

COMUNE DI BENETUTTI
Provincia di Sassari
UFFICIO TECNICO
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO

A richiesta del Sig. Massimo Bartocci nato a Cuneo (CN) il 25.03.1969 in qualità di Amministratore Delegato della società Innology Italia SPA .

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 T.U. e successive modifiche ed integrazioni;

Visti gli atti d'Ufficio;

C E R T I F I C A

Che i terreni distinti in Catasto di questo Comune al Foglio n° 24 Mapp. 48 - 16 - 17 - 18 - 52 - 32 - 53 - 57 - 29 - 40 - 41 - 42 - 43 - 49 - 38 - 26 - 72 - 39 - 37 - 78 - 34 la destinazione urbanistica della zona sopra indicata è la seguente :

A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE :

Variante al PUC approvata con delibera di C.C. n° 34 del 30.10.2004 entrata in vigore il 05.07.2005

B) DESTINAZIONE URBANISTICA :

- **ZONA AGRICOLA (E)**

Le zone agricole sono quelle riservate all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, della silvicoltura e della coltivazione industriale del legno.

Il P.U.C. in conformità alle direttive regionali per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994 n° 228) individua quattro diverse sottozone "E", sulla base delle loro caratteristiche geopedologiche ed agronomiche e della loro attitudine e potenzialità culturale:

Sottozona E1

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

Sottozona E2

Comprende tutti quei terreni che, per le loro caratteristiche si ritengono suscettibili di immediato sfruttamento produttivo, sia per quanto riguarda l'uso agricolo sia per quanto riguarda l'uso zootecnico anche intensivo.

Sottozona E3

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

Sottozona E5

Comprende le aree che non si ritengono idonee per lo sfruttamento agricolo e zootecnico intensivo, a causa della pendenza elevata, della scarsa profondità e dell'eccessiva rocciosità e pietrosità., ma all'interno delle quali sono presenti diverse aziende di tipo zootecnico estensivo, che necessitano di nuove strutture per adeguarsi alle nuove normative comunitarie.

Criteria per l'edificazione nelle zone agricole

Nelle zone agricole in via generale sono consentite esclusivamente le costruzioni la cui funzione sia strettamente connessa alla produzione ed alla lavorazione dei prodotti agricoli ed allo sviluppo della zootecnia, con esclusione dei fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, che dovranno essere ubicati nella zone industriali-artigianali.

In considerazione della particolare natura dei terreni e della conseguente diversa potenzialità agro-zootecnica delle quattro sottozone individuate nell'articolo precedente, si è provveduto a disciplinare gli interventi edilizi all'interno di ciascuna di esse diversificando la tipologia e la consistenza dei fabbricati:

Sottozona E1

Valgono le norme della sottozona E3.

Sottozona E2

All'interno di questa sottozona sono consentiti i seguenti interventi:

- a) -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici-intensivi) ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali
- b) -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- c) -strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d) -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole;
- e) -serre provvisorie o fisse.

Gli indici fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera b) del precedente comma;
- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera c) del precedente comma;
- 0.03 mc/mq per le residenze.

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

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

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.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono in particolare le seguenti norme:

a) rapporto di copertura con l'area di pertinenza:

50%

b) distanza dai confini di proprietà:

mt 50

c) distanza dalle strade

- 60 m per strade di tipo A

- 40 m per strade di tipo B

- 30 m per strade di tipo C

- 20 m per strade di tipo F, fatta eccezione delle strade vicinali per le quali è prevista una distanza di m. 10

d) distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G:

mt 500 – per allevamenti suini

mt 300 – per allevamenti avicunicoli

mt 100 – per allevamenti bovini, ovicaprini ed equini

Per le residenze valgono le seguenti norme:

a) altezza massima:

mt. 6.00

b) Tipo edilizio:

libero

c) Porticati e verande:

non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati.

Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su due o tre lati.

La profondità massima in

entrambi i casi non potrà superare mt 4.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

d) Numero massimo piani:

2 fuori terra

e) Distanza minima dai confini:

mt. 4.00

f) distanza dalle strade

- 60 m per strade di tipo A

- 40 m per strade di tipo B

- 30 m per strade di tipo C

- 20 m per strade di tipo F, fatta eccezione delle strade vicinali per le quali è prevista una distanza di m. 10

g) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

non potrà essere inferiore a mt. 8.00

Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 5.00.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nella sottozona E2 è stabilita in via generale in ha 1.00, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

- gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici ha 0.50;
- per seminitavi in terreno asciutto ha 3.00;

Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

Sottozona E3

Per quanto non specificato valgono le norme per la sottozona E2.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento è stabilita, tenendo conto della notevole parcellizzazione della proprietà e dell'uso del territorio in ha 0.50.

