



**REGIONE SARDEGNA
COMUNE DI SANTA GIUSTA
E PALMAS ARBOREA**
Provincia di Oristano



Titolo del Progetto

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO AGRO FOTOVOLTAICO
DENOMINATO "GREEN AND BLUE SA TANCA MANNA"
DELLA POTENZA DI 56.904,120 KW IN LOCALITÀ "SA TANCA MANNA"
NEL COMUNE DI SANTA GIUSTA E PALMAS ARBOREA

Identificativo Documento

REL_C_IU

ID Progetto	GBTM	Tipologia	R	Formato	A4	Disciplina	AMB
-------------	------	-----------	---	---------	----	------------	-----

Titolo

STUDIO INSERIMENTO URBANISTICO

SCALA:

FILE: REL_C_IU .pdf

IL PROGETTISTA
Arch. Andrea Casula



GRUPPO DI PROGETTAZIONE
Arch. Andrea Casula
Geom. Fernando Porcu
Dott. in Arch. J. Alessia Manunza
Geom. Vanessa Porcu
Dott. Agronomo Giuseppe Vacca
Archeologo Alberto Mossa
Geol. Marta Camba
Ing. Antonio Dedoni
Ing. Fabio Ledda
Green Island Energy SaS

COMMITTENTE

SF MADDALENA SRL

SF MADDALENA SRL
Via Pietro Triboldi, N 4 - 26015 Soresina
P.Iva 02349460564
pec: sfmaddalena@pec.it

Rev.	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
Rev.	Settembre 2021	Prima Emissione	Green Island Energy	Green Island Energy	SF Maddalena srl

PROCEDURA

Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art.23 del D.Lgs.152/2006

GREEN ISLAND ENERGY SAS
Via S.Mele, N 12 - 09170 Oristano
tel&fax(+39) 0783 211692-3932619836
email: greenislandenergysas@gmail.com

NOTA LEGALE: Il presente documento non può tassativamente essere diffuso o copiato su qualsiasi formato e tramite qualsiasi mezzo senza preventiva autorizzazione formale da parte di Green Island Energy SaS



Provincia di Oristano

**COMUNE DI
SANTA GIUSTA
E
PALMAS ARBOREA**

*PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO
AGRO-FOTOVOLTAICO*

DENOMINATO "GREEN AND BLUE TANCA MANNA"

*DELLA POTENZA DI **56.904,120 kW***

*IN LOCALITÀ "TANCA MANNA" NEL COMUNE DI SANTA GIUSTA
E PALMAS ARBOREA*

**STUDIO INSERIMENTO
URBANISTICO**

INDICE

1.	PREMESSA.....	3
2.	UBICAZIONE DELL'INTERVENTO.....	5
3.	DESCRIZIONE DELL'OPERA DA REALIZZARE.....	7
4.	INQUADRAMENTO CATASTALE	8
5.	PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE.....	11
5.1.	PUC COMUNE DI SANTA GIUSTA	12
5.2.	PUC COMUNE DI PALMAS ARBOREA	25
5.3.	PUC COMUNE ORISTANO (IN RIFERIMENTO ALL'UBICAZIONE DELLA NUOVA SS TERNA)	41
6.	INQUADRAMENTO AREA SU PPR.....	43
7.	USO ATTUALE DEL TERRITORIO.....	45
8.	PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.).....	46
9.	CONCLUSIONI.....	48

1. PREMESSA

La presente relazione è relativa al progetto di realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica della potenza di **56.904,120 kW** nel territorio del Comune di Santa Giusta (OR) e Palmas Arborea (OR), in località **“Tanca Manna”**; e delle relative opere di connessione, ricadenti nel territorio dei comuni di (Santa Giusta, Palmas Arborea e Oristano).

Il progetto ricade parte nella zona agricola del PUC del comune di Santa Giusta, e Palmas Arborea, (superfici meglio identificate più avanti e negli elaborati di progetto), tenendo conto dei recenti indirizzi programmatici a livello nazionale in tema di energia, contenuti nella Strategia Energetica Nazionale (SEN) pubblicata a Novembre 2017, la Società ha ritenuto opportuno proporre un progetto innovativo che consenta di coniugare la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile con l'attività di coltivazione agricola, perseguendo due obiettivi prioritari fissati dalla SEN, ovvero il contenimento del consumo di suolo e la tutela del paesaggio.

I principali concetti estrapolati dalla SEN che hanno ispirato la Società nella definizione del progetto dell'impianto, sono di seguito elencati:

- **...“Per i grandi impianti fotovoltaici, occorre regolamentare la possibilità di realizzare impianti a terra, oggi limitata quando collocati in aree agricole, armonizzandola con gli obiettivi di contenimento dell'uso del suolo”...**
- **...“Sulla base della legislazione attuale, gli impianti fotovoltaici, come peraltro gli altri impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili, possono essere ubicati anche in zone classificate agricole, salvaguardando però tradizioni agroalimentari locali, biodiversità, patrimonio culturale e paesaggio rurale”....**
- **...”Dato il rilievo del fotovoltaico per il raggiungimento degli obiettivi al 2030, e considerato che, in prospettiva, questa tecnologia ha il potenziale per una ancora più ampia diffusione, occorre individuare modalità di installazione coerenti con i parimenti rilevanti obiettivi di riduzione del consumo di suolo”...**
- **...”molte Regioni hanno in corso attività di censimento di terreni incolti e abbandonati, con l'obiettivo, tuttavia, di rilanciarne prioritariamente la valorizzazione agricola (...) Si intende in ogni caso avviare un dialogo con le Regioni per individuare strategie per l'utilizzo oculato del territorio, anche a fini energetici, facendo ricorso ai migliori strumenti di classificazione del territorio stesso (es. land capability classification). Potranno essere così circoscritti e regolati i casi in cui si potrà consentire l'utilizzo di terreni agricoli improduttivi a causa delle caratteristiche specifiche del suolo, ovvero individuare modalità. che consentano la realizzazione degli impianti senza precludere l'uso agricolo dei terreni (ad es: impianti rialzati da terra)”...**

Pertanto la Società, anche avvalendosi della consulenza di un dottore agronomo locale, ha sviluppato una soluzione progettuale che è perfettamente in linea con gli obiettivi sopra richiamati, e che consente di:

- ridurre l'occupazione di suolo, avendo previsto moduli ad alta potenza e strutture ad inseguimento monoassiale (inseguitore di rotazione). La struttura ad inseguimento, diversamente dalle tradizionali strutture fisse, permette di coltivare parte dell'area occupata dai moduli fotovoltaici;
- svolgere l'attività di coltivazione tra le interfile dei moduli fotovoltaici, avvalendosi di mezzi meccanici (essendo lo spazio tra le strutture molto elevato);
- installare una fascia arborea perimetrale (costituita con l'impianto intensivo di piante di mandorlo (*Prunus dulcis*), pianta tipica del paesaggio), facilmente coltivabile con mezzi meccanici ed avente anche una funzione di mitigazione visiva;
- riqualificare pienamente le aree in cui insisterà l'impianto, sia perché le lavorazioni agricole saranno attuate permetteranno ai terreni di riacquisire le piene capacità produttive, sia perché saranno effettuati miglioramenti fondiari importanti (recinzioni, drenaggi, viabilità interna al fondo, sistemazioni idraulico-agrarie);
- ricavare una buona redditività sia dall'attività di produzione di energia che dall'attività di coltivazione agricola.

In seguito all'inoltro da parte della società proponente a Terna ("il Gestore") di richiesta formale di connessione alla RTN per l'impianto sopra descritto, la Società ha ricevuto, la soluzione tecnica minima generale per la connessione (STMG), codice Pratica 202002124. La STMG, formalmente accettata dalla Società, prevede che l'impianto venga collegato in antenna a 150 kV sulla Stazione Elettrica (SE) della RTN 220/150 kV di Oristano, previo ampliamento della stessa.

A seguito del ricevimento della STMG è stato possibile definire puntualmente le opere progettuali da realizzare, che si possono così sintetizzare:

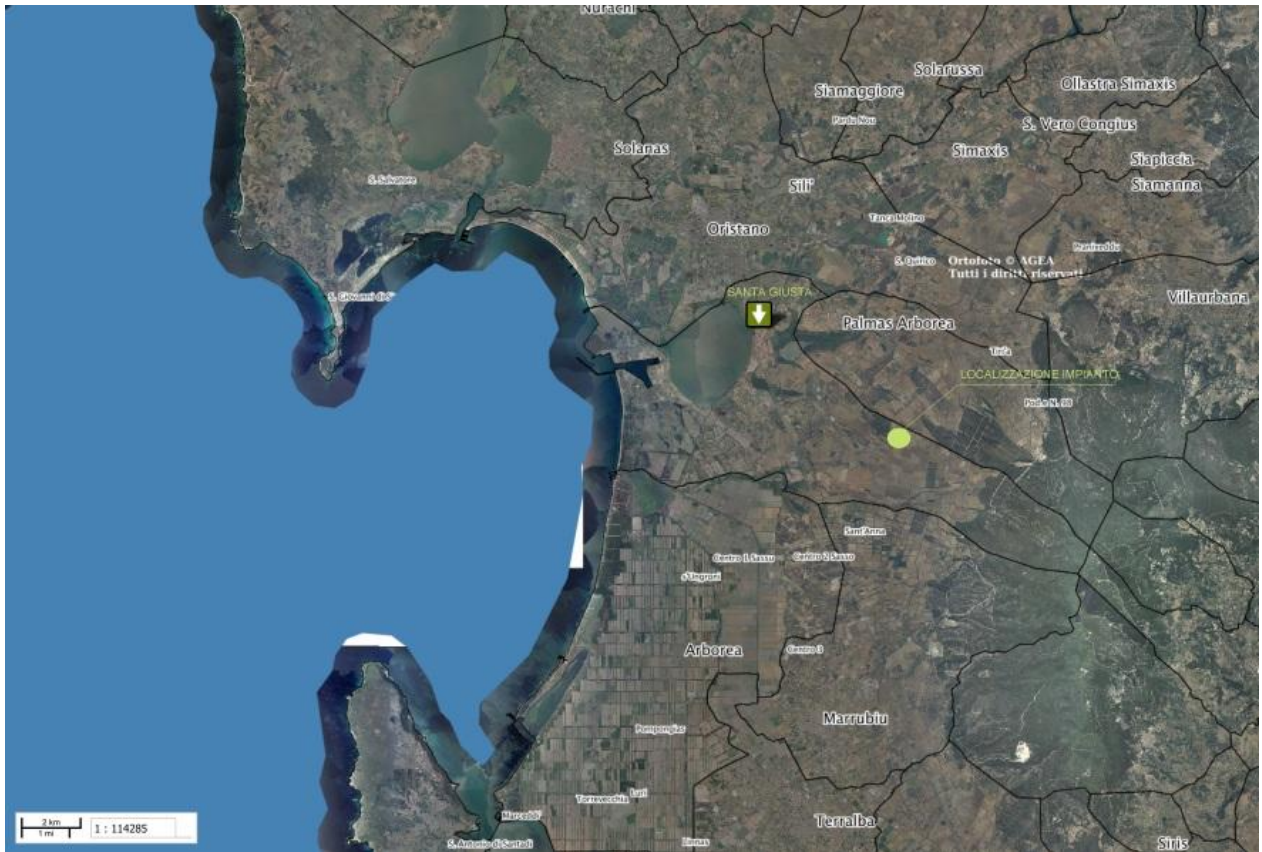
- 1) Impianto ad inseguimento monoassiale, della potenza complessiva installata di *56.904,120 kWp*, ubicato in località Tanca Manna, nel Comune di Santa Giusta e Palmas Arborea (OR);
- 2) N. 6 dorsali di collegamento interrate, in media tensione (30 kV), per il vettoriamento dell'energia elettrica prodotta dall'impianto alla futura stazione elettrica di trasformazione 220/150 kV. Il percorso dei cavi interrati, che seguirà la viabilità esistente, si svilupperà per una lunghezza di circa 10.720,98 km; ricadenti nel territorio dei comuni di (Santa Giusta, Palmas Arborea e Oristano).
- 3) Futura stazione elettrica di trasformazione 150/30 kV (Stazione Utente), di proprietà della Società, da realizzarsi nel Comune di Oristano (OR). La stazione sarà ubicata a

nord- ovest dell'impianto agro-fotovoltaico, ad una distanza di circa 6,5 km in linea d'aria;

