

07. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI NARCAO

PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS

Piazza Marconi - Tel. 0781 959023 - 0781 959130 - Fax 0781 959726 - C.A.P. 09010 C.F.: 81001970920

E-mail: comune.narcao@comune.narcao.ci.it - Internet: www.comune.narcao.ci.it

Rif. Prot. n.515/r.

li, 10 3 FEB 2015



CERTIFICATO n° 04/2015

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO AI EFFETTI DI CUI ALL' ART. 18 DELLA LEGGE 28.02.1985 - N. 47.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista l'istanza del geometra **Benigno Spiga** nato a Cagliari il 12.11.1956, con studio in Selargius - via Cavalcanti n. 12, codice fiscale n. SPGBGN66S12B354C, Tecnico incaricato dal C.T.U. Tribunale di Cagliari;

Visti i documenti, allegati alla presente istanza e depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale (estratti catastali);

Vista la ricevuta di versamento Boll. n. SSM1 - Vcy n. 1858 fa del 03/02 2015 per euro 114,00 (centoquattordici);

Visto l'art. 18 della Legge n. 47/1985 così come modificato dall'art. 30 del D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380;

Vista la cartografia allegata al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), adottato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 05 del 10.02.2006 e l'annesso Regolamento Edilizio Comunale, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

CERTIFICA

Ai sensi e per gli effetti di cui al 2° e 3° comma dell' art. 18 della legge 47/1985 che i terreni distinti al Catasto T. al :

Foglio 104 mappale n. 43, ricade in zona "E" agricola, sottozona "E/5";

Foglio 204 mappali nn. 32-33-34, ricadono in zona "E" agricola, sottozona "E/5";

Foglio 210 mappale n. 1622, sedime stradale Vico I° Marconi;

Foglio 210 mappale n. 1626, ricade in zona "B" di Completamento Residenziale, sottozona "B/1" di Completamento Saturo;

Foglio 210 mappale n. 1273, sedime stradale Vico II° Marconi;

Foglio 210 mappale n. 1276, ricade parte in zona "S" Servizi pubblici per standarts, parte sedime stradale Vico II° Marconi, parte area annessa alle Scuole Elementari;

Foglio 301 mappali nn. 17-18-42-48, ricadono in zona "E" agricola, sottozona "E/5";

Foglio 310 mappali n. 1, ricade in zona "E" agricola, sottozona "E/5";

Foglio 502 mappali n. 222-1059-1060-1061-282-299, ricadono in zona "E" agricola, sottozona "E/5";

Foglio 502 mappali n. 133-155, ricadono in zona "E" agricola, parte in sottozona "E/2" e parte in sottozona "E/5";

Foglio 502 mappale n. 1058, ricade in zona "E" agricola, sottozona "E/2";

Foglio 502 mappale n. 1057, occupato dal sedime stradale Provinciale n. 80;

Foglio 605 mappale n. 582, ricade per una maggior superficie in zona "E" agricola, sottozona "E/2" ed il resto in zona "B" di Completamento Residenziale, sottozona "B/3" di Completamento Semintensivo;

Foglio 605 mappale n. 585, ricade parte in zona "E" agricola, sottozona "E/2" e parte in zona "B" di Completamento Residenziale, sottozona "B/3" di Completamento Semintensivo;

Foglio 605 mappali n. 80-305-307-309-319-516-517-346-369-428-538-583-584, ricadono in zona "E" agricola, sottozona "E/2";

Foglio 606 mappali n. 15-105-106-107-108, ricadono in zona "E" agricola, sottozona "E/2";

Foglio 606 mappali n. 125-245-246-242-243-244, ricadono in zona "E" agricola, sottozona "E/2";

Foglio 608 mappali n. 1-61, ricadono in zona "E" agricola, sottozona "E/2";

Foglio 609 mappali n. 5-9-10-12-14-82, ricadono in zona "E" agricola, sottozona "E/2".

