



**REGIONE SARDEGNA  
COMUNE DI TUILI**  
Provincia del Sud Sardegna



Titolo del Progetto

**PROGETTO DEFINITIVO**

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO AGRO-FOTOVOLTAICO  
DENOMINATO "GREEN AND BLUE TUILI"  
DELLA POTENZA DI 15.190.000 kW IN LOCALITÀ "GURANU" NEL COMUNE DI TUILI

Identificativo Documento

**02\_CDU**

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

Titolo

**CDU**

FILE: **02\_CDU**.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 ELE SRL**

SF ELE SRL  
Via Cantorriwo 44/C - 01021 Acquapendente(VT)  
P.Iva 02368670564 pec: sfelesrl@pec.it

Rev.	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
Rev.	Novembre 2021	Prima Emissione	Green Island Energy	Green Island Energy	SF ELE 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  
falsamente essere diffuso o copiato  
su qualsiasi formato e tramite qualsiasi  
mezzo senza preventiva autorizzazione  
formale da parte di Green Island Energy SaS





# COMUNE DI TUILI

## Provincia Sud Sardegna

Via Matteotti N. 4, 09029 Tuili – Tel 0709364481 – Fax 0709364320



Prot. N. 1268

Tuili, 04/03/2021

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

**Vista** la richiesta presentata in data 03/03/2021 prot. n. 1228 dal sig. **Lugas Luigi**, nato a Dolianova il 18/07/1950, residente a Tuili in via Amsicora n. 11 (Cod. Fisc. LGSLGU50L18D323U), tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica, previsto dall'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 N. 380, dei terreni ubicati in Tuili di seguito rappresentati catastalmente;

**VISTA** la deliberazione del C. C. n. 31 del 13/08/2001 di approvazione del P.U.C.;

**VISTA** la deliberazione del C. C. n. 3 del 30/01/2017 di approvazione delle modifiche al P.U.C.;

**VISTI** ed esaminati gli atti d'ufficio, con particolare riferimento al vigente P.U.C.;

#### CERTIFICA

Che la destinazione urbanistica di zona dei sottoscritti immobili è la seguente:

FOGLIO	MAPPALE	SUP. CATASTALE	DESTINAZIONE URBANISTICA
9	146	Ha 2.18.20	D1 - ZONA ARTIGIANALE senza piano attuativo
16	142	Ha 1.03.70	E2 - AGRICOLA
16	156	Ha 1.23.75	E2 - AGRICOLA
16	157	Ha 0.55.55	E2 - AGRICOLA
17	48	Ha 1.17.05	E2 - AGRICOLA
17	49	Ha 0.37.70	E2 - AGRICOLA
17	50	Ha 0.20.30	E2 - AGRICOLA
17	51	Ha 0.32.95	E2 - AGRICOLA
17	71	Ha 0.64.35	E2 - AGRICOLA
17	72	Ha 0.29.25	E2 - AGRICOLA
17	74	Ha 0.16.75	E2 - AGRICOLA
17	75	Ha 0.18.85	E2 - AGRICOLA
17	76	Ha 0.11.25	E2 - AGRICOLA
17	94	Ha 1.05.95	E2 - AGRICOLA
17	95	Ha 0.95.90	E2 - AGRICOLA
17	97	Ha 0.38.15	E2 - AGRICOLA
17	98	Ha 0.22.60	E2 - AGRICOLA

♀ → 17 128 Ha 0,29,85 E2 - AGRICOLA

17	100	Ha 0.48.00	E2 - AGRICOLA
17	101	Ha 0.23.60	E2 - AGRICOLA
17	102	Ha 0.21.70	E2 - AGRICOLA
17	122	Ha 0.45.30	E2 - AGRICOLA
17	123	Ha 0.43.35	E2 - AGRICOLA
17	129	Ha 0.32.55	E2 - AGRICOLA
17	148	Ha 1.34.35	E2 - AGRICOLA
17	149	Ha 2.14.85	E2 - AGRICOLA
17	197	Ha 0.42.20	E2 - AGRICOLA
17	204	Ha 0.39.55	E2 - AGRICOLA
17	268	Ha 8.11.60	E2 - AGRICOLA

Il suo utilizzo ai fini edificatori è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche riportate nel vigente Piano Urbanistico Comunale e in particolare alle seguenti norme di attuazione.