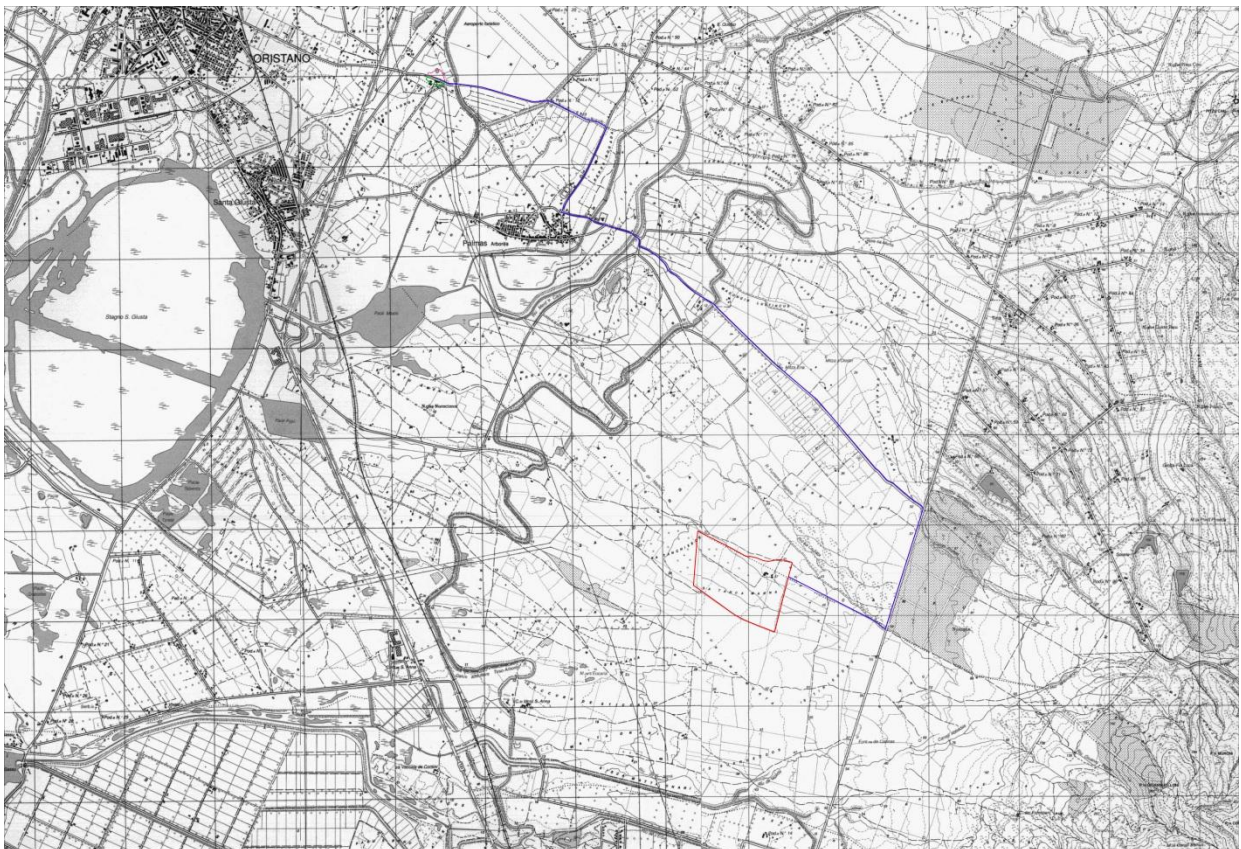
- 4) Nuovo stallo arrivo produttore a 150 kV che dovrà essere realizzato nella sezione a 150 kV nella nuova stazione elettrica 220/150 kV della RTN di Oristano, di proprietà del gestore di rete.
- 5) I moduli saranno montati su strutture ad inseguimento solare (tracker), in configurazione mono filare, I Tracker saranno collegati in bassa tensione alle cabine inverter (una per ogni blocco elettrico in cui è suddiviso lo schema dell'impianto) e queste saranno collegate alla cabina di media tensione che a sua volta si collegherà alla sottostazione Terna.
- 6) L'intervento a seguito dell'emanazione del D.L. 77/2021, entrato in vigore il 31.05.2021, successivamente convertito, con modificazioni, in legge (L. n. 108 del 29.07.2021), ha introdotto delle modifiche al D.Lgs. n. 152/2006, tra cui, all'art. 31 (Semplificazione per gli impianti di accumulo e fotovoltaici e individuazione delle infrastrutture per il trasporto del G.N.L. in Sardegna), c. 6, la seguente: «All'Allegato II alla Parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, al paragrafo 2), è aggiunto, in fine, il seguente punto: "- impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con potenza complessiva superiore a 10 MW."», che comporta un trasferimento al Ministero della transizione ecologica (Mi.T.E.) della competenza in materia di V.I.A. per gli impianti fotovoltaici con potenza complessiva superiore a 10 MW;
- 7) - il D.L. 92/2021, entrato in vigore il 23.06.2021, all'art. 7, c. 1, ha stabilito, tra l'altro, che «[...] L'articolo 31, comma 6, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, che trasferisce alla competenza statale i progetti relativi agli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con potenza complessiva superiore a 10 MW, di cui all'Allegato II alla Parte seconda, paragrafo 2), ultimo punto, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, si applica alle istanze presentate a partire dal 31 luglio 2021»

2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area interessata è individuata al catasto terreni al Foglio 35 del comune di Santa Giusta e Foglio 20 nel Comune di Palmas Arborea per una Superficie complessiva di **68.86.30**Ha, con una superficie occupata dai pannelli pari ad **265 941.65 m²**; ricade all'interno di Zona E – Sottozona E2.c come da Inquadramento del P.U.C. del Comune di Santa Giusta e Zona E – Sottozona E2 come da Inquadramento del P.U.C. del Comune di Palmas Arborea.

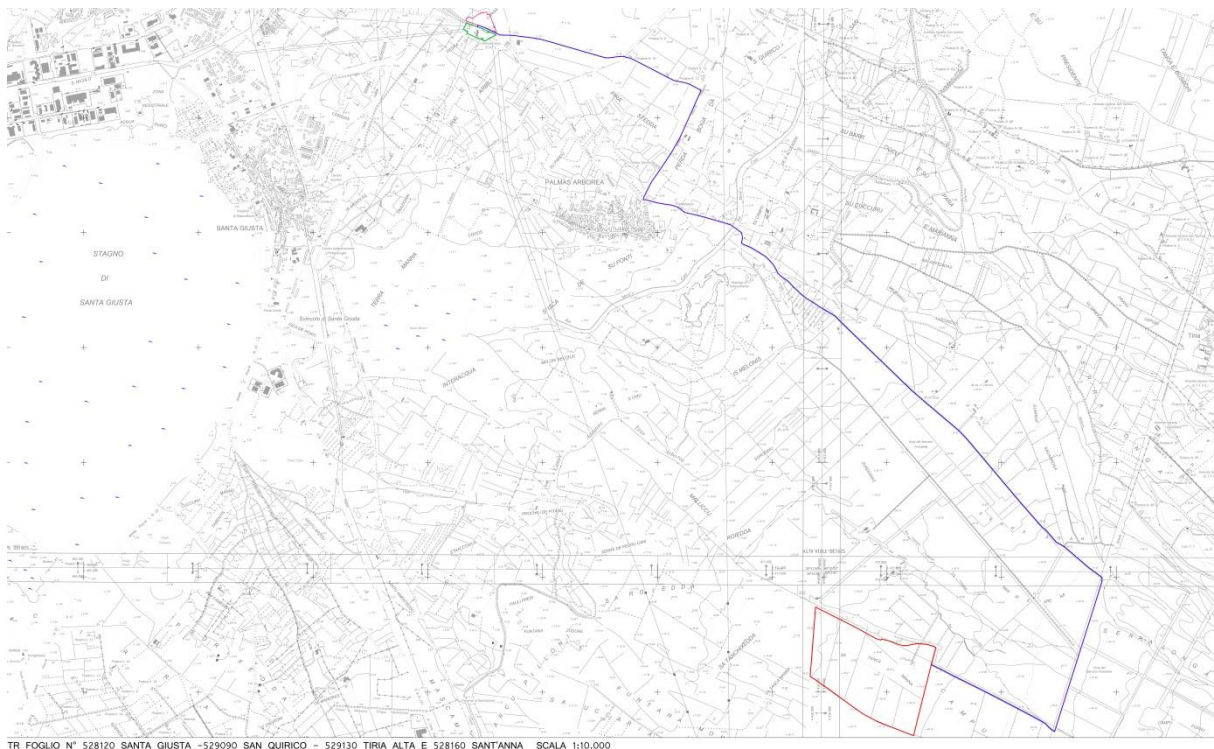


Nella Cartografia IGM ricade nella foglio 528 SEZ. Il Oristano della cartografia ufficiale IGM in scala 1:25.000



Mentre nella Carta Tecnica Regionale ricade nella sezione 528160 S'antanna-529130 Tiria

Alta, 528120 Santa Giusta e 529090 San Quirico.



Nell'intorno sono presenti aziende agricole. La viabilità d'accesso all'area di intervento, è asfaltata, ed è collegata alla strada Provinciale N° 68 che collega la SS131 a Siamanna.

3. DESCRIZIONE DELL'OPERA DA REALIZZARE

Le lavorazioni che necessitano per portare a conclusione l'opera sono diverse e si dividono in diverse fasi lavorative. Inizialmente verrà preparata l'area di cantiere, i baraccamenti, le recinzioni e tutte le misure cautelative per svolgere le lavorazioni in assoluta sicurezza. In prima fase si effettuerà lo spianamento superficiale del lotto mediante uso di greder avendo cura di rispettare la curva naturale del terreno si procederà allo scortico e a al livellamento sommario della superficie. Verrà creata una nuova asse viaria interna per poter accedere a tutta l'area con i mezzi preposti per il trasporto e lo scarico dei materiali. Verrà posizionata una recinzione metallica su tutto il perimetro dell'area con il posizionamento di idonea cancellatura su tutte le vie d'accesso alla stessa. La realizzazione dell'impianto sarà eseguita mediante l'installazione di n°**97 272** moduli fotovoltaici su apposite strutture di sostegno con sistema ad inseguimento monoassiale infisse direttamente sul terreno. Il fissaggio delle strutture al terreno avverrà tramite battipalo in maniera tale da non degradare, modificare o compromettere in qualunque modo il terreno utilizzato per l'installazione e facilitarne lo smantellamento o l'ammodernamento in periodi successivi senza l'effettuazione di opere di demolizione scavi o riporti. I distacchi dai confini saranno non inferiori a 8,00 m e sarà effettuata una piantumazione perimetrale di schermatura completa con essenze di mandorlo con altezza non

inferiore ai 2.00 metri. L'installazione dei moduli avverrà per file parallele con orientamento verso sud della superficie captante l'energia solare e raggiungerà dall'attuale piano calpestio un'altezza massima 4.41 m.

Verranno eseguite tutte le connessioni dei moduli fotovoltaici a formare le stringhe per il successivo collegamento ai quadri di campo. Ultimate tutte le opere interne al campo fotovoltaico secondo il progetto di connessione alla RTN approvato nello specifico da TERNA verranno eseguiti i tagli stradali per realizzare l'elettrodotto di alimentazione dell'impianto che consiste sostanzialmente nella posa di N°6 dorsali interrate dalle N°6 power station al punto di connessione, ossia la Futura stazione elettrica di trasformazione 150/30 kV (Stazione Utente), di proprietà della Società, da realizzarsi nel Comune di Oristano (OR). Per quanto non descritto nella presente relazione e per qualsiasi ragguglio tecnico si rimanda al progetto definitivo di cui la presente è parte integrante.