Certifica altresì

Che gli immobili sopraindicati non sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 9 della Legge 1° Marzo 1975 n. 47;

Che non è stato adottato il provvedimento di cui al comma 7° dell'art. 18 della legge 47/85.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Ing. **Giuseppe Cani**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. ADOTTATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERA
C.C. N. 05 DEL 10/02/2006**



CAPO III

Zona Territoriale Omogenea "B" di Completamento

Art. 16 - Norme Generali di Zona B

1. La zona di Completamento "B" comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'Art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di III Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.
2. Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o da strumento urbanistico attuativo.
3. Nelle aree inedificate nelle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente è consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui ai successivi articoli secondo le destinazioni d'uso previste.
4. Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione si rendesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, cedere a prezzo simbolico alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile dovrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale senza che ciò comporti variante al P.U.C..
5. Nelle zone B sono previsti cambiamenti di destinazione d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, purché compatibili con le destinazioni d'uso previste per ciascuna zona o sottozona. Il medesimo cambiamento di destinazione d'uso potrà essere previsto per gli immobili che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la collocazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di areazione ed illuminazione ed altre condizioni.
6. Nella zona B, il P.U.C. può attuarsi anche per strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna zona o sottozona.
7. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.
8. Nella zona B, per i nuovi edifici è prescritta una altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed un distacco dal filo stradale e dai confini interni non inferiore a quello prevalente corrispondente degli stessi edifici confinanti; in ogni caso i distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m. 4,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m. 8,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Nei lotti inedificati aventi un fronte stradale inferiore a m. 16,00, qualora su almeno uno dei due confini laterali esista una costruzione sul confine comune, è consentita la costruzione in aderenza alla costruzione esistente.
9. Le recinzioni tra privati, nelle zone di completamento residenziale non potranno superare l'altezza di m. 2,20 e potranno essere realizzate interamente in muratura. Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona sia per forma che per aspetto. Le recinzioni prospicienti strade e spazi di uso pubblico, non potranno superare l'altezza di m. 2,00. Dovranno essere realizzate con la parte bassa in muratura di altezza massima di m. 1,00 e la parte alta a giorno di altezza non superiore a m. 1,00. Le nuove recinzioni fronteggianti strade e piazze pubbliche dovranno essere eseguite in arretramento sul confine stradale di almeno m. 1,20. L'Amministrazione, in caso di recinzioni di lotti fronteggianti strade ed aree pubbliche, confinanti con altri lotti con recinzioni esistenti, potrà concedere l'allineamento con queste ultime anche se questo comporti una distanza dal confine stradale inferiore a m. 1,20.
10. All'interno delle zone B sono individuati ambiti urbani definiti meritevoli di essere conservati per gli elementi esterni, come facciate, proporzioni delle aperture e dei volumi e cromatismi. Per questi ambiti l'organizzazione e l'utilizzazione degli spazi interni sono condizionate al rispetto delle facciate.

11. La zona di Completamento è suddivisa in quattro sottozone

- B1: COMPLETAMENTO SATURO
- B2: COMPLETAMENTO INTENSIVO
- B3: COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO
- B4: COMPLETAMENTO ESTENSIVO

12. All'interno delle zone B sono stati individuati, inoltre, areali che si intendono conservare nella loro destinazione prevalente di aree verdi (*verde privato*) inedificabili connesso alla residenza dalla quale dipende e vi si accede. L'ambito urbano così definito risulta così caratterizzato dalla presenza di aree verdi sistemate a giardino, orto, con limitate volumetrie che si intendono preservare nell'equilibrio in cui esse si trovano.

a). Nel "verde privato" come sopra definito, deve essere conservata di norma la attuale consistenza edilizia. Nelle aree di verde privato è ammessa la costruzione di locali per autorimessa (1mq/10 mc. della unità abitativa principale al quale è asservita) a servizio dell'unità residenziale asservita.

b). Le destinazioni d'uso esistenti dalla data di approvazione delle presenti norme di attuazione possono essere conservate anche se difformi da quelle previste all'Art.4.

c). Sono ammesse opere di giardinaggio per il mantenimento e l'integrazione vegetale dei giardini, opere di manutenzione degli elementi architettonici e d'arredo esterno, come percorsi, selciati, pozzi.

d). Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7): a1 (esistente), d1 (esistente).

d). Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9): a, b, c.