**Art.15 - ZONA D1 - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE**

Sono comprese in questa zona le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli, nonché insediamenti commerciali con superficie espositiva superiore ai 50 mq. Ai sensi dell'art.19 - lettera f - della Legge Regionale 45/89 l'intera zona corrisponde all'unità minima di comparto.

Per quanto riguarda gli insediamenti per attività commerciali l'Amministrazione Comunale si riserva di introdurre nelle presenti norme le disposizioni che il Consiglio Regionale dovrà emanare in base ai principi sulla predisposizione "Nuovi Piani Commerciali".

Al di fuori di questa zona e della zona D non potranno essere localizzati insediamenti produttivi di alcun genere.

In questa zona l'edificazione è consentita solo se inquadrata in un piano di lottizzazione esteso all'intero comparto. L'Amministrazione può comunque consentire l'attuazione del piano per stralci funzionali, convenzionabile separatamente, onde evitare la paralisi della edificazione nel caso di mancato accordo fra i proprietari dei lotti inclusi nel comparto.

Nella suddetta ipotesi gli interessati dovranno predisporre uno studio di lottizzazione riguardante l'intero comparto ed uno studio relativo alle aree incluse nel piano stralcio che verifichi, all'interno dell'intervento proposto, la dotazione degli standard previsti dallo strumento urbanistico.

I successivi piani stralcio dovranno essere in linea con il piano di lottizzazione approvato, ma potranno anche essere proposte varianti a tale strumento purché si coordinino con i programmi stralcio precedentemente assentiti.

Il piano deve definire le aree per i lotti edificabili, quelle per la viabilità, per i parcheggi pubblici, per gli eventuali servizi connessi ai processi produttivi e per il verde. I lotti da destinare alle attività commerciali dovranno essere individuati in sede di piano attuativo; essi dovranno essere ubicati in zone separate a quelli a destinazione produttiva.

La densità territoriale massima ammissibile per la zona non deve essere superiore a 2,00 mc./mq.

Il rapporto di copertura tra superficie edificata e superficie del lotto non deve essere superiore al 30 % (0,30 mq/mq.).

La superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 % dell'intera superficie di zona, di cui almeno il 3 % deve essere destinato a parcheggi, per le aree destinati a iniziative industriali e artigianali e non inferiori a 80 mq. per ogni mq. di pavimento lordo per le aree destinate ad attività commerciali.

La viabilità interna deve essere costituita da strade con una larghezza complessiva non inferiore a ml.12,00, con carreggiata di almeno ml. 9,00 ed eventuali marciapiedi laterali.

Nei lotti oltre agli edifici ed impianti di interesse produttivo, artigianale e commerciale, è consentita la costruzione di edifici per rivendite, magazzini, uffici, mense e attrezzature di servizio e ammessa anche la costruzione dei locali strettamente necessari per l'alloggio del personale di sorveglianza e di custodia.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt.4,00; i distacchi dai fabbricati non devono essere inferiori a mt. 8,00 mentre il distacco dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt.6,00. E' obbligatorio il rispetto del D.M. 1 aprile 1968 e degli art.26, 16 del D.P.R. n. 147 del 26.04.1993 (Codice della strada).

La dimensione minima del lotto edificabile è fissato in metri 800, l'altezza massima degli edifici non può superare i mt. 9,00, pari a n° 2 piani fuori terra.



All'interno dei lotti dovranno essere lasciati adeguati spazi per consentire la manovra di tutti gli automezzi che saranno interessati all'attività produttiva e/o commerciale, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e degli autoveicoli degli addetti.

Tali aree dovranno essere pari rispettivamente a 50 mq. e a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie coperta destinata ad attività produttiva, e a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie coperta destinata ad attività commerciale.

#### **Art.17 - ZONA E AGRICOLA - SOTTOZONE - E1 - E2.**

Comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

In questa zona sono consentite:

- interventi agricoli;
- interventi silvo-pastorali e zootecnici;

Tutti gli interventi sono regolati da quanto prescritto dalle norme di seguito riportate. In tali zone è ammesso l'edificazione delle seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresi i magazzini per il deposito di prodotti agricoli, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati dall'art.13 delle "Direttive per le zone agricole" approvate dal Consiglio Regionale della Regione Sardegna in data 13 aprile 1994;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato, mediante una strada penetrazione di uso pubblico di larghezza non inferiore a metri 3,50 direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 10.000 mq.; tale superficie minima può essere ridotta a mq. 5.000 per impianti serricoli, orticoli e vivaistici. Per seminativi in terreno asciutto la superficie minima d'intervento non può essere inferiore a mq. 30.000.