Di seguito vengono riportati gli elementi fondamentali che riguardano l'inquadramento del progetto nell'ambito dello strumento urbanistico comunale, la cui stesura é stata approvata in definitiva con:

- **SANTA GIUSTA:** delibera del C.C. N. N. 33 del 16/04/2008 con Determ. Dir. Gen. N. 2534/DG del 03/11/2008, pubblicata sul B.U.R.A.S. N. 8 del 20/03/2009.
- **PALMAS ARBOREA:** delibera del C.C. N. N. 33 del 28/11/2003 con Determ. Dir. Gen. N. 197/DG del 04/05/2004, pubblicata sul B.U.R.A.S. N. 8 del 39 del 09/12/2004.
- **ORISTANO:** delibera del C.C. N. 45 del 13/05/2010, pubblicato sul Buras in data 18/11/2010.

La presente relazione oltre allo studio di inserimento urbanistico riporta le principali carte tematiche relative all'intervento di cui al progetto allegato e relativo alla realizzazione di un impianto fotovoltaico.

4. INQUADRAMENTO CATASTALE

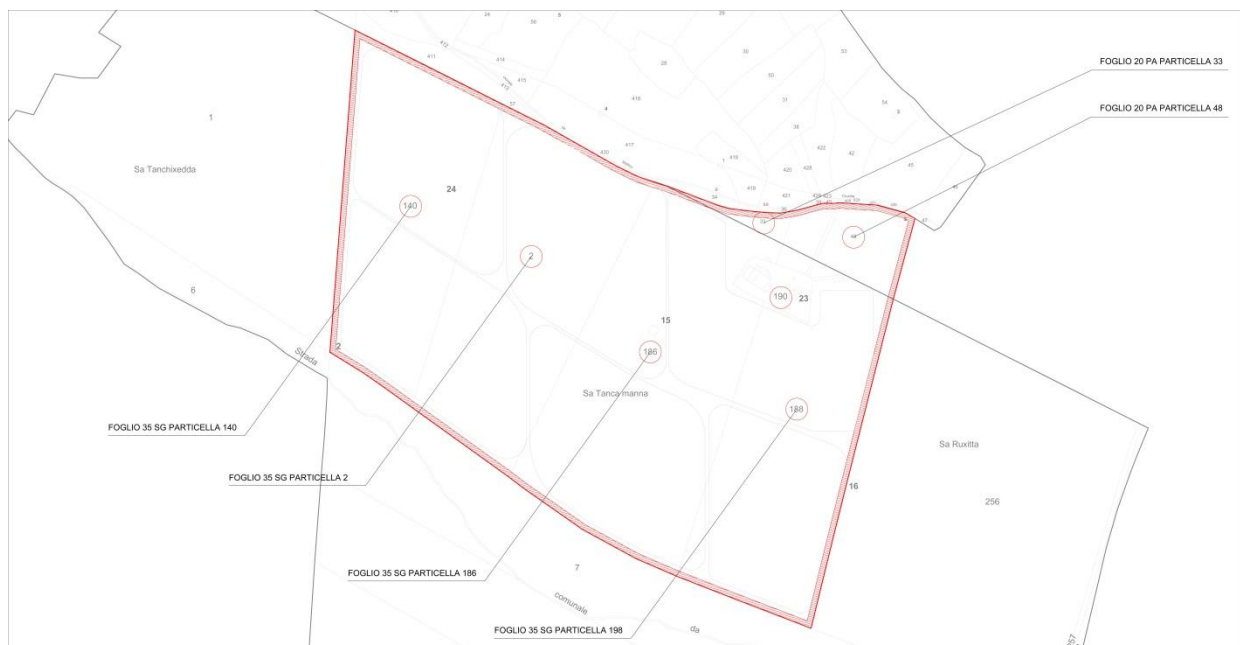
L'area interessata ricade interamente nel territorio del comune di Santa Giusta e Palmas Arborea, e Oristano, provincia di Oristano, in località denominata "Tanca Manna".

Il fondo è distinto al catasto come segue:

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUP.Ha	DEST. URBANISTICA	TITOLO DI POSSESSO
Santa Giusta	35	140	13.92.05	Zona E – Sottozona E2.c	Preliminare d'acquisto
Santa Giusta	35	2	15.85.05	Zona E – Sottozona E5.c	Preliminare d'acquisto
Santa Giusta	35	186	19.58.64	Zona E – Sottozona E5.c	Preliminare d'acquisto
Santa Giusta	35	188	15.11.66	Zona E – Sottozona E2.c	Preliminare d'acquisto

Santa Giusta	35	190	01.07.30	Zona E – Sottozona E2.c	Preliminare d'acquisto
Palmas Arborea	20	48	02.81.10	Zona E – Sottozona E2	Preliminare d'acquisto
Palmas Arborea	20	33	00.50.50	Zona E – Sottozona E2	Preliminare d'acquisto
Superficie totale proprietà Impianto			68.86.30		
COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUP.Ha	DEST. URBANISTICA	TITOLO DI POSSESSO
Oristano	24	74	02.16.65	Zona E – Sottozona E3	Preliminare d'acquisto
Superficie totale terreno nuova SS Terna			02.16.65		

Figure: Inquadramento Catastale





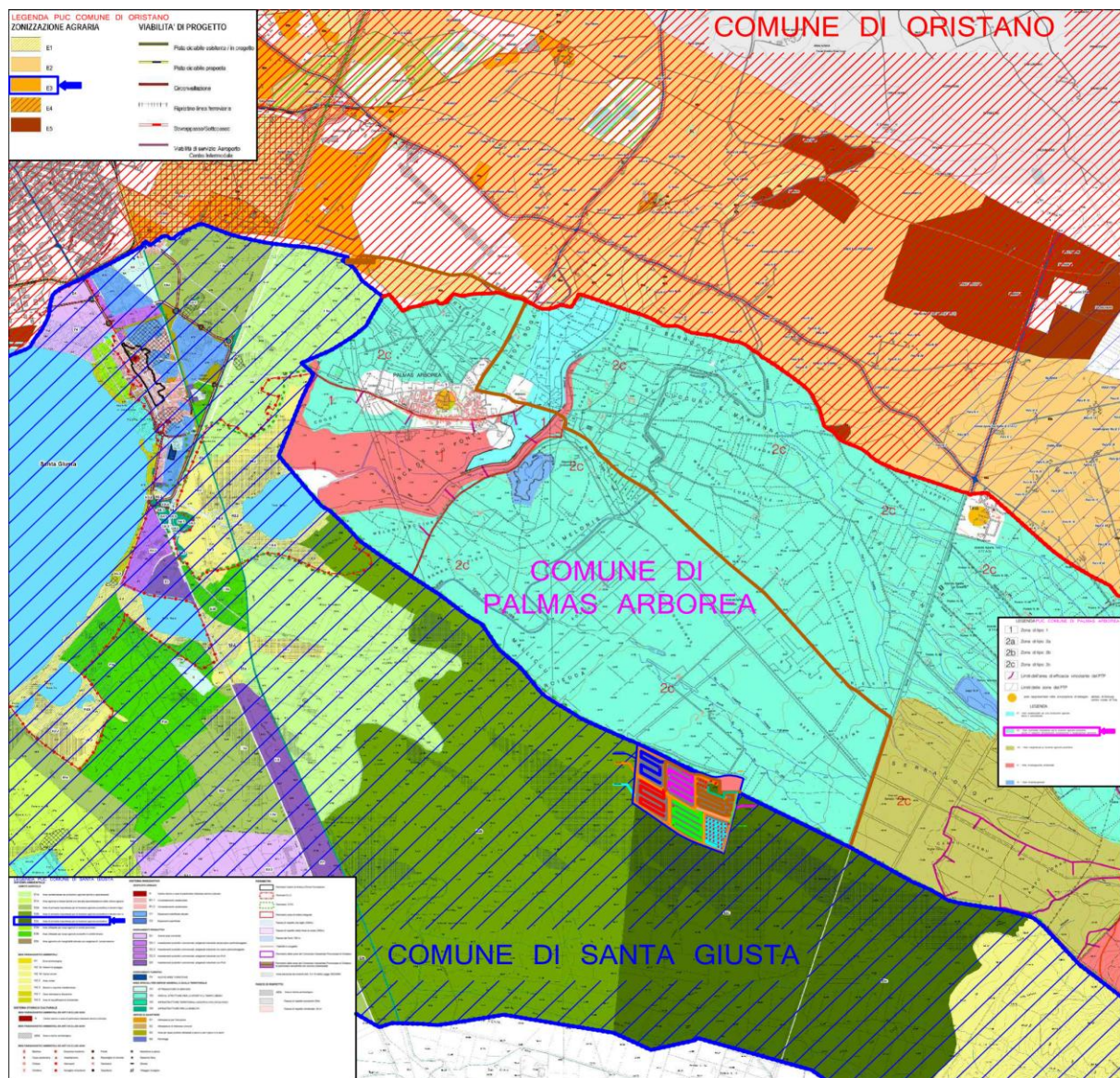
5. PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

L'area d'intervento ricade:

- Dentro la zona agricola del Comune di Santa Giusta in ambito E2c Area di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva;
- Dentro la zona agricola E2 del Comune di Palmas Arborea, nelle cui particelle interessate Foglio 20 Particelle 48-20 è prevista solo ed esclusivamente la piantumazione del mandorleto

intensivo.

- La Nuova Sottostazione Terna ricade dentro la zona agricola E3 del comune di Oristano, Foglio 24 Particella 74.



5.1. PUC COMUNE DI SANTA GIUSTA

Il PUC del Comune di Santa Giusta, di cui alle norme di attuazione prevede:

ZONA E - SOTTOZONA E2c: AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA-PRODUTTIVA ANCHE IN FUNZIONE DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ ZOOTECNICHE TRADIZIONALI

AMBITI AGRICOLI - ZONA E

20.1 DEFINIZIONE E INDIRIZZI

Le zone agricole, denominate “E” secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale, della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

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

- a) il sistema agricolo dei seminativi;
- b) il sistema agricolo degli delle aree silvo - pastorali;
- c) il sistema della bonifica integrale.

INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE E

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Santa Giusta si intende perseguire le seguenti finalità :

a) valorizzare e salvaguardare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Santa Giusta;

b) salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come sistema connettivo ecologico diffuso tra gli insediamenti urbani, produttivi e le aree seminaturali, in particolare evidenziando anche l'importanza delle siepi e dei filari, strutture lineari del mosaico ambientale che svolgono le funzioni di corridoio ecologico. Il corridoio ecologico, collegando fra loro le patches del mosaico ambientale e paesaggistico, mitiga gli effetti della frammentazione rappresentando la via

preferenziale di movimento per le specie animali;

c) individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti 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;

d) mantenere le condizioni di limitato insediamento nell'agro, salvaguardando quindi la

destinazione agricola dei fondi;

e) salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario, muri a secco, siepi e filari alberati, al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra il paesaggio agricolo

e il paesaggio seminaturale circostante;

f) recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio rurale, favorendo il riutilizzo, anche a fini turistici, dei manufatti dismessi a scopo aziendale e abitativo;

g) incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile proveniente dalla richiesta turistica.

- All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate differenti sottozone la cui interessata all'intervento ricade nella zona E2c
- **E2c aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate)**

NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E

Al fine di preservare la destinazione agricola del fondo, è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali, in modo coerente rispetto alle caratteristiche architettoniche ed edilizie del patrimonio edilizio e del valore paesaggistico.

La costruzione di nuovi edifici, ad esclusiva funzione agricola è consentita per opere indispensabili alla conduzione del fondo e per attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività aziendali secondo quanto stabilito dalle prescrizioni contenute nelle direttive di cui DPGR 3 agosto 1994 n.228, previa verifica della stretta necessità della nuova edificazione in relazione alla conduzione agricola e zootecnica del fondo.

