



**REGIONE SARDEGNA
COMUNE DI PALMAS ARBOREA**
Provincia di Oristano



Titolo del Progetto

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO AGRO FOTOVOLTAICO
DENOMINATO "GREEN AND BLUE SERR'E ARENA"
DELLA POTENZA DI 120 MWp IN LOCALITÀ "SERR'E ARENA"
NEL COMUNE DI PALMAS ARBOREA

Identificativo Documento

02_CDU

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

Titolo

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA


SCALA: Varie	FILE: 02_CDU .pdf
--------------	--------------------------

<p>IL PROGETTISTA Arch. Andrea Casula</p> 	<p>GRUPPO DI PROGETTAZIONE</p> <p>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 Blue Island Energy SaS</p>
---	--

<p>COMMITTENTE</p> <p align="center">INNOVO DEVELOPMENT 3 SRL</p>	<p align="center">INNOVO DEVELOPMENT 3 SRL Piazza della Repubblica, N 32- 20124 Milano P.Iva 12322220968 pec: innovosrl3@pec.it</p>
--	---

Rev.	Data Revisione	Descrizione Revisione	Redatto	Controllato	Approvato
Rev.0	Dicembre 2022	Prima Emissione	Blue Island Energy	Blue Island Energy	Innovo Development 3 srl

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

<p>BLUE ISLAND ENERGY SAS Via S.Mele, N 12 - 09170 Oristano tel&fax(+39) 0783 211692-3932619836 email: blueislandsas@gmail.com</p>	<p>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 Blue Island Energy SaS</p>	
--	---	--



COMUNE DI PALMAS ARBOREA

PROVINCIA DI ORISTANO

VIA RINASCITA N.19 - 09090 PALMAS ARBOREA (OR)
TEL. 0783/28028-FAX 0783/28098 - P.IVA 00105130959 - CF. 010044456

www.comune.palmasarborea.or.it

- UFFICIO TECNICO -

Prot. 2453 del 05.05.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Ai sensi dell'art.30 del D.P.R. n°380/2001;

Vista la richiesta del 13.04.2022, prot.2012, avanzata dal legale Rappresentante della "Agro Silvo Zootecnica Soc. Coop. Agricola" codice fiscale 00127710952, avente titolo.

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune.

Visto il D. Lgs n° 267 del 18/08/2000 "Testo unico sull'ordinamento degli Enti Locali".

CERTIFICA

che i terreni posti nel territorio del Comune di Palmas Arborea, distinti nel catasto terreni di Palmas Arborea ai sottoelencati numeri di mappale, ricadono nelle zone omogenee del P.U.C. vigente come da tabella in appresso:

Foglio	Mapp.	Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente	Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)
15	13 - 21 - 22 - 24 - 28 - 30 - 35 - 38 - 57 - 59 - 62	Zona E - agricola (Sottozona E2)	Nessun Vincolo
18	15 - 16 - 17 - 18 - 32 - 54	Zona E - agricola (Sottozona E2)	Nessun Vincolo
19	3 - 4 - 5 - 8 - 11 - 22 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 46 - 49 - 50 - 51	Zona E - agricola (Sottozona E2)	Nessun Vincolo
20	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 24 - 25 - 26 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 38 - 39 - 42 - 45 - 46 - 47 - 49 - 50 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 410 - 412 - 414 - 416 - 418 - 420 - 422 - 424 - 428	Zona E - agricola (Sottozona E2)	Nessun Vincolo
21	24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 70 - 71 - 72 - 74 - 76 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82	Zona E - agricola (Sottozona E2)	Nessun Vincolo
22	3 - 6 - 7 - 8 - 10 - 12 - 16 - 18 - 20 - 28 - 29 - 30 - 34 - 56 - 59 - 61 - 62 - 63 - 64 - 84 - 85 - 86 - 87 - 98 - 103 - 116 - 121 - 124 - 127 - 250 - 252 - 253 - 255 - 256 - 258 - 259 - 261 - 262 - 264 - 265 - 267 - 268 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 276 - 277 - 279 - 280 - 282 - 283 - 285 - 286 - 288 - 289 - 291	Zona E - agricola (Sottozona E2)	Nessun Vincolo

Si certifica inoltre che:



1. nei mappali elencati di seguito, sussiste un vincolo di uso civico

- ✓ F.15 – mappali: 59 - 62;
- ✓ F.18 – mappali: 54;
- ✓ F.19 – mappali: 26 – 31 – 32 - 46;
- ✓ F.21 – mappali: 38 – 39 – 55 – 60 – 62 - 67 – 68 - 79 - 80;

2. non sussiste alcun vincolo di cui alla legge 29.10.1993 n.428 (rischio incendi).