ART. 17 - Norme speciali di sottozona B1: Completamento Saturo

1. La sottozona B1 delimita ambiti urbani caratterizzati da complessi edilizi definiti nei rapporti fra le masse, nella posizione e sagoma degli edifici singoli esistenti che li compongono, con tipologia prevalente a corte o continua.
2. Le demolizioni e ricostruzioni di singoli fabbricati potranno avvenire nel rispetto della tipologia esistente al contorno e con la conservazione degli spazi interni sistemati a giardini, ma nei limiti previsti da questo stesso articolo
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (ART.7): a1, a2, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e2, f1
4. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9): a, b, c, d, e, f, g, h, i, k
5. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

*If = 2,00 mc/mq.

*Hmax = non superiore a quella massima presente nell'isolato e comunque non maggiore di 9,50 m.

*Ic = 50% esistente

*da = all

*dc = 4,00 m.

*df = 8,00 m.

*dpf = 8,00 m.

ART. 18 - Norme Particolari di Sottozona B2 di Completamento intensivo.

1. La sottozona B2 comprende aree di completamento, caratterizzate da un insediamento intensivo ad uso esclusivamente residenziale con tessuto volumetrico quasi completamente definito nelle masse con prevalente tipologia isolata, ma con una percentuale di lotti ineditati inferiore al 15 % della superficie fondiaria complessiva.
2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7): a1, a2, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e1, e2, e4, f1
3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9): a, b, c, d, e, f, g, h, i, k
4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

*If = 1,50 mc/mq.

*Hmax = 7,00 m.

*Ic = 50%

*da = all

*dc = 4,00 m.

*df = 8,00 m.

*dpf = 8,00 m.

ART. 19 - Norme speciali di sottozona B3 di Completamento semintensivo

1. La sottozona B3 comprende aree di completamento dove l'insediamento urbano risulta caratterizzato da un insediamento estensivo, ad uso esclusivamente residenziale con tipologia isolata.
2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7): a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, c9, f1
3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9): a, b, c, d, e, f, g, h, i, k
4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

*If = 1,25 mc/mq.

*Hmax = 7,00 m.

*Ic = 50%

*da = all

*dc = 4,00 m.

*df = 8,00 m.

*dpf = 8,00 m.

ART. 20 - Norme Speciali di sottozona B4 di Completamento estensivo

1. La sottozona B4 comprende aree di completamento dove l'insediamento urbano al contorno risulta rado e incompleto nella sua definizione urbanistica, dotato di opere di urbanizzazione primaria e rapporto volumetrico di cui all'Art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di III Classe.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.9):

a1, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c7, c8, e2, f1

3. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.7):

a, b, c, d, e, f, g, h, k

4. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)

*If = 1,00 mc/mq.

*Hmax = 7,00 m.

*Ic = 40%

*da = all/ 5.00 m.

*dc = 4,00 m.

*df = 8,00 m.

*dpf = 8,00 m.

*DS = 31%

CAPO VI
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" AGRICOLA



Art. 28 - Finalità

1) Le presenti norme, in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, ("Direttive per le zone agricole"), L. R. 23 giugno 1998 n. 18 e L.R. 12 agosto 1998 n. 27, disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del Comune di Narcao, e perseguono le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle 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 edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo, agrituristico e punti di ristoro.

Art. 29- Le sottozone agricole

1) Ai fini delle presenti norme sono definite zone E agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, ai punti di ristoro (turismo rurale), alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

2) Nello spazio rurale del Comune di Narcao sono presenti le seguenti zone E agricole: E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni; la sottozona E2 è da considerarsi ambito di tutela di grado "2".

E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (zone da destinarsi ad un uso agrario e zootecnico non intensivo).

3) I confini delle zone E sono quelli riportati nelle tavole della zonizzazione allegate al P.U.C..

Art. 30- Criteri per l'edificazione nelle zone agricole

1) Nelle zone "E" del territorio di Narcao sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo (ivi comprese le residenze del conduttore del fondo), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali ;
- b) fabbricati per agriturismo;
- 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.
- e) impianti di interesse pubblico, quali cabine Enel, ponti radio, etc.