Qualora siano presenti insediamenti specializzati costituiti da strutture ed edifici con specifiche caratteristiche tipiche dell'uso agro-pastorale, o connessi alla valorizzazione dei prodotti del

fondo si prevede secondo quanto previsto dalla L.R. 24 novembre 2004 n.8 Art. 86 :

- limitare ogni possibilità di trasformare a carattere residenziale degli edifici esistenti;
- consentire l'ampliamento degli insediamenti esclusivamente sulla base di un piano aziendale che

specifichi le nuove esigenze in relazione al piano di conduzione del fondo;

- condizionare la realizzazione di nuovi complessi specializzati ad una dimensione minima del fondo pari a 1 ettari per colture orticole e serricole, previo rilascio di adeguate garanzie fideiussorie;

La realizzazione degli interventi edilizi all'interno delle zone "E" è condizionata a vincolo di destinazione d'uso permanente a norma di Legge.

Per i fabbricati esistenti presenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, necessari per dotare tali strutture dei necessari servizi (bagni, cucine, disimpegni) indispensabili per migliorare la funzionalità dell'organismo edilizio nel suo complesso.

Tale incremento volumetrico non è cumulabile con la realizzazione di eventuali interventi di nuova edificazione. Il medesimo incremento di volumi di cui sopra è acconsentito per l'ampliamento di edifici esistenti se accompagnato da interventi di miglioramento architettonico con restauro tendente al ripristino delle tipologie tradizionali e all'utilizzo di materiali locali, previa dimostrazione (anche con adeguati elaborati grafici, descrizioni testuali e foto - simulazioni) dell'inserimento dello stesso nelle linee del paesaggio, soprattutto in presenza di contesti paesaggistici degradati e di

manufatti o elementi costruttivi considerati incongrui con il paesaggio circostante.

Per lo smaltimento delle acque provenienti dall'impiego dei fabbricati, sia ad uso agricolo che residenziale, dovrà essere redatto un elaborato grafico con l'indicazione e il dimensionamento dell'impianto di smaltimento impiegato sulla base delle vigenti norme in materia igienico - sanitarie. Per lo stoccaggio delle risorse idriche da impiegare per scopi igienico- sanitari, potabili ed irrigui è consentita la realizzazione di cisterne e vasche di accumulo, di capacità adeguata alle esigenze del fondo, interamente interrato. I soggetti che ottengono la concessione edilizia dovranno mantenere la destinazione d'uso del fabbricato per un periodo

non inferiore a 10 anni e non frazionare il fondo agricolo.

Le superfici minime di intervento (smi) indicate di seguito, per le sottozone individuate, si intendono riferite ad appezzamenti accorpati o contigui (fronte strada). Non è consentito raggiungere la smi richiesta con la sommatoria di più fondi, seppure situati nella medesima sottozona urbanistica.

La realizzazione degli interventi edilizi all'interno delle zone "E" è condizionata a vincolo di destinazione d'uso permanente a norma di Legge. Le aree tutelate, di particolare rilevanza paesaggistica e naturalistica, indicate dal PPR qualora impiegate generalmente per l'attività agricola e agro – zootecnica, seguiranno le norme relative alle rispettive sottozone E in cui

ricadono. Tali aree sono sottoposte a particolare tutela e le trasformazioni ivi attuate sono consentite previa autorizzazione paesaggistica e giustificate con un appropriato ed approfondito studio relativo alle componenti geologiche, pedologiche, vegetali e faunistiche all'interno del "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio" previsto per le trasformazioni in agro, di cui al paragrafo successivo.

Al fine della protezione del suolo sono vietate le pratiche agricole che possano compromettere la risorsa e in particolare le lavorazioni del suolo nelle aree ad elevata pendenza e nelle aree limitrofe alle zone umide in cui oltre alla componente suolo sono da considerare gli effetti negativi sulla vegetazione e la sulla fauna.

Art. 20.4 PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO DELLE COLTURE, DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di nuovi interventi di trasformazione e realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e non residenziale è subordinato alla predisposizione di un programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio che dovrà giustificare la richiesta dell'intervento, della nuova edificazione e l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo in relazione all'attività produttiva prevista e proposta dal richiedente, compatibile con le caratteristiche agro - pedologiche del fondo.

Tale programma, a firma di un tecnico abilitato (dottore agronomo, perito agrario, agrotecnico) deve contenere:

- la descrizione dell'attuale situazione dell'azienda nonché delle principali caratteristiche pedo-

climatiche, geo–litologiche, delle coltivazioni e della vegetazione naturale;

- l'individuazione di fabbricati esistenti e/o da realizzare e delle relative aree da vincolare

all'inedificabilità secondo quanto previsto dai parametri urbanistici ed edilizi specifici della zona urbanistica;

- l'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma di cui si prevede il riutilizzo e/o la demolizione;

- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare:

- la necessità della realizzazione di nuovo edificio;

- la necessità della presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore tale da

giustificare la realizzazione della residenza utile allo scopo, sulla base delle ore necessarie alla conduzione del fondo indicate da tabelle di calcolo ufficiali o stimate dal professionista incaricato;

- la descrizione dettagliata e la giustificazione circa il dimensionamento degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti;

- la definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata

un'analisi costi-benefici;

- un progetto di inserimento paesaggistico da cui con grafici, schizzi, illustrazioni, foto e simulazioni si evinca la localizzazione ottimale nel contesto e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici rispetto alla struttura, tale da consentire la valutazione della mitigazione dell'impatto sulle visuali grazie alla adeguata ubicazione, alla tipologia costruttiva e al colore utilizzati nell'opera in progetto.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere dichiarata l'assenza di fabbricati o volumi edificati in

assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia.

Contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al “Programma di miglioramento delle colture, dell’ambiente e del paesaggio”, allegato al progetto edilizio.

Alla fine dei lavori, dovrà essere presentata idonea dichiarazione o 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 immediata della concessione edilizia.

Art. 20.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi consentiti interessano gli edifici, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le opere legate al piano colturale. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari, i manufatti tradizionali, i 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, privilegiando, laddove possibile, ubicazioni ad una distanza adeguata rispetto agli elementi caratterizzanti i contesti paesaggistici locali, come ad esempio nicchie boscate, aree umide, elementi morfologici significativi.

Lo sbancamento previsto per l’edificazione deve essere limitato alla sola area di sedime del fabbricato e preferibilmente localizzato in modo da non interferire con i coni di visibilità dominanti.

I materiali e i caratteristiche costruttive devono essere adeguate 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. In particolare per gli edifici rurali è richiesta la copertura con tegole e per gli edifici di grandi dimensione la copertura con elementi prefabbricati che riproducano nelle forme e nei colori le coperture tradizionali.

Laddove non è previsto l’utilizzo della pietra lavorata faccia vista è obbligatorio l’impiego dell’intonaco esterno con l’impiego di colori tenui, pastello o il bianco in modo da favorire il migliore inserimento nel contesto paesaggistico rurale.

Sono esclusi i cornicioni e le sporgenze. E’ consentita la realizzazione di una struttura coperta,

aperta su tre lati, di servizio al fabbricato, della dimensione massima di un terzo della superficie del fabbricato e fino ad un massimo di 15 mq per i piccoli fabbricati.

Al fine di tutelare il patrimonio storico-culturale e i valori identitari dei singoli luoghi dell'agricoltura tradizionale, è obbligatorio per gli interventi in agro preservare e, laddove possibile, ripristinare, all'interno delle azioni previste dal "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio", i muretti a secco e altri elementi tradizionali (fabbricati storici, fossi, canali, infrastrutture irrigue della bonifica anche in disuso) in quanto caratterizzanti del paesaggio agrario storico del territorio. Lungo gli assi viari extraurbani e di penetrazione agraria è obbligatorio il recupero dei muretti a secco perimetrali, qualora presenti, con le tecniche costruttive tradizionali. In assenza del muro a secco tradizionale è consentita la recinzione perimetrale con rete metallica.

Art. 20.6 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia diretta condizionata alla dimostrazione del possesso dei titoli qualificanti relativi ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio".

All'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente ovvero iscrizione presso la sezione speciale della Camera di Commercio Industria e Artigianato dedicata alle aziende agricole o l'iscrizione presso l'anagrafe aziende agricole di cui al D.P.R. 503/99 e D.Lgs. 99/04 e il possesso del fascicolo aziendale regolarmente aggiornato.

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse tipologie di intervento sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

Art. 20.8 SOTTOZONA E2

20.8.1 Descrizione

Sono aree caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio – elevate capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici. Le coltivazioni

interessano i seminativi e le foraggere spesso legate all'importante attività zootecnica che vede nel territorio allevamenti ovicaprini estensivi e semintensivi da latte.

La Sottozona E2 comprende le tre sottozone:

E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui

E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui.

- **E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali.**

La distinzione delle sottozone E2 in E2a, E2b e E2c si riferisce alle caratteristiche agro pedologiche. Al fine delle presenti NTA le prescrizioni normative sono le stesse.

Recupero del patrimonio edilizio esistente - edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica

Art. 20.8.2 Modalità di intervento

Concessione edilizia

20.8.3 Categorie di intervento

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,

I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,

I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,

I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

Art. 20.8.4 Soggetti legittimati

Possessori di titolo di proprietà

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6.

Nuova edificazione – edifici e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica

Art. 20.8.5 Modalità di intervento

Concessione edilizia

Art. 20.8.6 Categorie di intervento

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,

I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,

I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,

I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

I.5 Ricostruzione edilizia,

I.7 Ampliamento

I.8 Interventi di nuova costruzione,

I.12 Opere interne

20.8.7 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6.

Art. 20.8.8 Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione:

Iff: 0,20 mc/mq

Smi: 1,00 Ha

Dc: 10 m 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.

D; le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno mt. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m 500 se trattasi di allevamenti di suini;

m 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi;

m 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

H max 3,5 m; 1 piano fuori terra ed eventuale sottopiano seminterrato; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos. serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc.

E' ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento edilizio.

Per impianti serricoli:

Iff 0,35 mq/mq

Smi 1,00 Ha

Dc 5 m; 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.

Hmax 5 m; 1 piano fuori terra; l'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, es. silos. serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici ecc. E' ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio. Nuovi fabbricati di volumetria superiore ai mc 1.000 sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. Nuova edificazione – edifici residenziali a servizio di attività agropastorali

Art. 20.8.9 Modalità di intervento

Concessione edilizia

Art. 20.8.10 Categorie di intervento

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,

I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,

I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,

I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

I.5 Ricostruzione edilizia,

I.7 Ampliamento,

I.8 Interventi di nuova costruzione,

I.12 Opere interne

Art. 20.8.11 Soggetti legittimati

Imprenditori agricoli singoli, associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola; soggetti aventi i requisiti previsti dal punto 20.6

Art. 20.8.12 Parametri urbanistici ed edilizi

Per fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole:

Iff 0,03 mc/mq

Smi 1,00 Ha

Dc 6 m; 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.

H max 3,5 m; 1 piano fuori terra.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo non venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la tipologia di attività agricola esercitata.

