

COMUNE DI TINNURA

C.A.P. (08010) Provincia di Oristano

Tinnura 28 settembre 2021

Prot. n. 2607

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE U. T.

Vista la richiesta presentata in data 16 settembre 2021, da GUIDA Alessandra, in qualità di procuratore generale della società infrastrutture SpA, con sede legale in Milano alla Via Privata Maria Teresa n. 8, C.F. – P. IVA 11513930153;

Visto il Piano Urbanistico Comunale e il Piano Particolareggiato vigente;

Visto il P.P.R. approvato con deliberazione della G.R. il 5/09/2006;

Visti gli atti di Ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

CERTIFICA

Che i sotto elencati immobili, censiti nel catasto terreni di questo Comune, sono alla data odierna inseriti nel vigente piano urbanistico comunale, con a fianco riportata la destinazione urbanistica:

foglio	particelle	Zona urbanistica
5	101	Zona "E1" – AGRICOLA.

di cui alle prescrizioni urbanistiche che si allegano alla presente per formarne parte integrante e sostanziale.

Si certifica, inoltre, che i predetti terreni, non risultano vincolati ai sensi della legge 353/2000.

Tinnura lì, 28 settembre 2021

IL Responsabile U. T.
Paolo Sinis



Art.28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

La normativa è prevista in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. n. 228 <Direttive per le zone agricole> con riferimento all'art.8 della L.R. n. 45 del 22/12/1989.

Le seguenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del Comune di Tinnura, perseguendo le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, nel contempo, la tutela del suolo e le emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio rurale esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
- d) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro del Comune;

all'uopo sono distinte, nel territorio comunale, n. 3 sub-zone : E1, E3, E5, per ciascuna di esse , negli articoli successivi, sono dettate norme specifiche che prevalgono, qualora in contrasto, sulle prescrizioni insite nel presente articolo.

E' consentito l'accorpamento dei terreni, ovvero di più corpi aziendali, anche se non contigui al fine di raggiungere la superficie minima richiesta dall'intervento e per le costruzioni agricole e residenziali purché finalizzati alla conduzione del fondo i terreni asseveranti alla costruzione devono essere, in caso di trasferimento d'indice di edificabilità fondiaria, ad una distanza non superiore a m 1500 l'uno dall'altro.

I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante atto pubblico, ad appropriate servitù.

Salvo quanto diversamente disposto in ciascuna sub-zona, sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati dal successivo art.34;
- 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.

Gli indici massimi applicabili sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma;
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma



Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici: ha 0,50;
- per seminativi in terreno asciutto: ha 2,0;

Per le residenze, la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00.

Per le attrezzature agricole zootecniche, l'indice fondiario massimo è stabilito in 0,10 mc/mq, con possibilità di incremento previo parere favorevole da richiedersi all'ispettorato provinciale dell'agricoltura e dell'Assessorato Regionale competente in materia di urbanistica.

Per quanto riguarda i silos a trincea senza strutture murarie fuori terra, non trattandosi di superficie coperta, la relativa volumetria non deve essere né computata né calcolata e per quanto afferente i distacchi dai confini, così pure per le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, si fa riferimento all'art.878 del Codice Civile e all'art.89 del Regolamento Edilizio.

Le serre fisse, purché volte alla protezione e forzatura delle colture, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo di volumetria.

Le serre sono assoggettate ad autorizzazione previa dimostrazione della possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a m 4,00, direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio.

Salvo quanto diversamente disposto, in via generale, si indicano i seguenti distacchi:

- a) Distacco dai confini (Dc) = minimo m 6,00;
- b) Distacco tra pareti finestrate e non (Dp) = minimo m 10,00;
- c) Distacco dalle strade minimo m 20 dalla str. provinciale, m 30 dalla str. statale e minimo m.10,00 dalle altre strade ivi comprese le strade vicinali.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono uniformarsi ai distacchi indicati all'art.89 del Regolamento Edilizio.

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

Non è consentito l'intervento edificatorio nelle aree a forte rischio ambientale quali:

- a) aree a forte pendenza (maggiore del 25%), fatte salve maggiori restrizioni stabilite nelle specifiche sub-zone;
- b) aree inondabili di fondo valle;
- c) aree in erosione o a forte rischio di erosione;
- d) aree lungo le linee di cresta, falesie.