2) Gli indici massimi da applicabili nelle zone agricole sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma;
- come normato all'Art.32 per quelli di cui alla lettera b) 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.

3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,0 salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici: ha 0,50;
- per seminativi e colture erbacee: ha 5,0
- per colture arboree, da frutto, agrumi: ha 1,0
- per allevamenti: ha 1,0
- per vigneti e oliveti: ha 1,0

4) Per le residenze, la cui realizzazione deve essere motivatamente collegata alla coltivazione dei fondi, la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,0.

5) E' vietata l'edificazione:

- a) nelle aree in cui la pendenza risulta superiore al 35% e nelle aree di esondazione fluviale,
- b) nelle aree insediative per eventi calamitosi,
- c) nelle aree di scavi minerari dismessi o di cava;

6) Per il rilascio della concessione edilizia ai fini edificatori è necessario dimostrare la destinazione agricolo-produttiva del fondo con la produzione dei seguenti documenti tecnicoamministrativi:

- a) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del proponente ove emerga che le opere sono funzionali alla conduzione del fondo;
- b) Elaborati tecnici a firma di un tecnico agrario, o , per quanto riguarda gli aspetti non agronomici, di altri tecnici abilitati, nei limiti delle competenze stabilite dai rispettivi ordinamenti professionali, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta

attraverso:

- relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;
- elaborati di progetto contenenti corografia in scala adeguata, posizionamento dell'area di intervento rispetto ai principali vincoli, planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere, documentazione fotografica dell'area di intervento;
- piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
- piano agronomico-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 adottate per ridurre tali impatti.
- studio di compatibilità agro-ambientale, normato all'Art.37, nel caso in cui l'intervento riguardi:
 - fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino(> di 200 capi);
 - impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq. di superficie coperta.
 - strutture che producono un impatto ambientale rilevante nell'area territoriale in cui vengono insediate.

7) Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazione d'uso (Art.7): a3, c9, d1, e3, e6,

e7, nonché:

- a) - le attività di allevamento di animali
- b) - stalle sosta per il bestiame
- c) - mercati di bestiame
- d) - allevamento di larve ed altre esche per la pesca.

Art. 31 - Indici di edificazione nelle sottozone agricole

1) Il presente articolo definisce gli indici consentiti nelle sottozone E agricole.

2) Nelle zone E2 sono ammessi i seguenti indici edificatori:

- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera a): 0,10 mc/mq;
- per i fabbricati agrituristici e turistico rurali di cui all'Art. 30 comma 1 lettera b) come normato agli artt. 32 e 33 successivi: 0,03 mc/mq;
- per le residenze : 0,03 mc/mq;
- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera c) : 0,02 mc/mq;
- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera d) : 0,10 mc/mq.

Nelle zone E2, ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione a impianti terricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

Per le residenze la superficie minima di intervento è di ha 1,00. Al fine del raggiungimento di detta superficie minima è possibile utilizzare anche appezzamenti non contigui che siano comunque al servizio dell'azienda, con le seguenti modalità:

- a) Entro i 1'000 (mille) metri dal perimetro urbano nel caso in cui la maggior parte dell'azienda agricola ricada entro tale fascia;
- b) Oltre i 1'000 (mille) metri dal perimetro urbano, nel caso *contrario*.

Alle condizioni di cui sopra è consentito l'asservimento volumetrico anche tra fondi, della stessa sottozona o diversa sottozona, non contigui dell'Azienda, nel rispetto, comunque, delle seguenti prescrizioni:

- Formazione e conservazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di una apposita planimetria indicante le superfici e i rispettivi volumi utilizzati e vincolati;
- Prescrizione ai soggetti interessati dell'obbligo, a tutela dei terzi, di trascrizione nei pubblici registri del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

5) Nelle zone E5 sono ammessi i seguenti indici edificatori:

- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera a): 0,10 mc/mq;
- per i fabbricati agrituristici e turistico rurali di cui all'Art. 30 comma 1 lettera b) come normato agli artt. 32 e 33 successivi;
- per le residenze : 0,01 mc/mq;
- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera c) : 0,01 mc/mq;
- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera d) : 0,10 mc/mq

- 6) Non è ammesso trasferire volumetrie dalla sottozona E2 a sottozona E5.