20.8.13 Destinazioni ammesse per le zone E2

Sono ammessi solo ed esclusivamente:

- interventi atti a incentivare le coltivazioni e gli allevamenti al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo inteso come attività di ospitalità turistica esercitata dagli imprenditori

agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola e/o zootecnica ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23/06/1998 n°18;

- fabbricati da adibire a punti di ristoro e turismo rurale;

- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

La scelta del sito per l'installazione dell'impianto agro-fotovoltaico è stata condotta sulle seguenti considerazioni:

· l'area di intervento risulta compatibile con i criteri generali per l'individuazione di aree non idonee stabiliti dal DM 10/09/2010 in quanto completamente esterna ai siti indicati dallo stesso DM, ovvero:

- Siti UNESCO;

- Aree e beni di notevole interesse culturale di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., nonché immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 dello stesso D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;

- Zone all'interno di coni visuali la cui immagine è storicizzata e identifica i luoghi anche in termini di notorietà internazionale di attrattività turistica;

- Zone situate in prossimità di parchi archeologici e nelle aree contermini ad emergenze di particolare interesse culturale, storico e/o religioso;

- Important bird area (IBA); - Aree naturali protette nazionali e regionali;

- Zone umide Ramsar; - Siti di importanza comunitaria (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS);

- Aree determinanti ai fini della conservazione della biodiversità;

- Aree caratterizzate da situazioni di dissesto e/o rischio idrogeologico PAI;

- Aree tutelate per legge (art. 142 del Dlgs 42/2004): territori costieri fino a 300 m, laghi e territori

contermini fino a 300 m, fiumi torrenti e corsi d'acqua fino a 150 m, boschi , ecc

5.2. PUC COMUNE DI PALMAS ARBOREA

In tale area è prevista la sola piantumazione del Mandorleto

NORME DI ATTUAZIONE PER LE ZONE AGRICOLE (E)

ART. 15 FINALITÀ

1. Le presenti norme di attuazione sono redatte in conformità con le indicazioni:

- del **D.A. 2266/U/83**
- alla **L.R. 22 dicembre 1986, n° 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”**, come aggiornato e modificato ai sensi della **L. R. 7 maggio 1993, n° 23 al D.P.G.R.**
- del **D. P. G. R. 3 agosto 1994, n° 228, “Direttive per le zone agricole”**

2. Le seguenti norme disciplinano l’uso e l’edificazione del territorio agricolo (zona E) nel Comune di Palmas Arborea, perseguendo le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;
- b) valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico;
- c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- e) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente sia per l’utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l’integrità dell’azienda agricola e rurale;
- g) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell’Agro del Comune di Palmas Arborea.

3. Prevalgono comunque le norme più restrittive sull’uso del territorio extraurbano del Comune stabilita dagli strumenti attuativi di cui all’**art. 18**.

ART. 16

E” ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sono le parti del territorio Comunale destinate all’agricoltura alla pastorizia, alla zootecnica, all’itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali,

all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

ART. 17

ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE

(art. 2 del D.P.G.R. 03.07.94 n°228)

Entro le zone agricole sono consentite le attività' relative:

- a) all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, (quali le colture erbacee annuali e poliennali, colture arboree, pascoli, le colture protette, gli allevamenti)
- b) all'itticoltura
- c) alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali,
- d) all'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica
- e) alla silvicoltura (coltura forestale) ed alla coltivazione industriale del legno
- f) ai punti di ristoro anche indipendenti da un'azienda agricola
- g) al recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale.

ART. 18

COSTRUZIONI CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE:

(art. 3, art. 5, art. 10 D.P.G.R. 03.07.94 n °228)

- 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 classificati come industriali;
 - b) fabbricati per agriturismo, così come normati ai successivi articoli per ciascuna zona agricola.
 - 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.
- ed in particolare :
- e) annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli
 - f) punti di ristoro.

ART. 19

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Nel piano urbanistico comunale il territorio extraurbano o spazio rurale viene classificato

come segue:

ZONE E₁, aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

Possono essere comprese in ambiti di P.T.P. di grado “1” di conservazione integrale all’interno delle aree ad efficacia vincolante e di tutela di grado “2c” fuori delle aree ad efficacia vincolante.

ZONE E₂, aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all’estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Sono comprese in ambiti di P.T.P. di grado “2c” di tutela, all’interno o all’esterno delle aree ad efficacia vincolante.

ZONE E₅, aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

I confini delle zone E₁, E₂, E₅ come determinati dalla zonizzazione sono riportati nella planimetria 1:10.000, zonizzazione del Territorio con gli ambiti del P.T.P.

La normativa per le rispettive sottozone sono indicate nei successivi articoli, fatte salve le modificazioni e le integrazioni e le norme più’ restrittive che potranno essere stabilite dai **Piani Agricoli di Dettaglio (P.A.D.)** come specificato al successivo **art. 20**. Gli interventi previsti e le norme non possono derogare le prescrizioni di cui alle **N.A.** del **P.T.P.** con cui risultino compatibili.

ART. 20

PIANI AGRICOLI DI DETTAGLIO

1. I Piani Agricoli di Dettaglio (**P.A.D.**) sono studi di dettaglio previsti dal **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** nelle zone agricole del territorio extraurbano.

Il ricorso ai Piani Agricoli di Dettaglio (**P.A.D.**) è prescrivibile dall’Amm.ne Comunale in tutti i casi in cui si ravvisi la necessità di uno studio dettagliato dell’area agricola oggetto d’intervento di trasformazione, in particolare per le zone **E₅ o H**; quando l’intervento per la sua estensione (maggiore di **100 Ha**) e per le sue caratteristiche (aree oggetto di riordino fondiario) sia

tale da incidere sensibilmente sulle trasformazioni del territorio agricolo.

Deve farsi ricorso al P.A.D. in tutti i casi specifici previsti dalle norme di attuazione del P.U.C. all’art. 23 (Capo II).

2. I **P.A.D.** sono approvati mediante apposita deliberazione Consiglio Comunale in conformità con quanto previsto dal **Piano Urbanistico Comunale** e dalle presenti norme, nel rispetto delle direttive sulle zone agricole (D.P.R.G. 3 agosto 1994 n° 228) e delle norme di attuazione dei **P.T.P.**.

3. I **P.A.D.** sono redatti per iniziativa pubblica o privata. la dimensione di ciascun **P.A.D.** è fissata in **30 Ha**.

Tale superficie può essere ridotta fino a 15 Ha su esplicita richiesta, accompagnata da relazione tecnico-agronomica che comprovi l'impossibilità di raggiungere la superficie di 30 Ha, e che dimostri soprattutto sotto il profilo agronomico la validità e l'utilità di un intervento ridotto.

4. Ciascun **P.A.D.** deve consistere in studio particolareggiato dell'area in esame e del suo intorno e deve contenere la delimitazione delle caratteristiche climatiche, geologiche e pedologiche, la descrizione dell'attitudine e delle potenzialità dei terreni, l'analisi della struttura fondiaria e agraria (mediante uno studio della consistenza economico agraria dell'area in esame con elaborazione ed analisi di indicatori socio economici aziendali), delle tipologie dei fabbricati rurali esistenti, delle infrastrutture, dei fabbisogni infrastrutturali, edificatori e insediativi dell'area, la zonizzazione di dettaglio accompagnata da relativo studio di compatibilità agro-ambientale di cui all'**art. 23**. La relazione inoltre deve essere corredata dalle seguenti carte (in scala non superiore ad 1: 5000):

- carta sull'uso del suolo attuale;
- carta delle unità di paesaggio e dei suoli;
- carta sulle capacità d'uso dei suoli;
- carta geologica;
- carta idrogeologica;
- carta geomorfologica;
- carta del rischio idrogeologico;
- carta delle colture di pregio;
- carta delle suscettività d'uso del suolo specifiche per le colture o gli interventi rilevati nella zona in esame;
- carta delle infrastrutture dell'area in esame;
- carta delle aziende;
- carta della frammentazione fondiaria del territorio rurale;
- carta dei beni ambientali e culturali da tutelare;
- carta della zonizzazione;

5. Sulla base delle indicazioni e prescrizioni dello studio per ciascuna sottozona, verranno determinati gli indici di edificabilità. Il **P.A.D.** inoltre dovrà fornire nel territorio agrario esaminato tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti, per le nuove edificazioni e i mutamenti di destinazione d'uso, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico ambientale rurale e il rispetto delle tradizioni locali.

6. Le prescrizioni del **P.A.D.** sono effettuate nel pieno rispetto della normativa del **P.T.P.**

7. Ciascun **P.A.D.** deve essere corredato dal piano finanziario, che deve contenere una previsione delle spese occorrenti per l'attuazione del piano e indicare i fondi a copertura degli interventi.

8. Il **P.A.D.** fissa il tempo massimo di attuazione dello stesso, che non può eccedere i **5**

anni.

9. I parametri urbanistici da utilizzare in sede di P.A.D. sono contenuti nel Capo II

dell'articolo 23 ed indicati in corsivo

ART. 21

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Nelle zone agricole sono consentite le attività e costruzioni elencate negli **art. 17 e 18** precedenti (**D.P.G.R. 228/94**), secondo le limitazioni ed i parametri di seguito esposti per ciascuna sottozona "E", e compatibilmente con gli usi consentiti nei vari ambiti del **P.T.P.** (n° 12).

ART. 22 SOTTOZONE "E1"

Ricadenti in ambito di P.T.P. di grado 1° di conservazione integrale all'interno del perimetro vincolante (definito dall'art. 1 delle N.A. del P.T.P.)

Fra le attività di cui all'art. 14, sono consentite quelle relative all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alla silvicoltura, all'itticoltura, limitatamente agli usi compatibili negli ambiti di conservazione integrale, come appresso indicato:

A. - USO DI AREA PROTETTA

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico-culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

Usi compatibili

A.a. - attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b. - fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione o per la sola

somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c. - fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d. - opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e. - pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva, utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f. - il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

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

A.h. - l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i. - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l. - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;

b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) 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° 497/1939.

B - USO RICREATIVO-CULTURALE

Riguarda l'utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa.

Usi compatibili

B.a. - opere di accesso al mare, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività

sportive; strutture per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco gioco acquatici.

C - USO SILVO-PASTORALE

E' l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva,

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

Usi compatibili

- C.a.** - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostruzione boschiva, ambientale e naturale;
- C.b.** - opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- C.f.** - Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

D - USO TECNOLOGICO

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

Usi compatibili

- D.a.** - opere antincendio e protezione civile;
- D.d.** - traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e.** - reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

E - USO AGRICOLO

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

Usi compatibili

E.a. - interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva.

F - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

Usi compatibili

F.a. - pascolamento controllato e non;

F.b. - mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

L - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territorio a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

Usi compatibili

L.a. - opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

Dalla lettura degli usi compatibili negli ambiti di grado **1** di conservazione integrale si deduce chiaramente che non sono consentite le opere e costruzioni di cui all' **art. 18** capoversi **a, b, c, d**, delle presenti norme, previste dalle direttive agricole.

- Sono consentite solo costruzioni per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili; per i quali è stabilito un indice fon- diario massimo di 0,50 mc/mq.

- Non sono consentiti annessi rustici ne nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici, ne insediamenti produttivi agricoli;

- Non sono consentiti (sia ai sensi **dell'art. 5 capoverso 4 D.P.G.R. 228/94**, sia perché incompatibili con gli usi previsti negli ambiti di grado **1**) nuovi insediamenti produttivi di tipo agro industriale, per i quali sono destinate aree apposite dallo strumento urbanistico, o possono essere ubicati nelle zone omogenee di tipo **D**. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole, di cooperative e di associazioni di pro- dotti agricoli.

- Sono consentite le serre fisse senza strutture murarie e fuori terra perché considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato

dall'art. 478 del

c.c. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. La superficie minima di intervento e stabilita in ha 0,50.

Restauro ed ampliamento

Per le costruzioni esistenti nella zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento (nei limiti appresso esposti), nonché ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e ricostruzione

in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

L'ampliamento é consentito nei limiti dei parametri urbanistici previsti **dell'art. 23** delle presenti norme, relativi all'indice massimo di fabbricabilità da applicare, alla superficie minima d'intervento, al rapporto di copertura, alle norme sulle distanze.

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

La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, non più funzionali alla esigenza del fondo può essere modificata nei limiti delle attività e costruzioni consentite dagli **art. 2 e 3 del D.P.G.R. 228/94** e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti per ciascun tipo di costruzione

dell'art. 23 delle presenti norme.

