



# COMUNE DI SINDIA

PROVINCIA DI NUORO

\*\*\*\*\*

## UFFICIO TECNICO

☎ 0785.479233 - 34 - 479227 - 📠 41298

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

\*\*\*\*\*

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTA la richiesta presentata dalla Sig.ra **Alessandra Guida in qualità di Procuratore Gener.**, nata a Caserta il 16/04/1972, residente a Milano (MI), in Via Colonna Vittoria, 54, - C.F.: GDULSN72D56B963V, pervenuta in data 16/09/2021 con Prot. N. 4530;

Visto l'art 30 del D.P.R. n. 380, del 06.06.2001;

Vista la L.R. n. 8 del 23.04.2015;

Visto il Piano Urbanistico Comunale vigente;

Visti gli atti d'ufficio;

#### CERTIFICA

Che i terreni distinti al catasto di questo Comune ai

Fg. 30 , Mapp. 28 Fg. 33 , Mapp. 41 Fg. 36 , Mapp. 84 Fg. 37 , Mapp. 50 Fg. 7 , Mapp. 65

Nel PIANO URBANISTICO COMUNALE risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

**ZONA "E" AGRICOLA**

Fg. 36 , Mapp. 84

**SOTTOZONA**

**Parte in Zona E 3 e parte in E 5**

Fg. 30 , Mapp. 28 Fg. 33 , Mapp. 41 Fg. 37 , Mapp. 50

Fg. 37 , Mapp. 65

**in Zona E 5**

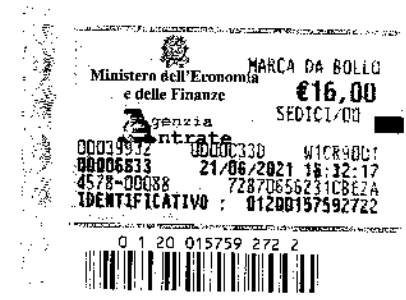
#### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"

##### - PRESCRIZIONI -

Sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia ed all'itticoltura. In queste zone agricole sono presenti le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, frammista ad aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

Secondo le direttive per le zone agricole impartite dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 03.08.1994 n.228, si sono previste sottozone E2, E3, E5.

a) **Sottozona E2** aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.



## Attività ammesse

Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, alla trasformazione di prodotti annessi alla pastorizia e all'agricoltura, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed all'attività di recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, mentre è concesso l'adeguamento alle esigenze degli impianti connessi alle attività agricole e di trasformazione, nel rispetto di nuove norme che regolano tali attività.

In attesa di specifiche norme nazionali o regionali gli impianti di stazioni radio o similari potranno essere realizzati in zona agricola ad 1 km dal perimetro urbano, così come (1 Km) la distanza tra impianti. Tali distanze dovranno essere misurate: la prima dal limite delle zone omogenee rappresentate in cartografia fino alla recinzione di protezione e delimitazione degli impianti.

## Parametri urbanistici

**A) Gli indici di fabbricabilità territoriali massimi sono:**

- Per le residenze connesse con la conduzione del fondo 0,03 mc/mq.
- Per punti di ristoro 0,01 mc/mq, incrementabile sino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.
- Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale 0,10 mc/mq.
- Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, zootecnica, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, alla lavorazione di prodotti annessi alla pastorizia e all'agricoltura 0,20 mc/mq.
- Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali 0,01 mc/mq.

Tali indici, in caso di diverse destinazione d'uso compatibili in zona "E", possono essere sommati.

- I volumi delle serre, di impianti di acquacoltura e di agricoltura specializzata non sono computabili ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità, mentre devono osservare l'indice di copertura massima di 0,50 mq/mq.

Nell'applicazione degli indici di fabbricabilità si deve tenere conto anche delle volumetrie preesistenti, con identica destinazione d'uso.

**B) Le distanze da osservare sono le seguenti:**

### **- Dai confini:**

- 1) È ammessa a distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato erigendo, con un minimo assoluto di m 6.
- 2) Per allevamenti zootecnici intensivi m 50.

**- Dai fabbricati** - La distanza minima tra fabbricati è pari alla media dell'altezza dei medesimi fabbricati, con un minimo assoluto di m 10.

### **- Dalla viabilità:**

- 1) Strade statali e provinciali: m 30
- 2) Strade comunali, consortili e quelle non comprese nel tipo F locali: m 10; ad eccezione della Strada Sindia-Monte S. Antonio per la quale la distanza da rispettare è di m 20.
- 3) Strade vicinali m 10
- 4) Per gli edifici preesistenti, ricadenti in tali fasce, sono consentiti lavori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada.

