

25845

12.10.2015
 - U.O. Int.
 - U.O. Dir. e Gest. Am.
 gn



Comune di Ussana

Provincia di Cagliari

Piazza Municipio, 1 C.A.P. 09020
 Tel. 070 918941 (centralino) Fax. 070 91894325

Ussana 09 Settembre 2015

Prot n° 7410 del 09/10/2015



Spett.le LAORE Sardegna

Via Caprera 8
 09123 Cagliari

protocollo.agenzia.laore@legalmail.it

Oggetto: **Attestazione destinazione urbanistica relativa a terreni siti nell'agro di Ussana**

Il Responsabile dell'Area Tecnica

VISTA la richiesta registrata con il prot. n. 7358 del 08/10/2015, con la quale si richiedeva l'attestazione di destinazione urbanistica dei terreni siti in Ussana e distinti al foglio 11 mappali 12-06-10-11;

VISTO il vigente Piano Urbanistico Comunale con annesso Regolamento Edilizio approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera n. 42 del 09-12-99, dichiarata esente da vizi dal CO.RE.CO. nella seduta dell'11-01-2000 e pubblicato nel B.U.R.A.S. il 18-02-2000;

VISTA la variante al Piano Urbanistico Comunale con annesso Regolamento Edilizio, approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 31.10.2006 e pubblicata nel B.U.R.A.S. il 24.11.2006;

VISTA la variante al piano di risanamento per le zone Munsera, Salomea, Cungiau de Campusantu approvata definitivamente con deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 19/10/2004 e la nuova adozione della II variante al Piano di Risanamento e Recupero di "Munsera, Salomea e Cungiau de Campusantu" approvata definitivamente con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 4 del 24/04/2014;

VISTE le varianti al Piano Urbanistico Comunale, approvate dal Consiglio Comunale con deliberazioni n° 03 del 10/03/2015 e n° 04 del 10/03/2015 e pubblicata nel B.U.R.A.S. Buras n. 45 del 08/10/2015;

VISTA la L.R. n° n. 8 del 23/04/2015;

VISTE le leggi urbanistiche vigenti ed in particolare l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;

ESPLETATI i dovuti accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale;

ATTESTA

- Che gli immobili distinto nel N.C.T. al foglio 11 mappali n. 12-06-10 ricadono secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, in Zona Urbanistica "E agricola", più precisamente nella Subzona "E1" (aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata);
- Che gli immobili distinto nel N.C.T. al foglio 11 mappali n. 11 ricadono secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente, in Zona Urbanistica "E agricola", più precisamente parte nella Subzona "E1" (aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata) e parte Subzona "E2" (aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni) ;

* Le prescrizioni edilizie specifiche per la zona Urbanistica sopra indicata sono riportate nelle Norme di Attuazione incluse nel P.U.C., di cui si allega copia dell'art.6 e dell'art. 8.

** In tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio comunale si applicano per quanto prevalenti e più restrittive le norme Regionali approvate con L.R. n° 8 del 23/04/2015 di cui si allega copia dell'art. 26.

Ussana, 09/10/2015

COMUNE DI USSANA C_L512 - Protocollo nr. 0007410 del 09/10/2015



Responsabile del Servizio
Ing. Federica Casula

Art. 6

Zona Omogenea E

A norma degli artt. 2 e 8 della L.R. 22/12/89 n. 45 e del D.P.G.R. n. 228 del 03/08/94 comprende le parti del territorio caratterizzate da produzione agricola tipica ed ancora destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei prodotti.

Le zone agricole, a norma del precedente decreto n. 228 del 03/08/94, sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- sottozona E1:** aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- sottozona E2:** aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- sottozona E3:** aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- sottozona E5:** aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire adeguate condizioni di stabilità ambientale;

ambiti E1/H6, E2/H6, E3/H6: sono state così rappresentate le aree facenti parte urbanisticamente delle sottozone rispettivamente E1, E2 ed E5 ma vincolate, quali fasce di rispetto stradale, al rispetto dei limiti edificatori imposti dal Codice della Strada;

ambiti E2/H8, E3/H8: sono state così rappresentate le aree facenti parte urbanisticamente delle sottozone rispettivamente E2 ed E3 ma vincolate, quali fasce di rispetto dal canale di irrigazione, al rispetto dei limiti edificatori delle sottozone H8;

Qualora nelle aree oggetto degli Interventi, sia accertata la presenza di eventuali reperti archeologici (nuraghi, tombe, ecc.) dovrà comunque essere rispettata la distanza di m 200 da essi e data preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai Monumenti e alle Antichità competente per territorio.