Norme comuni

Ai sensi **dell'art. 32 comma 5 delle N.A. del P.T.P.**, nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di cresta e falesie e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree. Nelle aree di esondazione fluviale l'autorizzazione edilizia e la concessione edilizia possono essere rilasciate previo preventivo studio di compatibilità agro- ambientale, di cui al successivo **art. 24** e relativo nulla osta **dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della R.A.S.**

Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del

fondo, e a ciò necessarie;

b) per aziende agrituristiche e turistico rurali dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto nel comma 2 relativo all'agriturismo e turismo agricolo.

c) elaborati tecnici a firma di dottore agronomo o forestale o di perito agrario, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

1) relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con la potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;

2) elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000), planimetria;

3) piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;

4) piano agro-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima per ridurre gli impatti;

d) studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo **art. 24** nel caso in cui l'intervento riguardi:

1) fabbricati zootecnici, ad eccezioni di piccole strutture per l'allevamento ovino;

2) impianti serricoli di dimensione superiore ai **5000 mq.** di superficie coperta.

ART. 23 SOTTOZONE "E 1" "E2"

Ricadenti in ambito di P.T.P. di grado 2c di tutela (di trasformazione) all'interno ed all'esterno del perimetro vincolante definito dall'art. 1 della N.A. del P.T.P..

Esaminando gli usi consentiti nell'ambito di tutela "2c", si constata che per le zone **E₁**, **E₂** in esso ricadenti sono possibili tutte le attività elencate nell'**art. 15** e le costruzioni elencate nell'**art. 16** delle presenti norme previste dalle direttive agricole.

Parametri urbanistici

- Indice di fabbricabilità :

a) - 0,20 mc/mq. :

per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificati come industriali.

b) - 0,03 mc/mq. :

per le residenze (connesse con la conduzione dei fondi)

c) - 0,01 mc/mq. :

per i fabbricati funzionali alla conduzione o gestione dei boschi e degli impianti arborei

(forestazione produttiva).

d) - 0,10 mc/mq. :

per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

e) - senza indicazione

serre fisse con strutture murarie fuori terra, impianti di acqua cultura e per agricoltura specializzata.

f) - 1,00 mc/mq

per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

*A seguito di presentazione di **P.A.D.** (Piano Agricolo di Dettaglio), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice relativo alle opere di cui al punto **a)** potrà essere elevato fino a mc/mq 0,50 in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a ml 500.*

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con un numero di addetti superiore alle venti unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che alla presentazione di

***P.A.D.** approvato con conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.*

Superficie di intervento

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita :

- A.** - in Ha 1,00 per le residenze connesse con le colture
- B.** - in Ha 0,50, comprese le residenze per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, impianti vivaistici
- C.** - in Ha 1,00 compresa la residenza, per vigneti, oliveti, colture arboree da frutto, agrumi, colture erbacee.
- D.** - in Ha 5,00 compresa la residenza per allevamenti ovini, caprini, bovini, equini, e per allevamento struzzi.
- E.** - in Ha 10 compresa la residenza per impianti forestali e per allevamenti di selvaggina.

Per le altre destinazioni colturali ammesse, la superficie minima di intervento (che non potrà essere inferiore a 1 Ha) verrà determinata di volta in volta a seconda delle necessità produttive aziendali, in analogia con le tipologie produttive precedentemente indicate. Nel

caso di aziende composte da appezzamenti su cui siano realizzate colture o produzioni diverse, la superficie minima di intervento è riferita alla tipologia produttiva prevalente.

Quando per le diverse destinazioni colturali, non si raggiunga la superficie minima di intervento, è consentito, in deroga alle prescrizioni, un fabbricato di servizio connesso all'attività colturale delle seguenti dimensioni:

- **per Sup. di intervento di 2.000 mq :** **20 mq di Sup. coperta**
- **per Sup. di intervento di 5.000 mq.:** **30 mq di Sup. coperta**
- **per Sup. di intervento di 1 Ha :** **50 mq di Sup. coperta**
- **per Sup. di intervento di 5 Ha :** **70 mq di Sup. coperta**
- **per Sup. di intervento di 10 Ha :** **100 mq di Sup. coperta**

Per Superfici intermedie ai limiti esposti si procede per interpolazione lineare.

Rapporto di copertura R_c

- - Per i fabbricati relativi ad allevamenti zootecnici intensivi **$R_c = 0,50$**
- - Per le serre fisse con strutture murarie fuori terra, per gli impianti di acqua coltura e per agri- coltura specializzata **$R_c = 0,50$**

Quando la superficie minima d'intervento, relativa alle destinazioni colturali è inferiore a Ha 1 (uno), non sono consentite residenze.

Norme sulle distanze

E' consentito, salvo diversa specifica norma, costruire a confine o in aderenza. Nel caso di arretramento il valore minimo dovrà essere di **ml 4,00** e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettanti. Le pareti finestrate degli edifici, devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di **ml 8,00**.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono distare 50 ml dai confini della proprietà limitrofe o dai confini aziendali; detti fabbricati debbono così distare dal limite delle zone omogenee territoriali **B, C, F, G** :

- **500 ml per allevamenti suini;**
- **300 ml per allevamenti avicunicoli;**
- **100 ml per allevamenti bovini, ovicapri, equini;**

Le norme sulle distanze dell'ultimo capoverso non si applicano agli impianti di acquacoltura, itticoltura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici nella presente sottozona sarà così disciplinata:

- a) per le residenze l'altezza, misurata secondo le norme dettate del Regolamento Edilizio, non può superare il valore di **ml. 4.50** né essere inferiore ai **ml. 3.50**, nelle corti

coloniche in cui insistono i fabbricati poderali ex **ETFAS** sono possibili gli ampliamenti dei medesimi, nel rispetto dell'indice fondiario sopra citato, con altezza massima e numero dei piani non superiori agli edifici preesistenti.

b) per gli impianti strettamente inerenti all'attività agricola e zootecnica, l'altezza è libera, compatibilmente con la tipologia e l'uso previsto.

c)

• **RESTAURO ED AMPLIAMENTO**

Per le costruzioni esistenti nella zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento (nei limiti appresso esposti), nonché ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

L'ampliamento é consentito nei limiti dei parametri urbanistici previsti **dell'art 23** delle presenti norme, relativi all'indice massimo di fabbricabilità da applicare, alla superficie minima d'intervento, al rapporto di copertura, alle norme sulle distanze.

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

La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti, non più funzionali alla esigenza del fondo può essere modificata nei limiti delle attività e costruzioni consentite dagli **art. 2 e 3 del D.P.G.R. 228/94** (direttive agricole) e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti per ciascun tipo di costruzione **dell'art. 23** delle presenti norme.

• **AGRITURISMO E TURISMO AGRICOLO**

1) É consentito nelle zone **E₁, E₂** di cui all'art. 23 Capo II l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'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 dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale (nel caso di assenza di finanziamento regionale).

3) Nelle aziende agrituristiche sono ammessi gli indici di edificabilità previsti **nel D.P.R.**

03.08.94 n° 228, come modificati nelle presenti norme per ciascuna sottozona **E**.

4) 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.

5) E' consentito, salvo diversa specifica norma, costruire a confine o in aderenza nel caso di arretramento il valore minimo dovrà essere di **ml. 4,00**, e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettanti. Le pareti finestrate degli edifici, devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di ml. 8.00. per le distanze delle strade valgono le norme espone nel presente **art. 23**.

L'altezza, misurata secondo le norme dettate dal Regolamento Edilizio non può superare il valore di **ml. 4.50** ne essere inferiore a **ml. 3.50**.

• **PUNTI DI RISTORO**

1) Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più 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 3,00**.

3) In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in 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.

4) È consentito costruire a confine o in aderenza. Nel caso di arretramento il valore minimo dovrà essere di **ml 4,00** e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettanti. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di **ml 8,00**.

- **Distanze dalla strade**: si richiamano le norme espone nel presente **art. 23**, nel rispetto del nuovo codice della strada.

- **Altezza degli edifici**: l'altezza misurata secondo le norme del Regolamento Edilizio non può superare il valore massimo **ml 4.50** e quello minimo di **ml 3.50**.

5) Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere ammesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di **20** ed attività sportive e ricreative (**art. 4 Decreto Floris**)

6) I punti di ristoro ai sensi della Circolare n° 1/84 dell'Assessorato Regionale EE.LL. - Finanze ed Urbanistica devono essere concepiti a servizio della viabilità principale.

7)

• **STRUTTURE PER IL RECUPERO DEI DISABILI, DEI TOSSICO DIPENDENTI E PER IL RECUPERO DEL DISAGIO SOCIALE**

Parametri urbanistici :

- Indici di fabbricabilità $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$
- Superficie di intervento **1 Ha**
- Rapporto di copertura $R_c = 0,50$

- Norme sulle distanze:

È consentito costruire a confine o in aderenza. Nel caso di arretramento il valore minimo dovrà essere di **ml 4,00** e comunque non inferiore all'altezza degli edifici prospettanti. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di **ml 8,00**.

-Distanze dalla strade: si richiamano le norme esposte nel presente **art. 23**, nel rispetto del nuovo codice della strada.

-Altezza degli edifici: l'altezza misurata secondo le norme del Regolamento Edilizio non può superare il valore di **ml. 4.50** né essere inferiore ai **ml. 3,50**.

• **DISTANZA DALLE STRADE**

È obbligatorio il rispetto delle norme di cui al nuovo codice della strada (**D.L. 30.04.1992 n° 228** e successive modifiche e Regolamento di attuazione **D.P.R. 16.12.92 n° 495**) fuori dei centri abitati come delimitati ai sensi **dell'art. 4 del Codice Civile**, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo Strumento urbanistico generale (**art. 26 Reg. d'attuazione**

P.P.R. 16.12.92 n° 495, come modificato dal D.P.R. del 26.04.1993 n° 147) si prescrivono le seguenti fasce di rispetto :

- a) 30 ml per le strade di tipo A autostrade, strade extraurbane a carreggiate indipendenti
- b) 20 ml per le strade di tipo B (extraurbane principali, con carreggiate indipendenti)
- c) 10 ml per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie ad unica carreggiata, due corsie più banchine)

Per le strade di tipo F (strade locali, comprese le vicinali), non appartenenti agli altri tipi di strade il codice stradale non fissa distanze minime, o fasce di rispetto dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Si prescrive pertanto:

- d) 6,00 ml per le strade di tipo F .

• **NORME COMUNI**

Nelle sottozone **E** di cui al presente articolo capo I non sono consentiti fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro industriale. Lo strumento urbanistico ne prevede

l'ubicazione in aree a tale scopo destinate oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo **D**, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive sulle zone agricole, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Ai sensi **dell'art. 32 comma 5 delle N.A. del P.T.P.**, nelle aree in cui la pendenza sia superiore al **35%**, nelle aree di cresta e falesie e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree. Nelle aree di esondazione fluviale l'Autorizzazione Edilizia e la Concessione Edilizia possono essere rilasciate previo preventivo studio di compatibilità agro-ambientale, di cui al successivo **art. 26** e relativo nulla osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della **R.A.S.**

Per il rilascio della concessione edilizia ai fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola in un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa costituita da :

a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;

b) per aziende agrituristiche e turistico rurali dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso di cui al comma 2 dell'art. 9 delle direttive agricole.

c) elaborati tecnici e firma di dottore agronomo o forestale o di perito agrario, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

1) relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionale, nazionali e comunitarie;

2) elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:5.000), planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere;

3) piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;

4) piano agro-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impianti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima degli impianti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima adottate per ridurre tali impatti.

d) studio di compatibilità agro-ambientale, normato al successivo **art. 24**, nel caso in cui riguardi :

1) fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino;

2) impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq di superficie coperta.

- 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 nulla osta di cui alla **L. 29.06.1937 n° 1497 (e L. 431/185)**.

- **All'interno delle aree disciplinate dalla normativa vincolante di P.T.P. (art. 5 N.A. del P.T.P).** qualsiasi intervento sul territorio è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla **L. 29.06.1939 n° 1497 con le esclusioni e condizioni previste dall'art. 5 delle**

N.A. del P.T.P. capoversi 2,3,4.