7) Tutti i volumi di progetto vanno computati, sommando ad essi anche i volumi eventualmente già presenti nella proprietà catastale.

Art. 32 – Agriturismo

1. E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. 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 dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

3. 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.

4. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati all'agriturismo può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

ART. 33 - Punto di ristoro e turismo rurale

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

2. Nelle zone E sono ammesse strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee con indice fondiario di 0,10 mc/mq.

3. 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.

4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'Art.10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;

b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;

c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;

b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'Art.5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;

c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

Art. 34 - Restauro e ampliamento

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, 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.

1) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere convertita secondo quanto previsto al comma 1) dell'Art.30, sempreché il terreno su cui insistono le costruzioni non abbiano subito frazionamenti catastali in data successiva all'approvazione delle presenti norme.

2) l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

Art. 35 - Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi Agricoli

1) I nuovi fabbricati di ricovero per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 20 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G.

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

3) Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

4) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee "D" industriali e nelle zone "E" agricole. Non sono ammessi in zona "E" interventi che comportino un'attività di trasformazione dei prodotti agricoli con carichi inquinanti elevati.

5) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriaie non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'Art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

6) Le serre fisse, 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.

7) Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando che nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n.1497.

Art. 36- Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

a) individuazione fisico descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;

b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d) "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):

a) rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;

b) visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);

c) nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;

d) nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;

e) previsione delle soluzioni per la riduzione degli impatti connessi allo smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti dall'insediamento;

f) descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Art. 37- Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2. Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

a) *Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.* Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;

b) *Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza.* Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e).

Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili. Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e);

d) *Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.* Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e)

e) *Corpi di fabbrica nuovi,* conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

Fabbricati ad uso residenziale:

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

a) altezza: con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda, per gli edifici ad un piano terra min. 3 m., max 3,50 m., per edifici a due piani fuori terra, max. m 6,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata su tutti i lati del fabbricato. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 ne maggiore di m 3.80. La volumetria massima edificabile per la residenza asservita ad una unità produttiva non potrà superare i 750 mc.

b) E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;

c) tamponature ed isolamenti: per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terra paglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;

d) sistema delle coperture: nessun vincolo alla tipologia delle coperture;

e) articolazione dei prospetti, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;

f) materiali di finitura (interni ed esterni), selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce).

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

a) La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui all'articolo 36, comma d) delle presenti N.T.A., ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.

b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;

c) I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale.

d) Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

2. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla normativa attualmente vigente.

4. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

5. E' vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

Art. 38 - Frazionamenti e Accorpamenti

I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione delle presenti norme costituiscono riferimento fondiario per l'applicazione delle stesse.

CAPO VII

Zona S: SERVIZI PUBBLICI PER STANDARDS



Art. 48 – Generalità

1. Le zone S individuano gli spazi pubblici destinati agli insediamenti residenziali, riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi.

a) L'indice fondiario è fissato in 0,01 mc/mq.

b) Gli interventi su detti areali potranno essere attivati dalla sola amministrazione comunale previa progettazione ai sensi della L.109/94, ed in deroga all'indice fondiario previsto.

CAPO VIII

VINCOLI GENERALI

Art. 49 - Zone vincolate in modo generico

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

1. Vincolo Cimiteriale (VC).

Limitazioni stabilite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265, legge 17 ottobre 1957, n. 983. All'interno delle aree vincolate (zona H) possono svolgersi le sole attività agricole previste per la sub-zona omogenea entro il quale il vincolo ricade.