Sono fatte salve le disposizioni di tutte le norme e prescrizioni non contemplate nel vigente strumento urbanistico, nonché eventuali altre caratteristiche estrinseche del terreno (proprietà demaniali, servitù, vincoli, ecc.) che non siano direttamente deducibili dalla documentazione allegata o da quella a disposizione dell'Ufficio Tecnico.

Il presente certificato conserva la validità di un anno dalla data di rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo variazioni e modifiche alle norme urbanistiche statali, regionali nonché al Piano Urbanistico Comunale vigente.

Ai sensi dell'art.15 della L. 183/2011 *“il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi”* a pena di nullità.

Si rilascia a richiesta dell'interessato in bollo da € 16,00 per gli usi consentiti dalla legge.

A seguire si allegano le norme di attuazione della zone omogenee indicate negli strumenti urbanistici di cui sopra, in numero di complessive 11 pagine.

Il Responsabile del servizio tecnico
Ing. Giorgio Murranca



A) STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Piano Urbanistico Comunale vigente, Approvato definitivamente con Deliberazione del C.C. n.56 del 1° ottobre 1992, e ss. mm. e ii. con Deliberazioni del C.C. n.6 del 15.3.1999 e n. 41 del 13.12.2002

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 zootecnica, (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 delineaione 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 - I) 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 pubblicoPer 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 culturale 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 foraggiare;

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 fondiario 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 perchè 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 prodotti agricoli.
- Sono consentite le serre fisse senza strutture murarie e fuori terra perchè 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 è 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 - II) SOTTOZONE "E₁" "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 cultura e per agricoltura 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 delle 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, ovicaprini, 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.

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 è 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) È 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 esposte 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 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 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.

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** ne 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 contenuti 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 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. 29.06.1937 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.

Art. 24: Contenuti degli studi di Compatibilità Agro-Ambientale

1) Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo dei P.A.D. o delle richieste di concessione edilizia (come specificato nel capoverso delle norme comuni, lettera c), deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento produrrà sul sito e sull'area da esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Devono inoltre essere riportate indicazioni circa il finanziamento delle opere, e deve essere dimostrata la validità economica dell'iniziativa.

Art. 25: smaltimento dei reflui

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

2) Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

3) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

B) ULTERIORI DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA DEI TERRITORI RURALI

ex artt.26 e 26bis L.R. n. 8 del 23 aprile 2015 e ss. mm. e ii. (L.R.11/2017- L.R. 1/2019 - L.R. 1/2021

Art.26 - Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

1. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole E, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), salvo quanto disposto nel comma 2.

2. Nella fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina l'edificazione di fabbricati per fini residenziali è riservata agli imprenditori agricoli a titolo professionale.

3. Con le limitazioni di cui al comma 2, è consentito il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto della superficie minima di intervento e dell'indice massimo di fabbricabilità, per gli edifici regolarmente autorizzati e accatastati alla data di entrata in vigore della presente modifica legislativa, aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza in edifici ad uso residenziale.

Art. 26-bis. Superamento delle condizioni di degrado dell'agro

1. Al fine di superare le situazioni di degrado legate alla presenza, all'interno delle zone urbanistiche omogenee agricole, di costruzioni non ultimate e prive di carattere compiuto, alle condizioni di cui al presente articolo, è consentito il completamento degli edifici, le cui opere sono state legittimamente avviate e il cui titolo abilitativo è scaduto o dichiarato decaduto, e non può essere rinnovato a seguito dell'entrata in vigore di contrastanti disposizioni

2. Il completamento è ammesso a condizione che gli edifici:

- a) siano per la parte realizzata conformi al progetto approvato, salva la possibilità di regolarizzazione delle varianti classificabili come in corso d'opera o di ripristino delle originarie condizioni progettuali;
- b) siano completati, anche se privi della sola copertura nell'ossatura strutturale, o nelle murature nel caso di edifici in muratura portante;
- c) non ricadano in aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), da strumenti di pianificazione regionale o comunale, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 - Hi4) e di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4);
- d) non ricadano in aree di inedificabilità assoluta così qualificate da disposizioni legislative e regolamentari statali e regionali;
- e) rispettino i parametri individuati dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994.

