei vari appoggio.

f) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

I tetti dovranno essere di colore rosso e non ci dovrà essere discontinuità tra il tetto stesso e le murature.

## ZONA E5

a) DESTINAZIONE

Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale; nelle quali sono comunque consentite le attività produttive previste per le sottopone E2.

b) ATTUAZIONE

Concessione diretta;

c) DENSITA' EDILIZIA

L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1) 0,01 mc/mq. per le residenze;

2) 0,10 mc/mq. per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

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

- 0,10 mc/mq. per punti di ristoro, insediamenti, 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 ponti-radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto 2) potrà essere elevato fino a 0.5 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt.1000.

Per i punti di ristoro 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.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt.2000, salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con 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'insediamento 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.

d) ALTEZZA

Altezza massima mt. 6,50;

e) DISTANZE

Distanza minima dai confini e dalle strade vicinali o di penetrazione m. 5, da tutte le altre strade, dovranno osservarsi le distanze minime previste dal vigente Codice della Strada, distanza dai fabbricati mt. 10. Non sono consentite le costruzioni in aderenza.

f) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

I tetti dovranno essere di colore rosso e non ci dovrà essere discontinuità tra il tetto stesso e le murature.

### 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. 5.

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.5 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le sottoposte E2.

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.

4. Gli interventi dovranno, comunque, essere conformi alla normativa regionale in materia di agriturismo

### PUNTI DI RISTORO

1. Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, nel rispetto del disposto dell'art.4 del decreto dell'Assessorato Regionale dell'Urbanistica n. 2263/83 (decreto Froli).

2. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha. 03.00.00.

Buddusò lì 01.10.2020



Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Eugenio Tucconi