Il territorio comunale di Ussana è suddiviso nelle seguenti sottozone:

Sottozona E1:

Comprende aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, di aziende in produzione, comprese quelle atte ad accogliere insediamenti di tipo agro-industriale, quali: distillerie di essenze vegetali coltivate in loco, polveriere e simili, difficilmente allocabili in zone omogenee di tipo "D".

Sottozona E2:

Comprende aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e localizzazione dei terreni.

Sottozona E3:

Comprende aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per scopi agricolo-produttivi di carattere individuale.

Nelle zone facilmente accessibili dagli abitati è possibile esercitare l'attività agricola non a titolo principale, ma nel tempo libero e per autoconsumo (agricoltura peri-urbana).

In dette zone è consentita l'edificazione di piccole costruzioni di tipo tradizionale (anche in pietrame), da adibire a residenza e/o rimessaggio degli attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo, con indice fondiario di 0,03 mc/mq e su lotto minimo di mq 5.000, comunque preesistente al 1995 e quindi senza alterazione della maglia fondiaria, con copertura a falde e con altezza massima di m 5,00.

Sottozona E5:

Comprende le aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Per quanto gran parte delle aree appartenenti sotto il profilo agro-pedologico e geologico alla sottozona E5 siano stati classificati H per particolari condizioni e caratteristiche paesistico-ambientali, anche quei suoli possono ritenersi in gran parte marginali.

Ambiti E1/H6, E2/H6, E3/H6:

Comprende le aree facenti parte delle rispettive sottozone E1, E2 ed E3, computabili ai fini urbanistici per la verifica dei parametri fondiari di edificabilità ma vincolate, quali fasce di rispetto stradale, al rispetto dei limiti edificatori imposti dal Codice della Strada.

Per gli interventi ammissibili in tali ambiti valgono i divieti di cui al successivo art. 8 per le zone H. L'edificabilità derivante dalla superficie inclusa in tali ambiti può essere però utilizzata esclusivamente oltre tale fascia di rispetto. Sono comunque fatti salvi, nel rispetto delle normative più vincolanti in materia ambientale, gli interventi ammissibili secondo le normative specifiche di settore quale quella per la realizzazione dei distributori di carburanti.

Ambiti E2/H8, E3/H8:

Comprende le aree facenti parte delle rispettive sottozone E2 ed E3, computabili ai fini urbanistici per la verifica dei parametri fondiari di edificabilità ma vincolate, quali fasce di rispetto dal canale di irrigazione, al rispetto dei limiti edificatori imposti per le zone H.

Per gli interventi ammissibili in tali ambiti valgono i divieti di cui al successivo art. 8 per le zone H. L'edificabilità derivante dalla superficie inclusa in tali ambiti può essere però utilizzata esclusivamente oltre tale fascia di rispetto. Sono comunque fatti salvi, nel rispetto delle normative più vincolanti in materia ambientale, gli interventi ammissibili secondo le normative specifiche di settore quale quella per la realizzazione dei distributori di carburanti.

INTERVENTI AMMISSIBILI:

- A. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse con esclusione degli impianti classificati come industriali, fatti salvi quelli previsti dall'art. 5 del D.P.R. n. 228 del 03/08/1994, di tipo agro-industriale;
- A1) annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali e altri insediamenti produttivi agricoli sotto indicati ai punti I, II, III e IV:
- I. Nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi;
 - a) suini;
 - b) avicunicoli;
 - c) bovini, ovicaprini, equini.
 - II. Impianti acquacoltura e fabbricati di loro pertinenza;
 - IV. Serre fisse;
 - III. Insediamenti produttivi di tipo agro-industriale;
 - IV. Serre fisse;
- B. fabbricati per agriturismo che rispettino le previsioni dell'art. 9 del D.P.G.R. n. 228 del 03/08/1994;
- C. fabbricati funzionali per la conduzione e gestione di boschi e di impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- D. strutture per il recupero terapeutico dei disabili e dei tossici dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- E. residenze connesse alla conduzione del fondo;
- F. Punti di ristoro art. 10 D.P.G.R. n. 228/94;
- G. impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori, impianti eolici e simili.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA APPLICARE NELLA ZONA "E"