3. Il completamento ha ad oggetto unicamente i lavori necessari a rendere finito e agibile l'edificio nella consistenza volumetrica da realizzare, anche se inferiore a quella di progetto.

4. soppresso.

5. A parità di volume, possono essere concesse variazioni migliorative del decoro architettonico al progetto originariamente approvato.

6. Il mancato completamento entro il termine di validità del titolo di cui al comma 4 determina l'irrogazione delle sanzioni di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985 per edifici eseguiti in totale difformità.

7. In aggiunta alle ipotesi previste dai commi da 1 a 6, sono inoltre consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2, lettere a), c) e d) gli interventi di completamento degli edifici esistenti nei quali sia stato completato l'ingombro volumetrico con la realizzazione delle murature perimetrali e della copertura, purché il titolo abilitativo originario sia stato rilasciato nel rispetto delle disposizioni previste dallo strumento urbanistico comunale.



COMUNE DI ORISTANO

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Via Ciudadella de Menorca 19 – Oristano – Tel. 0783 791314-260



Protocollo n.32546/2022

Oristano 23/05/2022

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica

A richiesta, pervenuta con prot. 32546 del 20/05/2022, del **Sig. Pia Ernesto Mario Giovanni, Legale Rappresentante della Fondiaria Estate s.r.l.**

Visti gli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001 (ex art. 18 della Legge 28/02/85 n.47),

SI CERTIFICA

Che l'area sita ad Oristano, distinta in Catasto al **foglio 24 mappale n° 74** risulta così classificata: nel **Piano Urbanistico Comunale** adottato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n°45 del 13/05/2010 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n° 34 del 18/11/2010:

- o **Sottozona agricola "E3"** - comprende le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per la residenza sparsa (art.51 NTA del PUC). Sono inoltre valide le norme generali di zona di cui all'**art.44 (e successivi relativi a tutte le zone E) NTA** del PUC e i relativi richiami normativi.
SI PRECISA che gli artt. dal 44 al 59 delle NTA del PUC valgono per le sole parti non in contrasto con le vigenti Direttive per le Zone Agricole di cui al DPGR n. 228 del 03/08/1994 (ex art. 8 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii.) così come integrate dalla L.R. 8 del 23/04/2015 e ss.mm.ii.
- o Una parte del mappale è interessata dal vincolo di cui alla Legge 21 Novembre 2000 n°353 recante "Legge quadro in materia di incendi boschivi" (Anno 2010 – Fonte Sardegna Geoportale). Vedasi anche Delibera G.C. n. 4/2022 e Delibera G.C. n. 32/2022 e relativi allegati.
- o **PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI):**
 - Nello Studio di Compatibilità Idraulica adottato con **Delibera C.C. n.29 del 22/03/2016** richiesto dall'art. 8 c. 2 delle Norme di Attuazione del PAI esteso all'intero territorio comunale, il mappale è in parte individuato all'interno dell'area di pericolosità idraulica media Hi2 e in parte all'interno dell'area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4.
 - Nello Studio di Compatibilità Idraulica approvato con **Delibera n.2 del 03/07/2018** del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino RAS, ai sensi dell'art.8 NTA del PAI (Previgenti al DPGR n.35 del 27/04/2018) relativo al territorio comunale, il mappale è in parte individuato all'interno dell'area di pericolosità idraulica media Hi2 e in parte all'interno dell'area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4. A partire dalla data di pubblicazione (BURAS n.35 del 26/07/2018) sono valide le norme di salvaguardia.

- Stralcio Norme Tecniche di attuazione PUC vigente -

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.