Gli interventi, con volumi superiori a 2.000 mc o con numero di addetti superiore a 15 unità o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o n. eq. di altra specie), sono subordinati alla stesura del Piano Agricolo di Dettaglio che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale previo parere favorevole espresso dall'Ufficio Tutela Paesaggio R.A.S. in merito alla compatibilità agro-ambientale.



Art.29 - DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE E

Fatte salve le norme specifiche indicate per ciascuna sottozona, sono ritenute compatibili le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo e relative residenze;

Fabbricati per agriturismo e punti di ristoro

Fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale

Fatte salve le limitazioni imposte per ciascuna sottozona, le attività produttive agrosilvopastorali tipiche della gestione dell'azienda agraria, consentite sono le seguenti:

ATTIVITÀ COLTURALI ERBACEE ED ARBOREE

ATTIVITÀ FORESTALI

ACQUACOLTURA

ALLEVAMENTO TRADIZIONALE OVI-CAPRINO, BOVINO, SUINO ED EQUINO

ALLEVAMENTO INTENSIVO OVI-CAPRINO, BOVINO, SUINO ED EQUINO

ALTRI ALLEVAMENTI CONVENZIONALI (APICOLTURA, ELICICOLTURA, SPECIE SELVATICHE AUTOCTONE ETC)

ALTRI ALLEVAMENTI NON CONVENZIONALI (SPECIE NON AUTOCTONE)

USI ASSIMILABILI AI PRECEDENTI

Le opere relative ad interventi di acquacoltura restano soggette alla potestà autorizzatoria regionale.

Art.30 - Sottozona E1

La sottozona E1 interessa l'ambito territoriale con concrete possibilità di instaurare processi produttivi a lungo termine poiché i suoli presenti sono caratterizzati da una valenza agricola.

La destinazione agricola di questi suoli risulta compatibile con le esigenze di paesaggio e con le esigenze economiche sia a livello locale che sovracomunale.

Gli interventi edilizi saranno aderenti ai seguenti indici:

$It = 0,025 \text{ mc/mq}$

Lotto minimo per la residenza connessa alla conduzione agricola è pari a 1,00 Ha

Altezza massima dei fabbricati destinati alla residenza m 7,00.

ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:

- 1) Acquacoltura;
- 2) Pascolamento incontrollato;

Art.31 - Sottozona E3

La sottozona E3 ha l'obiettivo di garantire la compatibilità dell'insediamento esistente con uso produttivo della risorsa paesaggio agrario.

Sono ammessi i seguenti interventi:

Mantenimento delle attività agricole compatibili

Residenza agricola sparsa con lotto minimo di dimensione non inferiore ad 1 Ha;

Altezza massima dei fabbricati destinati alla residenza m 7,00

Gli interventi edilizi saranno aderenti ai seguenti indici:

$It = 0,03 \text{ mc/mq}$



Art.32 Sottozona E5

Nella sottozona E5 i suoli presentano scarsa o marginale attitudine all'uso agricolo a causa di severe limitazioni, quali pendenze elevate, elevato pericolo di erosione e ruscellamento diffuso.

Il carattere di marginalità agricola è dato anche dalla constatazione che ad eventuali miglioramenti, conseguibili con costi non trascurabili, non corrispondono equi benefici.

Potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agro-ambientali finalizzate allo sviluppo della risorsa ambiente quali aziende per allevamenti faunistici, silvicoltura, apicoltura previa predisposizione di studio di compatibilità ambientale.

E', invece, auspicabile l'inserimento programmato di forestazione con essenze arboree autoctone, previa predisposizione di studio di compatibilità ambientale.

Indice di utilizzazione per attrezzature ed eventuali residenze agricole: 0,01 mc/mq.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi edificatori, anche se di tipo strumentale, sono consentiti nelle aree con pendenza inferiore al 15%;
- altezza massima non superiore a m.4,00.
- residenza agricola, sempre finalizzata alla conduzione del lotto dovrà insistere su un'area di dimensione non inferiore ad 1 Ha.

Non è quindi precluso l'utilizzo produttivo delle aree ricadenti in questa sub-zona, ma occorre evitare processi che possono favorire un ulteriore degradamento della sub-zona stessa.

A tal fine è vietato in questa sottozona l'apertura di scavi per la posa di condutture interrato, l'apertura di strade, l'esecuzione di scavi per fondazioni in genere e tutti gli interventi selvi-culturali suscettibili di alterare lo stato dei luoghi e/o l'assetto idrogeologico, ricadenti nelle aree con pendenza superiore al 20% .