Per l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale si prescrivono le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto	10.000 mq
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo	0,03 mc/mq
- Altezza massima degli edifici	7,00 ml
- Distanze minime dai confini del lotto	8,00 ml
- Distanze minime dai fabbricati	10,00 ml
- Distanze minime dalle strade	10,00 ml

Per le distanze dalle strade, diverse da quelle vicinali o interpoderali, si applicano gli articoli n.16 e 18 del D.P.R. n.147 del 26.04.1993.

Per l'edificazione di fabbricati o impianti speciali agricoli o zootecnici, specificati nella precedente lettera a), mentre rimangono invariati i limiti concernenti la superficie minima del lotto e le distanze, l'altezza potrà variare liberamente compatibilmente con la destinazione e le tipologie speciali per l'agricoltura. Per tali fabbricati l'indice di fabbricabilità fondiaria viene fissato in 0,20 mc/mq.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono distare almeno 50,00 mt. dai confini della proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

Le distanze di cui al comma precedente, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura, nonché ai fabbricati di loro pertinenza.

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

I fabbricati per insediamenti produttivi di tipo agro-industriale saranno ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D". Il Consiglio Comunale, in sede di variante dello strumento urbanistico generale, potrà destinare a tali insediamenti speciali aree.

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

Le serre fisse, con strutture murarie fuori terra, gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria. Ogni serra,

purché volta alla protezione e forzatura delle colture, potrà essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto nulla osta di cui alla Legge 29 giugno 1937, n.1497.

Per gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, serbatoi e ripartitori di acquedotti, impianti di depurazione, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq.

Per i fabbricati di cui al punto c) del secondo comma del presente articolo, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 0,01 mc/mq. mentre per quelli di cui alla lettera d) l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 0,10 mc/mq.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ricostruzione e l'ampliamento nei limiti consentiti dal presente Piano Urbanistico, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alla esigenza del fondo, può essere modificata dietro autorizzazione comunale, purché la nuova destinazione sia tra quelle consentite dalle presenti norme.

L'ampliamento eventuale dei volumi residenziali potrà essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

Per gli edifici esistenti e ubicate nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto del nastro stradale sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.31 della legge 5 agosto 1978, n.457;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alle norme igieniche e sanitarie in vigore.

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

Oltre alle norme sopra riportate si prescrive quanto segue:

- la costruzione di nuove strade o il rifacimento di quelle esistenti deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale;
- le strade di viabilità interna alla zona devono avere una carreggiata della larghezza di ml. 3,50 con due banchine laterali di ml. 0,50; le nuove strade o quelle ricostruite devono essere piantumate ai bordi per tutta la loro lunghezza;
- l'autorizzazione ad eseguire miglioramenti fondiari di qualsiasi tipo in terreni seminativi completamente privi di piante dovrà essere rilasciata a condizione che i confini dell'azienda interessata al miglioramento siano contornati da frangivento realizzati con almeno un filare di alberi (preferibilmente ulivi); nel caso i terreni siano a pascolo cespugliato in luogo del frangivento si dovrà garantire un numero di piante di tipo mediterraneo (leccio, roverella, ulivo, quercia e simili) non inferiore a 20 per ettaro;
- qualunque lavoro di ricerca idrica, di costruzione di pozzi o comunque che possa interessare le falde deve essere preventivamente autorizzato dal Sindaco, previo parere dell'Ufficio del Genio Civile e dell'Ispettorato Compartimentale delle Foreste;
- nelle recinzioni è assolutamente vietato l'uso del filo spinato; è invece consentito l'uso della rete metallica purché a maglie larghe;
- la distanza delle recinzioni dal ciglio stradale, così come stabilito dal D.P.R. n. 147 del 26.04.1993 (Codice della strada) e dall'art.116 del Regolamento Edilizio non può essere inferiore a metri 5,00 per le strade statali e provinciali e a mt. 3,0 per le altre strade poste all'esterno della proprietà.

Il presente certificato è composto di n. 4 pagine, conserva la validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**



Geom. Roberto Zucca

DATA E FIRMA DI RITIRO

09/03/2021

\* SI CONFERMA LA COLLEZIONE