□ Indici fondiari massimi

- per i fabbricati di cui alla lett. A): 0,10 mc/mq;
- per i fabbricati di cui alla lett. A1) annessi rustici quali: allevamenti zootecnici intensivi, impianti acquacoltura e fabbricati di loro pertinenza, insediamenti di tipo agro-industriale, serre fisse: 0,10 mc/mq / non prescritto (vedi tabella sintetica);
- strutture aziendali di cui alla lett. B) comprendenti l'attività agrituristica: sono ammessi tre posti letto per ettaro. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Superficie minima d'intervento 3 ha. 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;
- per i fabbricati di cui alla lett. C): 0,01 mc/mq;
- per i fabbricati di cui alla lett. D): 0,10 mc/mq;
- per le residenze di cui alla lett. E): 0,03 mc/mq, con superficie minima di intervento pari a ha. 1,00. Tale superficie potrà essere ridotta a ha 0,50, nel caso in cui la residenza sia funzionale ad interventi agricoli terricci, orticci in pieno campo e vivaistici comprovati da idonea relazione tecnica agronomica;
- per punti di ristoro di cui alla lett. F): 0,03 (incrementabile con delibera consiliare fino a 0,10 mc/mq) in particolare saranno da considerarsi come tali: i bar, i ristoranti, le tavole calde con servizi annessi, comprese strutture con posti letto non superiori a 20, attività sportive e ricreative) con lotto minimo di ha 3 se indipendenti da azienda agricola e di ha 6 se inclusi in fondo agricolo comprendente attrezzature e residenze come previsto nell'art. 10 del D.P.G.R. n. 228 del 3/8/94;
- per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori, impianti eolici e simili di cui alla lett. G): 0,01 mc/mq, previa delibera del Consiglio Comunale;

□ altezza massima:

- I. per gli interventi di cui ai punti A), A1) e C) è fissata in m. 7,50. Nel caso di strutture miste e solo parzialmente residenziali si potrà prevedere la realizzazione di abitazioni da svilupparsi completamente al piano primo, sino alla quota massima di 7,50 m. Per strutture particolari (fienili, silos etc.), l'altezza massima potrà arrivare a 10,50 m;
- II. per gli interventi di cui ai punti B), D), E) ed F) è fissata in m. 4,50.

Il Consiglio Comunale potrà comunque derogare a tali limiti di altezza per esigenze aziendali particolari e comprovate.

□ distacchi dai confini:

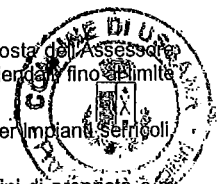
Per quanto riguarda le distanze delle costruzioni esse non devono essere inferiori ai seguenti limiti:

- m. 10 dai confini di proprietà, riducibili in via eccezionale a m. 5 o con edificazione sul confine, previo consenso scritto da parte del proprietario limitrofo, qualora la larghezza del lotto sia inferiore a m. 30;
- m. 30 dalle pertinenze di strade statali;
- m. 15 dalle pertinenze di strade provinciali e comunali extraurbane di primaria importanza;
- m. 10 dalle strade comunali e vicinali.

Per i fabbricati la cui ubicazione ricade entro la fascia del 150 m dalle rive dei corsi d'acqua pubblici è richiesto, ai sensi della vigente specifica normativa in materia di tutela del paesaggio, il nulla osta dell'Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e sport della R.A.S.

PRESCRIZIONI GENERALI

- Per le opere di cui alla lett. A) ed A1) punti I e III) con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nulla osta dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica, l'indice potrà essere elevato, in presenza di particolari esigenze aziendali, fino al limite massimo di 0,50 mc/mq, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m. 500;
- Per le opere di cui alla lett. A), ai fini edificatori è stabilita la superficie minima di ha. 1,00 ad eccezione per impianti serricci, orticci e vivaisti per i quali è stabilita in ha. 0,50;
- I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi di cui alla lett. A1 punto I), devono distare m. 50 dai confini di proprietà e m. 500 dai limiti delle zone omogenee: A, B, C, e G, se trattasi di allevamento per suini, m. 300 per avicunicoli e m. 100 per bovini, ovicaprini ed equini. Per tali fabbricati è consentito un rapporto di copertura dell'area di pertinenza non superiore al 50%;