**- Dalle zone residenziali, turistiche, industriali artigianali-commerciali e dalle zone dei servizi:**

- 1) Stalle od in genere attività per l'allevamento dei bovini, equini, ed ovicaprini m. 100;
- 2) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti avicunicoli m. 300;
- 3) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti suinicoli m. 500;
- 4) Punti di ristoro m. 500;

- b) **Sottozona E3** aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivo e per scopi residenziali.
- c) **Sottozona E5** aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Nelle aree oltre la fascia di rispetto fluviale, ricadenti all'interno dell'unità cartografica 1 (versanti), come è indicato nella *Carta dei sistemi di Paesaggio*, è consentita l'edificazione a patto che venga presentata una relazione ed uno studio idrogeologico.

La Regione Sardegna, in attuazione della direttiva comunitaria 92/43 "Habitat", ha classificato l'Altopiano di Campeda, Sito di importanza Comunitaria (S.I.C.); parte del territorio Comunale di Sindia ricade all'interno di tale area, così come chiarito nell'elaborato grafico Tav. CI (Valori ambientali Paesaggistici), per cui, ai sensi dell'art. 5 dei D.P.R. 357/97, che approva il regolamento di attuazione della direttiva 92/43/CEE, tutti i progetti ricadenti nell'Altopiano di Campeda necessitano di una **valutazione di incidenza**.

Tale procedura introdotta dall'art. 6 comma 3 della direttiva "Habitat" ha lo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale;

si applica ove, per le stesse aree classificate secondo le vigenti norme per le risorse naturali, non sia richiesta la valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 31 della L.R. 1/99.

### **Interventi consentiti**

Sono ammesse, in tutte le sottozone, le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati per residenze ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
- d) È consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3.

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

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.

- e) Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di Ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un 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.

Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità (si comprendono nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma). La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

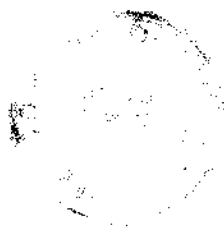
### Superfici minime dell'appezzamento per consentire l'edificabilità

- 1) Per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici Ha 0,50
- 2) Per residenze e fabbricati utili per la conduzione del fondo Ha 1,00
- 3) Per agriturismo e punti di ristoro Ha 3,00
- 4) Per punti di ristoro uniti ad attrezzature per la conduzione del fondo Ha 4,00
- 5) Per punti di ristoro uniti con residenze ed attrezzature per la conduzione del fondo Ha 6,00
- 6) La verifica delle superfici minime utili per l'edificazione può essere attuata conteggiando i diversi appezzamenti anche non contigui, ma della medesima proprietà o comunque disponibilità a servizio dell'azienda, purché la distanza del fondo sul quale nascono le strutture sia superiore ad 1 km dal perimetro urbano a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il raggio di 1 km. Dette aree non potranno essere riutilizzate ai fini edificatori, qualora utilizzate precedentemente. Le volumetrie già utilizzate dovranno essere indicate su un apposito elenco, aggiornabile dall'Ufficio Tecnico Comunale, presso il quale verranno depositati: l'estratto di mappa, i dati catastali, le superfici e gli indici utilizzati. Tale utilizzo dovrà essere trascritto contemporaneamente in Conservatoria dei Registri Immobiliari.

### Varie

- 1) Gli edifici espropriati per allargamenti di strade o la realizzazione di opere pubbliche possono essere ricostruiti, conservando la destinazione d'uso e la volumetria, purché conformi alla normativa delle zone agricole, nelle aree adiacenti, anche se queste non raggiungono le superfici minime per essere edificate.
- 2) Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 ed altre attività sportive e ricreative. (D.L. 2266/83)
- 3) Quando non viene raggiunta l'unità fondiaria minima e l'indice fondiario previsto non consente l'edificazione, fermo restando il rispetto degli arretramenti, accertata l'esigenza del conduttore del terreno, è comunque consentita, in deroga, la realizzazione di un piccolo locale da destinare a deposito di attrezzi e simili, con un volume massimo di 75 mc. su un unico piano, altezza massima ml 4,00.
- 4) Le serre non sono soggette a concessione ma solo ad autorizzazione, pertanto sono esenti da oneri di urbanizzazione.
- Per le zone **Hg3** (ad elevata pericolosità di frana) conformemente a quanto prescritto dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), comprese all'interno delle zone E, si rimanda alla disciplina specifica.

Sindia, 17/09/2021



Il Responsabile del Servizio

(Paolo Sinis)