Sono esclusi dall'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/39:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie e altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.
- Per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.P.C.M. del 27.12.1988, l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/39 è rilasciata a condizione che la **previa verifica di compatibilità paesistico ambientale**, espressa nei termini di cui al successivo art. 9, abbia dato esito favorevole. Tale verifica, è in particolare obbligatoria per:

- ***opere stradali e aeroportuali;***

- ***opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;***

- ***opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico Regionale;***

- ***i depuratori consortili.***

La verifica è altresì estesa ai rilevanti insediamenti turistici e alle opere di bonifica agraria di rilevante dimensione.

Sono escluse dallo studio di cui sopra le opere pubbliche o di preminente interesse pubblico che, alla data di approvazione del P.T.P., siano comprese negli atti della programmazione regionale in quanto eseguibili.

5.3. PUC COMUNE ORISTANO (IN RIFERIMENTO ALL'UBICAZIONE DELLA NUOVA SS TERNA)

ART. 48 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale viene classificato come segue:

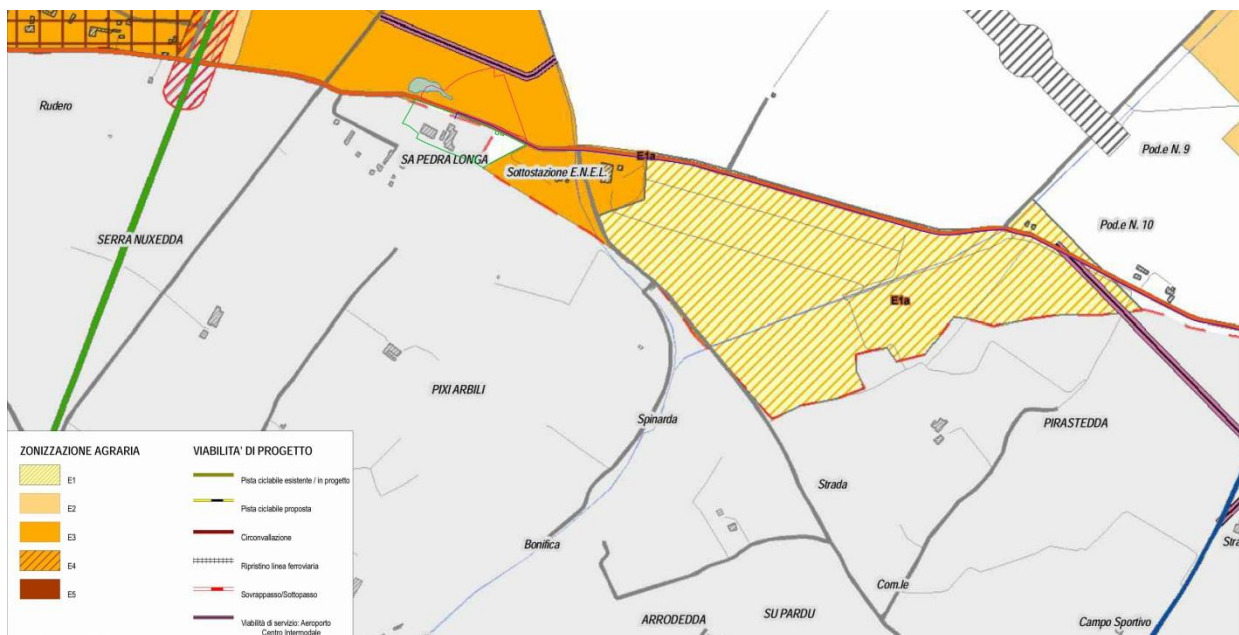
- SOTTOZONA E1) comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica

e specializzata;

- SOTTOZONA E2) comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- SOTTOZONA E3) comprende le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttori e per la residenza sparsa;
- SOTTOZONA E4) comprende le aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative organizzate con un centro rurale;
- SOTTOZONA E5) comprende le aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

ART. 51 - SOTTOZONA AGRICOLA "E3"

Questa sottozona, posta in prossimità del centro urbano è caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario contemporaneamente utilizzabile per scopi agricoli e residenziali; Per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E; Per l'uso turistico sono consentiti i punti di ristoro e gli agriturismo.



Stralcio PUC Oristano

5.1 CONCLUSIONI

In riferimento alle prescrizioni del sopracitati commi, gli interventi progettuali previsti - che prevedono esclusivamente interventi di posizionamento dei moduli fotovoltaici, delle relative

strutture di sostegno e delle componenti elettriche – sono integralmente compatibili con le prescrizioni dello strumento urbanistico. Per quanto concerne le opere di realizzazione delle cabine di trasformazione necessaria per il funzionamento dell'impianto, i volumi che verranno realizzati si mantengono abbondantemente al di sotto degli indici volumetrici di edificabilità fondiaria. Si precisa inoltre che, al termine della vita utile dell'impianto (30 anni), dette strutture verranno dismesse. In conclusione, quindi, gli interventi progettuali previsti risultano compatibili con il vigente strumento urbanistico.

Inoltre, la realizzazione del impianto fotovoltaico non avrà impatti significativi sull'ambiente in relazione alla componente suolo e sottosuolo, anche perché, alla fine del ciclo produttivo dell'impianto, le sue componenti come: inseguitori, pali di sostegno, cavidotti, ecc. potranno essere dismessi in modo definitivo, riportando il terreno alla sua situazione ante-opera. Per quanto riguarda la componente acque, l'impianto non prevedendo impermeabilizzazioni di nessun tipo, non comporta variazioni in relazione alla permeabilità e regimazione delle acque meteoriche. Per gli impianti elettrici potenzialmente impattanti in relazione all'elettromagnetismo non si rilevano elementi di criticità. Infatti la distribuzione elettrica avviene in corrente continua (i moduli fotovoltaici infatti producono corrente continua), il che ha come effetto l'emissione di campi magnetici statici, del tutto simili al campo magnetico terrestre, a cui si sommano, seppure centinaia di volte più deboli di quest'ultimo. I cavi di trasmissione sono anch'essi in corrente continua e sono in larga parte interrati. La cabina che contiene al proprio interno inverter e trasformatore emettono campi magnetici a bassa frequenza e pertanto sono contenuti nelle immediate vicinanze delle apparecchiature.

Il fenomeno dell'abbagliamento visivo prodotto dai moduli fotovoltaici nelle ore diurne a scapito dell'abitato e della viabilità prossimali, è da ritenersi ininfluenza nel computo degli impatti conseguenti agli interventi progettuali proposti.

Gli impatti legati alla mobilità rumore e inquinamento atmosferico, visto la localizzazione dell'opera e la tipologia della stessa si possono considerare trascurabili se non assenti. In particolare l'attività di cantiere può essere considerata una normale attività agricola peraltro già presente nell'area.

6. INQUADRAMENTO AREA SU PPR

Il Piano Paesaggistico Regionale è stato adottato con delibera della Giunta Regionale D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006 Adozione del Piano Paesaggistico Regionale. Sono stati individuati 27 ambiti di paesaggio costieri, per ciascuno dei quali è stata condotta una specifica analisi di contesto.

L'area in cui viene proposto il progetto, ricade all'interno dell'ambito di paesaggio costiero n.14

“Golfo dell’Asinara”. La disciplina del P.P.R. è immediatamente efficace sugli ambiti costieri di cui all’art. 14 delle N.T.A., e costituisce comunque orientamento generale per la pianificazione settoriale e sottordinata e per la gestione di tutto il territorio regionale. I beni paesaggistici individuati ai sensi del P.P.R. sono comunque soggetti alla disciplina del Piano su tutto il territorio regionale, indipendentemente dalla loro localizzazione negli ambiti di paesaggio.

Inoltre, essa ricade all'interno del foglio 528-529 del PPR stesso. L'area è classificata come “Colture erbacee specializzate”. Secondo la definizione data dal PPR all’art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione queste sono le “Aree ad utilizzazione agro-forestale.”

1. Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.

2. In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti,

mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l’acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.

3. Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:

a. colture arboree specializzate;

b. impianti boschivi artificiali;

c. colture erbacee specializzate;

Le prescrizioni su queste aree enunciate all’art. 29 delle NTA del PPR che forniscono i seguenti indirizzi:

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:

a) vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l’impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d’uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l’organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l’edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;

b) promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell’identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbate e nei terrazzamenti storici;

c) preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.

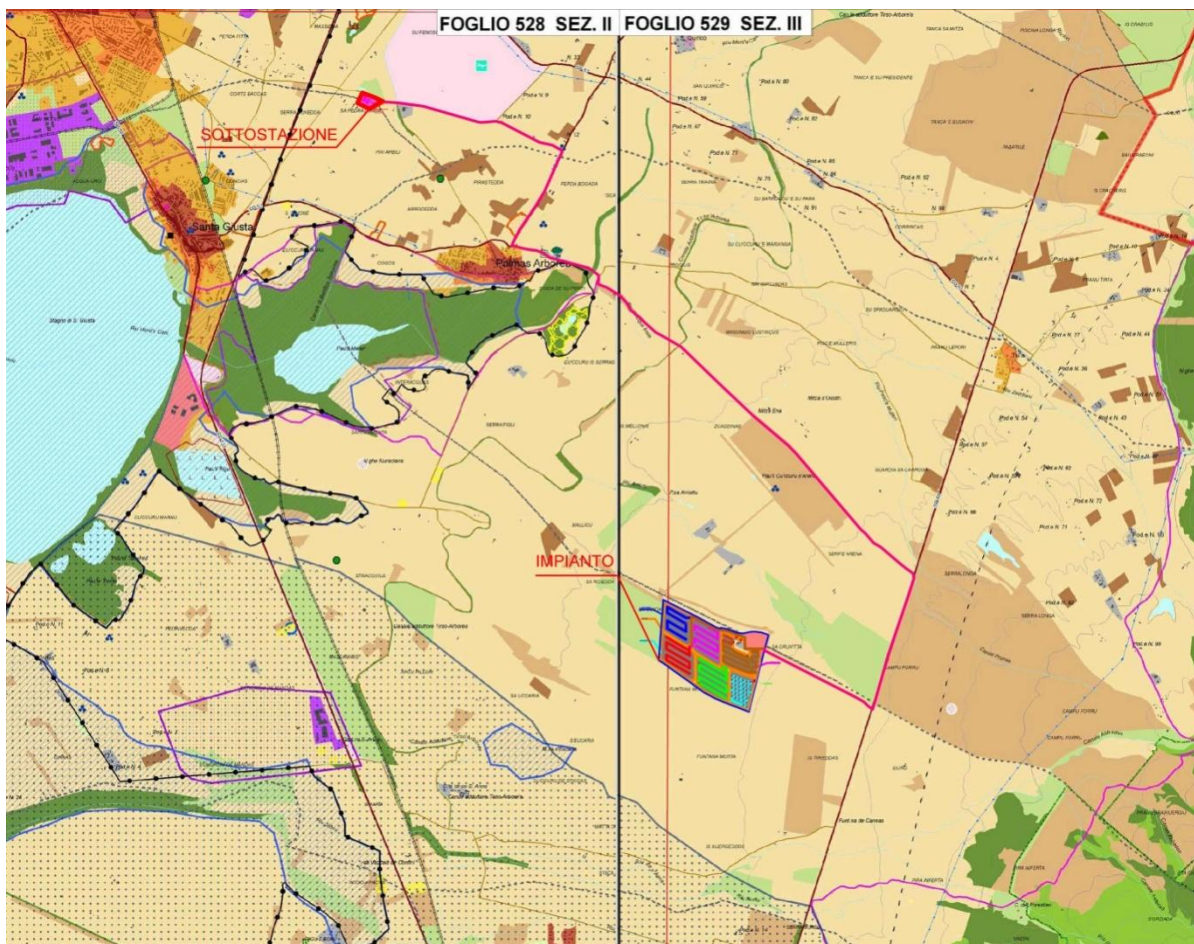
Gli indirizzi in queste aree sono enunciati all’art. 30 delle NTA del PPR che forniscono i

seguenti regole:

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi:

armonizzazione e recupero, volti a:

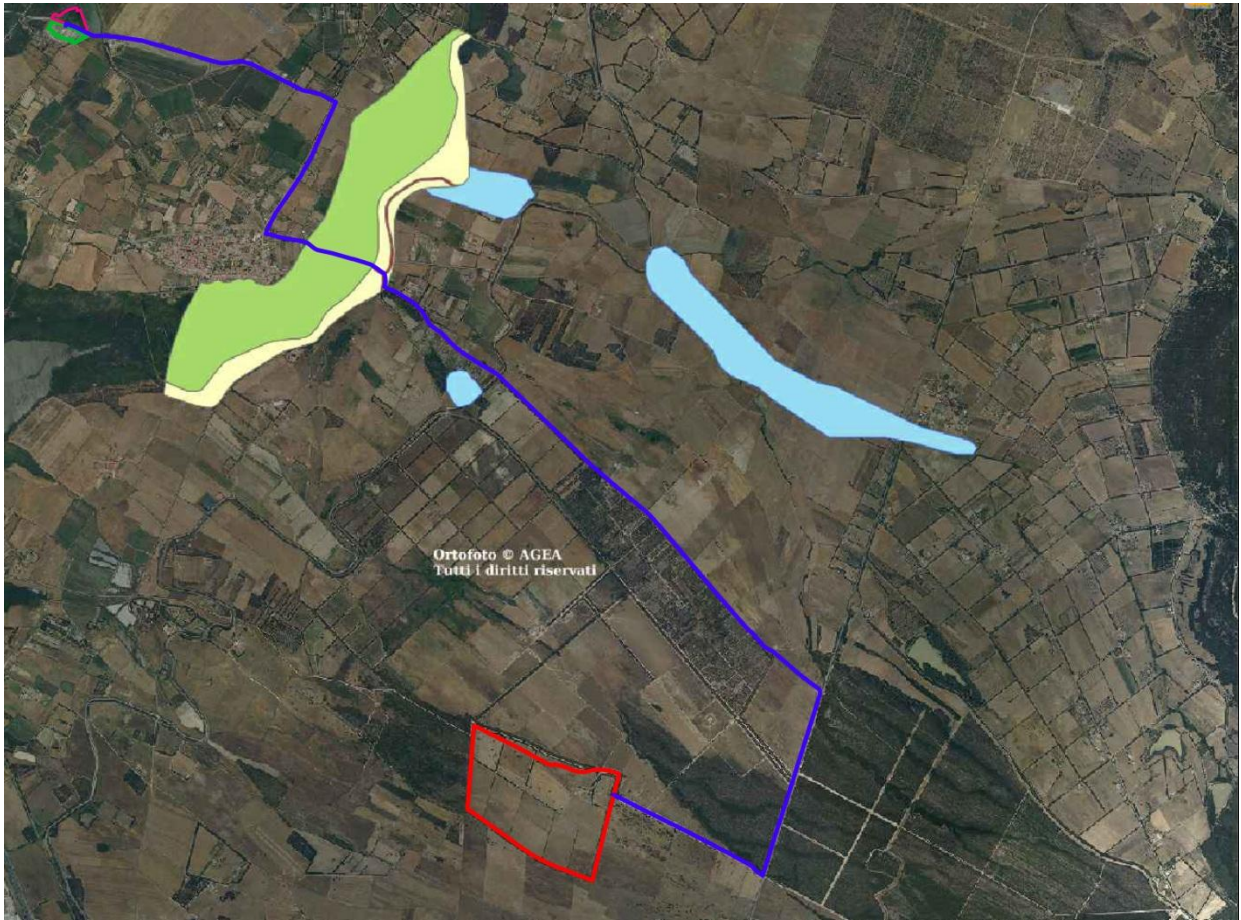
- migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;
- riqualificare i paesaggi agrari;
- ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;
- mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.



L'intervento di progetto è compatibile con quanto previsto al piano.

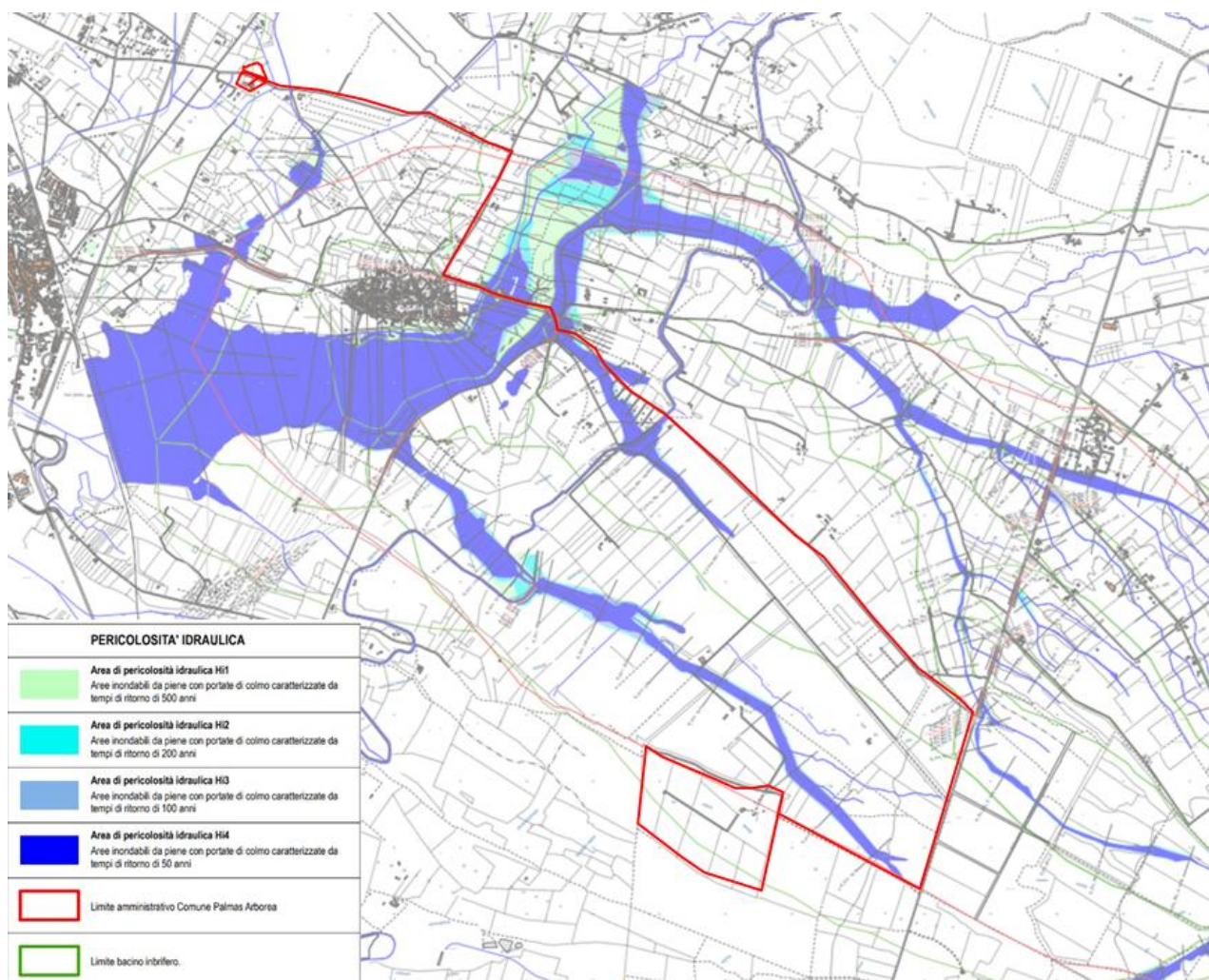
7. USO ATTUALE DEL TERRITORIO

Le forme di uso del suolo predominanti della zona individuata per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, sono di tipo antropico e legate alla presenza nell'area di una vasta area a carattere industriale. Il sito di progetto, viene utilizzato a pascolo naturale. L'area di pertinenza dell'impianto (la superficie occupata dai pannelli e strade di pertinenza a servizio dell'impianto) è pari a una superficie di circa Ha 68.86.30, La Tavola dell'Uso del Suolo definisce la porzione



In luogo di quanto riportato l'area occupata è da ritenersi complessivamente stabile, escludendo, al momento dell'indagine, la presenza di fenomenologie geomorfologiche e/o idrogeologiche in atto o potenziali di particolare entità. Nel complesso l'intervento in oggetto risulta pertanto compatibile con la Normativa Generale in perfetta coerenza con il Piano stralcio di Assetto Idrogeologico. Nello specifico verrà analizzato puntualmente dettagliato il sito di progetto e la relativa connessione all'interno delle relazioni specifiche di compatibilità idraulica, geologica, idrogeologica.

In luogo di quanto riportato l'area occupata è da ritenersi complessivamente stabile, escludendo, al momento dell'indagine, la presenza di fenomenologie geomorfologiche e/o idrogeologiche in atto o potenziali di particolare entità. Nel complesso l'intervento in oggetto risulta pertanto compatibile con la Normativa Generale in perfetta coerenza con il Piano stralcio di Assetto Idrogeologico.



Stralcio Piano di Assetto Idrogeologico Art.8 (PAI)

9. CONCLUSIONI

In riferimento alle prescrizioni del sopracitato comma, gli interventi progettuali previsti - che prevedono esclusivamente interventi di posizionamento dei moduli fotovoltaici, delle relative strutture di sostegno e delle componenti elettriche – sono integralmente compatibili con le prescrizioni dello strumento urbanistico. Per quanto concerne le opere di realizzazione delle cabine di trasformazione necessaria per il funzionamento dell'impianto, i volumi che verranno realizzati si mantengono abbondantemente al di sotto degli indici volumetrici di edificabilità fondiaria.

Si precisa inoltre che, al termine della vita utile dell'impianto (30 anni), dette strutture verranno dismesse. In conclusione, quindi, gli interventi progettuali previsti risultano compatibili con il vigente strumento urbanistico.

Inoltre, la realizzazione del impianto fotovoltaico non avrà impatti significativi sull'ambiente in relazione alla componente suolo e sottosuolo, anche perché, alla fine del ciclo produttivo dell'impianto, le sue componenti come: inseguitori, pali di sostegno, cavidotti, ecc. potranno essere dismessi in modo definitivo, riportando il terreno alla sua situazione ante-opera. Per quanto riguarda la componente acque, l'impianto non prevedendo impermeabilizzazioni di nessun tipo, non comporta variazioni in relazione alla permeabilità e regimazione delle acque meteoriche. Per gli impianti elettrici potenzialmente impattanti in relazione all'elettromagnetismo non si rilevano elementi di criticità. Infatti la distribuzione elettrica avviene in corrente continua (i moduli fotovoltaici infatti producono corrente continua), il che ha come effetto l'emissione di campi magnetici statici, del tutto simili al campo magnetico terrestre, a cui si sommano, seppure centinaia di volte più deboli di quest'ultimo. I cavi di trasmissione sono anch'essi in corrente continua e sono in larga parte interrati. La cabina che contiene al proprio interno inverter e trasformatore emettono campi magnetici a bassa frequenza e pertanto sono contenuti nelle immediate vicinanze delle apparecchiature. Il fenomeno dell'abbagliamento visivo prodotto dai moduli fotovoltaici nelle ore diurne a scapito dell'abitato e della viabilità prossimali, è da ritenersi ininfluenza nel computo degli impatti conseguenti agli interventi progettuali proposti. Gli impatti legati alla mobilità rumore e inquinamento atmosferico, visto la localizzazione dell'opera e la tipologia della stessa si possono considerare trascurabili se non assenti. In particolare l'attività di cantiere può essere considerata una normale attività agricola peraltro già presente nell'area.