- Le serre fisse di cui alla lett. A1 punto IV), con strutture murarie fuori terra, sono ammissibili senza limiti di volumetria, ma con rapporto di copertura pari al 50% del fondo su cui insistono;
- Per gli interventi con indice fondiario superiore a quelli sopra indicati, o con indice fondiario massimo di 1,00 mc/mq, o comunque con volumi superiori ai 3000 mc, o con numeri addetti superiore alle 20 unità, o con numero capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie (circ. n. 2-A del 20/03/78), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che al parere della Commissione Edilizia Comunale a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, nonché al parere favorevole della Divisione Urbanistica presso l'Assessorato degli Enti Locali, Finanza ed Urbanistica della R.A.S.;
- È possibile utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima d'intervento per la realizzazione degli interventi ammissibili di cui alle lett. A), A1), B), C), D) ed E). Nel caso di accorpamento urbanistico di aree non contigue per queste dovrà essere trascritto nei Pubblici Registri il vincolo derivante dalla avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area. Ciò dovrà risultare in apposita planimetria conservata ed aggiornata a cura dell'Ufficio Tecnico comunale;
- Le opere di cui alla lett. B) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore a m 1.000 dal perimetro del centro urbano e saranno di volta in volta autorizzate previa delibera del Consiglio Comunale;
- Gli impianti di interesse pubblico di cui alla lett. G) saranno di volta in volta autorizzate previa delibera del Consiglio Comunale;
- Soltanto ai fini di realizzare impianti fissi di irrigazione dei terreni coltivati sarà consentita la realizzazione di cabine di pompaggio, aventi una superficie coperta massima di mq 5,00 ed un'altezza di m 2,50;
- Sono ammessi, per edifici esistenti nel fondo, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti e utilizzando l'eventuale parte contigua;
- È ammessa la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità ad eccezione degli edifici soggetti a vincoli monumentali ed artistici;
- Per le costruzioni non più funzionali alle esigenze del fondo è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali;
- Le aree già computate per precedenti edificazioni non possono essere utilizzate per ulteriori interventi;
- Le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a impianto fognario, dovranno essere dotate di adeguato sistema di smaltimento compatibile con la natura del sottosuolo;
- Gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati, entro tre anni dall'entrata in vigore del P.U.C., di sistemi di smaltimento e di depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale;
- In ogni altro intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4, direttamente collegata con la viabilità pubblica;
- Le recinzioni dovranno essere realizzate in via generale con tipologia a giorno con l'utilizzo di paletti in ferro a "T" o in cemento vibrato e rete metallica plasticata verde con H max di 2,50. In tutte le recinzioni è vietato l'uso del filo spinato, vetro, punte acuminate o altri sistemi che possono arrecare pregiudizio o pericolo all'incolumità delle persone;
- Le recinzioni in muratura cieca (h. max m 2,50) saranno consentite e solo via in eccezionale nei seguenti casi: corti coloniche contenenti stalle, magazzini, silos e altri fabbricati aziendali con le rispettive aree scoperte di servizio;
- Per quanto non previsto valgono le norme del D.A. 22/12/83 n. 2266 e la L.R. n. 45/89.

Le edificazioni sono sottoposte alle seguenti prescrizioni generali:

- La tipologia di riferimento è quella isolata ad un piano e con copertura a tetto;
- L'altezza massima può essere derogata per la costruzione di impianti di interesse pubblico (cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni ponti radio, ripetitori e simili);
- La copertura dovrà essere del tipo a falde inclinate, con finitura in tegole fatta eccezione per le serre, i silos, le stalle, capannoni e altri fabbricati tecnici strettamente necessari per la conduzione aziendale;
- Le superficie esterne dovranno essere intonacate (finitura rustica o a frattazzo) e tinteggiate con colori della gamma delle "terre chiare";
- Gli infissi esterni (finestre) dovranno essere preferibilmente in legno, ma saranno ammessi anche infissi metallici elettrocolorati o in PVC se realizzati nei toni delle "terre scure" simil legno;
- Gli infissi esterni (porte di ingresso) potranno essere in legno, alluminio elettrocolorato o in PVC nei toni delle terre scure;
- Sono ammesse serrande metalliche per ambienti di custodia di attrezzi o di mezzi meccanici;
- Sono ammesse grate di protezione agli infissi esterni in ferro e con spartiti geometrici semplici.

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- Dovranno essere conservate le coperture esistenti se in stato di buona conservazione;
- Le coperture con solaio piano dovranno essere sostituite con coperture a falda;
- Le murature a vista in blocchetti di cemento dovranno essere finite ad intonaco e tinteggiate;
- Dovranno essere conservati eventuali porticati aperti esistenti;
- I nuovi infissi dovranno rispettare le prescrizioni dei punti precedenti.

Per l'esercizio dell'agriturismo e dei punti di ristoro si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Le nuove costruzioni dovranno rispettare la tipologia "corte aperta" a "L" o "C" con copertura a tetto e porticato continuo sui fronti interni;
- L'altezza massima non dovrà superare i m 4.50;
- La copertura dovrà essere finita con manto di tegole;
- Le finiture esterne dovranno essere ad intonaco tinteggiato, ma è ammessa l'utilizzazione della pietra locale sia nelle superfici verticali che nelle pavimentazioni;
- Gli infissi potranno essere in legno, ma saranno ammessi anche infissi in alluminio elettrocolorato o in PVC se realizzati nei toni delle "terre scure" simil legno;
- Eventuali piantumazioni di aree comuni dovranno essere effettuate con essenze locali.



Art. 26 L.R. n° 08/2015
Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

1. Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a temperare 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), come integrato dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6.

2. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate.

3. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

4. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.

5. Negli ambiti di paesaggio costieri, fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle Direttive per le zone agricole.

6. Le disposizioni contenute nelle Direttive per le zone agricole, come integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi.