2) Vincolo di Rispetto delle Falde Idriche (VRFI).

a) Nelle zone di protezione, al fine di preservare da possibili inquinamenti le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, l'approvazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione nonché il rilascio delle concessioni edilizie dovranno essere subordinati al parere del competente Ufficio Sanitario. I piani particolareggiati e i progetti di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- il sistema di fognature dovrà essere realizzato con accorgimenti tali da garantire la assoluta durata ed impermeabilità nelle previste condizioni di esercizio ed assicurare il rapido smaltimento dei liquami;

- i collettori dovranno convergere o in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto o di vincolo di protezione delle falde idriche, ovvero in impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

Le concessioni edilizie, nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche relative ad edifici compresi entro i perimetri dei piani particolareggiati o di lottizzazioni, potranno essere rilasciate solo quando sia stata realizzata l'intera rete fognante.

Le concessioni edilizie relative ad edifici ricadenti fuori del perimetro di piani particolareggiati o altri strumenti attuativi nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche, potranno essere rilasciate solo quando esiste o venga realizzato prima dell'inizio dei lavori concernenti gli edifici, un impianto di smaltimento e depurazione delle acque, a servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Tale impianto deve essere dai competenti uffici ritenuto idoneo ad assicurare la salvaguardia delle acque, a servizio dell'edificazione oggetto della concessione.

Qualora venga realizzata una rete di collettori a servizio delle aree, sarà fatto obbligo di disattivare l'impianto con il contemporaneo allaccio alla rete medesima al momento della sua entrata in funzione, con le modalità previste dai competenti uffici;

b) Nella zona sottoposta a vincolo di rispetto assoluto, al fine di preservare direttamente da inquinamento le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, è fatto divieto:

- di costruire fabbricati di abitazioni o comunque destinati alla permanenza dell'uomo, al ricovero di animali, per industria ed in genere per attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;

- di impiegare materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;
 - di far sostare bestiame per pascolo e stazzo;
 - di immettere nei fossi esistenti, scarichi provenienti da comprensori limitrofi, contenenti acqua di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle delle sorgenti o falde da proteggere, la cui lunghezza dovrà essere stabilita sulla base di quanto al riguardo, caso per caso, verrà indicato dalla Acea o da altri uffici competenti.
- È fatto obbligo altresì richiedere e ottenere apposita autorizzazione dall'ufficio di Igiene prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e dell'apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.

3. Vincolo di Rispetto delle Emergenze Architettoniche (VREA).

In corrispondenza delle località individuate con il simbolo di emergenze archeologiche, nessuna licenza di costruzione, ampliamento o trasformazione può essere rilasciata senza il preventivo nulla osta della Soprintendenza delle antichità competenti nel territorio.
La Soprintendenza potrà disporre che vengano preventivamente effettuati saggi di ricognizione e rilevamenti a carico del proprietario.

4. Vincolo di Rispetto della Viabilità Principale (VRVP).

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio, nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel Piano Urbanistico Comunale e nei piani particolareggiati.
Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del piano, lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dal D.lgs 30 aprile 1992 n° 285 e suo Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495.

5. Vincoli Elettrodotti (VE).

In sede attuativa, dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1964, n. 1341 approvato con D.P.R. 21 giugno 1968, n. 1062 per le zone interessate dal passaggio degli elettrodotti. In tutti i casi di attraversamento di quartieri abitati e di insediamenti compresi nell'ambito urbano, per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati.

6. Vincolo di non edificabilità (VNE).

Nelle aree sottoposte a tale vincolo è vietata l'edificazione a prescindere dalla classificazione delle zone stesse:

- a) Nelle aree insediative per eventi calamitosi,
- b) Nelle aree ricadenti nel vincolo P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) Hi3 e Hi4.

7. Vincolo di edificabilità limitata (VEL).

Nelle aree sottoposte a tale vincolo l'edificazione (e quindi l'iter progettuale ed amministrativo che ne consegue) è subordinata alle indagini geologica e geotecnica come da DM 11/03/88 n° 127.

Sono ascrivibili a detto vincolo le aree ricadenti nel vincolo P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) Hi1 e Hi2.

Nella cartografia di Piano Urbanistico Comunale, il vincolo generico è indicato con una linea tratteggiata (di colore rosso se la cartografia è rappresentata a colori) definita come limite di rispetto del vincolo stesso; mentre le aree a possibile rischio di subsidenza con un retino discontinuo ciano.



CAPO VIII

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI NARCAO
PROF. ING. GIAN PAOLO GAMBERINI