SI PRECISA che la capacità volumetrica di un mappale oltre che dalla sua destinazione urbanistica, dipende anche da eventuali altre potenzialità intrinseche al mappale stesso (cessioni di volumi al mappale originario e/o ai mappali limitrofi, pericolosità idraulica, ecc...).

Sono fatte salve le norme vigenti in materia di fasce di rispetto stradale e ferroviario.

Sono fatte salve le norme vigenti in materia di usi civici.

Sono fatte salve le norme vigenti in materia di inedificabilità lungo la golena del fiume Tirso.

Sono fatti salvi, per le zone agricole E, gli artt. dal 44 al 59 delle NTA del PUC, per le sole parti non in contrasto con le vigenti Direttive per le Zone Agricole di cui al DPGR n. 228 del 03/08/1994 (ex art. 8 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii.) così come integrate dalla L.R. 8 del 23/04/2015 e ss.mm.ii.

Sono fatte salve le norme di cui al Decreto Assessoriale 6 Aprile 1990 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio di Torre Grande ricadente nel comune di Oristano e suo inserimento negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497" (GU Serie Generale n.50 del 28-2-1991 - Suppl. Ordinario n. 18).

Con Delibera n. 91 del 01/08/2015 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano, adottato definitivamente con Delibera C.C. n.27 del 22/03/2017, vigente a partire dalla data di pubblicazione sul BURAS n.27 Parte III del 08/06/2017 e consultabile presso l'Albo Pretorio online.

Con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006 è stato approvato il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino unico regionale, redatto ai sensi della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998.

Con Delibera n.1 del 20.06.2013, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, ha adottato in via definitiva il Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), quale approfondimento e integrazione al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Con Delibera n. 2 del 17.12.2015, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, ha approvato in via definitiva, per l'intero territorio regionale, ai sensi dell'art. 9 delle L.R. 19/2006 come da ultimo modificato con L.R. 28/2015, il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

SI PRECISA che con Delibera n.29 del 22/03/2016 il Consiglio Comunale ha adottato gli studi di compatibilità idraulica e geologica - geotecnica, richiesti dall'art. 8 c. 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I. estesi all'intero territorio comunale, pertanto:

- nelle aree perimetrate dagli studi di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica sono efficaci, quali norme di salvaguardia, le disposizioni del Titolo III delle Norme di attuazione del PAI che regolamentano la disciplina degli interventi nelle aree a pericolosità idrogeologica, secondo quanto disposto dagli articoli 4 e 8 cc. 8, 9, 10, 11 e 12, artt. 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 delle Norme di Attuazione del PAI;
- nel caso di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità, fra quelle del PUC vigente, adeguato al PAI, e quelle individuate dallo studio in oggetto, si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione;
- l'Amministrazione ha provveduto alla delimitazione dei centri edificati per gli effetti degli artt. 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, con apposita deliberazione consiliare, al fine di uniformare l'applicazione delle misure di salvaguardia.

Con Delibera n.2 del 03/07/2018, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, ha approvato, per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del P.A.I., gli studi di compatibilità idraulica e geologica - geotecnica. A partire dalla data di pubblicazione (BURAS n.35 del 26/07/2018) sono valide le norme di salvaguardia per le quali "nel caso di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità, fra quelle del PUC vigente, adeguato al PAI, e quelle individuate dallo studio in oggetto, si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione".

Con Delibera n.1 del 11/12/2018, recante "Attuazione della Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni e D.Lgs. 49/2010 - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) del distretto idrografico della Sardegna - Aggiornamento intermedio ai sensi dell'articolo 42 delle NTA del PAI" il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, ha approvato ai sensi dell'articolo 42 delle NA del PAI, l'aggiornamento intermedio del PGRA approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27 ottobre 2016.

In una parte del Mapp.le n. 74 SUSSISTE IL VINCOLO DI CUI ALLA LEGGE 21 Novembre 2000 n°353 - Legge quadro in materia di incendi boschivi.

- Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR 380/2001 il presente certificato ha validità di un anno dalla data di rilascio.
- Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'Art. 15 della Legge 12.11.2011 n. 183.

Si rilascia in carta resa legale per gli usi di Legge



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Dott. Ing. Giuseppe Pinna