Nelle aree ove la agricoltura antropizzata è significativa per le coltivazioni in atto, per il presidio e la salvaguardia del territorio, anche in presenza di aziende con limitata superficie, è possibile concedere la volumetria necessaria per ricovero dei mezzi di produzione sulla base di specifico studio agronomico con un massimo di 30 mq ed un'altezza massima dei fabbricati non superiore a mt.4.00 calcolata all'intradosso del solaio di copertura.

Sottozona E5

All'interno di questa sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- a)** -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione zootecnica estensiva del fondo ed alla razionalizzazione della pastorizia, quali stalle ed in genere ricoveri per animali, impianti di mungitura ecc.
- b)** -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi ed al ripristino della zona.

- c) -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole.
Gli indici fondiari massimi consentiti sono i seguenti:
- 0.05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma
 - 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera b) del precedente comma;
 - 0.01 mc/mq per le residenze.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-estensivi valgono inoltre le seguenti norme:

- a) *distanza dai confini di proprietà*: mt 50
- b) *distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G*:
 - mt 500 – per allevamenti suini
 - mt 300 – per allevamenti avicunicoli
 - mt 100 – per allevamenti bovini, ovicaprini ed equini

Per quanto non specificato valgono le norme già indicate per la sottozona E2.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento è stabilita in via generale in ha 1.00.

Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a 500 mt dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

In caso di proprietà comprese all'interno di entrambe le sottozone precedentemente individuate, le volumetrie e le tipologie dei fabbricati saranno quelle consentite nella sottozona prevalente come superficie.

Sono operanti nelle quattro sottozone agricole tutti gli ulteriori vincoli imposti dalle vigenti leggi per ciò che riguarda il rispetto delle distanze minime dalle strade, il rispetto delle zone archeologiche o di interesse ambientale secondo le indicazioni delle competenti Soprintendenze.

Restauro ed ampliamento di edifici esistenti

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti degli indici fondiari massimi consentiti. E' consentita inoltre, 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.

Le eventuali costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, possono essere destinate a residenza.

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

Edifici in fregio alle strade e alle zone umide.

Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade ed in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico, 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;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente;

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

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 dell'art. 17, in area agricola adiacente anche inferiore alle superfici minime di cui all'art. 16.

Disciplina degli scarichi degli insediamenti nelle zone agricole

Per tutti gli interventi è necessario il rispetto di quanto previsto in materia di scarichi dalla normativa nazionale e regionale, qui sotto riportata:

- legge 10.05.1979, n° 319: "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento",
- legge 24.10.1979, n° 650: "Integrazioni e modifiche alla L. n° 319",
- D. Ass. Regionale Ambiente 20.06.1984, n° 186 - 84.

Oltre alla normale documentazione di cui alle norme del R.E., per gli insediamenti zootecnici aventi un carico non superiore a 40 q.li di peso vivo per ettaro di terreno aziendale, deve essere presentata la documentazione di cui all'allegato D del Decreto Assessore alla Difesa dell'Ambiente 4.12.1981, n° 550 - 81 (B.U.R.A.S. n° 16 del 14.04.82).

L'A.C., nei casi di propria competenza, prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo deve richiedere il parere di conformità all'Assessorato Regionale alla Difesa dell'Ambiente.

Si richiamano le disposizioni dell'art. 11 del D.A. 4.12.1981.

Gli insediamenti agricoli considerati civili, ai sensi di quanto disposto dalla delibera del Comitato interministeriale dell'8.05.1980 devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 5 del D. Ass. Difesa dell'Ambiente 20.06.1984, n° 186/84 (B.U.R.A.S. n° 33 del 23.7.1984).

In particolare sono da considerarsi insediamenti civili, le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

- c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, di almeno un ettaro di terreno agricolo ogni 40 qli di peso vivo di bestiame;
- d) imprese di cui ai precedenti punti a), b) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976 n. 319, 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, 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.

Verifica di compatibilità ambientale per gli interventi in zona agricola

Sono soggetti alle normative e procedure per la verifica della compatibilità ambientale, in entrambe le sottozone agricole individuate dal P.U.C., i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnico-intensivi, ove ammessi, o zootecnico-estensivi, ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando risultino di volumetria superiore ai 3.000 mc.

Agriturismo.

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.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare a fondo le strutture edilizie, non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

Il progetto d'inizio deve provvedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Punti di ristoro.

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.10 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0.50 mc/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 fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, la superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

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

Si applicano inoltre le norme riguardanti il rispetto dei siti archeologici e monumentali ove presenti.

Benetutti, li 24.09.2020

Il Responsabile del Settore Tecnico
Geom. Puggioni Donatella

