

Protocollo in Uscita

n° 136052

del 16.07.2021



COMUNE DI SASSARI

Cod. Fisc. 00239740905

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

IL DIRIGENTE

a norma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., in riferimento alla richiesta Prot. n. 128827 del 07.07.2021 presentata da **Avv. Cosimo Carrieri** e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati,

CERTIFICA

che i Terreni distinti nella Sez.Sassari-Agro Catasto Terreni al Foglio 81 Mappali 21, 373, 1075,

secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n.58 del 11.12.2014,

**sono compresi nella SOTTOZONA E3.a Campo Ambientale 2 Ambito 3
che prevedono quanto segue:**

Art. 46 SOTTOZONA E3a

Descrizione

Aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).

Destinazioni ammesse

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il P.P.R.

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;

il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi

aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semi intensive ed intensive. Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arbore.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Nel disciplinare il territorio agricolo, il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità :

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
- salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso ;
- individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
- salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
- recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
- incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.

All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:

- E1b Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose).
- E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
- E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)
- E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).
- E4 Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Destinazioni ammesse:

d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, d11.

Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98, i seguenti operatori:

Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio

dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (I1, I2, I3, I4) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda.
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo.
- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti.
- L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati.
- L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma.
- La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio.

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi: I1, I2, I3, I4, I4bis, I5, I6, I7, I8, I9, I12

Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive. Ai sensi dell'art 13 bis dell L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (7.1), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0.50 Ha per impianti serricoli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

Per strutture di appoggio non residenziali (d7.1a) è prevista una superficie coperta inferiore ai 26 mq, per i fondi da 3 a 10 ettari, raddoppiabili a 52 mq per superfici superiori a 10 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico, senza servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d3.5.6) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/Ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. 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. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di I1, I2, I3, I4, I6, I7, I12; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d10.1), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Distanze

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6.00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà.

Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;

m. 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi;

m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Altezze

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4.50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal REP.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni.

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 46 bis CAMPI AMBIENTALI DEL TERRITORIO PERIURBANO

Nelle aree periurbane della corona olivetata il PUC, sulla base di una lettura sistematica delle risorse ambientali connesse con la stratificazione storica del processo di urbanizzazione, ha proceduto alla suddivisione del territorio in Campi Ambientali, a loro volta Suddivisi in ambiti:

CAMPO AMBIENTALE 2

È uno dei campi ambientali interessati dall'insediamento sparso ai limiti del campo urbano. È caratterizzato da due annucleamenti: Caniga e La Landrigga; da una vasta porzione di corona olivetata che circonda la città e dalla presenza dell'altopiano di Prato Comunale, che costituisce una singolarità per quanto riguarda la suddivisione delle proprietà, l'urbanizzazione, la rete viaria.

Progetti strategici di sviluppo:

Realizzazione di zona parco nelle aree attraversate dal Rio Mascari, con la realizzazione di una strada parco e la valorizzazione delle preesistenze archeologiche della regione di Molafà.

Il Campo Ambientale 2 comprende:

Ambito 3 – LA LANDRIGGA – Risorsa peculiare: l'ambito è interessato dalla zona collinare olivetata di La

Landrigga e Monte Oro. Risorsa secondaria: il piccolo annucleamento di La Landrigga e l'insediamento sparso che interessa tutto l'ambito.

Al fine di promuovere il processo di riqualificazione ambientale delle aree comprese nei suddetti Campi ambientali ed ambiti il PUC ha previsto nel dimensionamento del piano una volumetria integrativa dell'esistente di complessivi mc. 400.000. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre un Piano quadro per il recupero paesaggistico-ambientale attraverso il quale verrà attribuita la volumetria spettante ad ogni Campo ambientale. Dovranno altresì essere predisposte le Linee guida di intervento per ogni singolo ambito di tutti i Campi ambientali con l'individuazione degli "Ambiti di recupero", da assoggettare a deliberazione del Consiglio comunale.

Gli indirizzi strategici per queste aree sono legati alla tutela ed alla valorizzazione della funzione agricola produttiva ed ecologica legata alla coltivazione dell'ulivo.

In particolare la strategia progettuale mira a conservare la fascia degli oliveti per garantire il mantenimento delle relazioni fra il paesaggio rurale degli stessi e il margine del tessuto urbano attraverso azioni orientate a:

- conservare la relazione fra la struttura fondiaria degli oliveti e quella insediativa attraverso il sostanziale blocco degli insediamenti esistenti, per garantire l'azione di presidio e manutenzione del paesaggio degli uliveti svolta dai proprietari;
- prevedere l'incentivazione ed il controllo delle aree agricole periurbane, finalizzato a contrastare un uso diverso da quello rurale;
- conservare e restaurare elementi del paesaggio agrario storico del territorio periurbano attraverso il mantenimento dell'agrosistema delle colture arboree (olivi, fruttiferi, viti), il recupero della connessione legata alla risorsa proveniente dai corsi d'acqua e dalle sorgenti;
- creare una dimensione aziendale atta a sviluppare un'attività agricola professionale puntando l'attenzione sulla riqualificazione dell'edilizia rurale esistente quale parte integrante del paesaggio.
- Sarà anche compito dell'Amministrazione Comunale l'individuazione delle risorse finanziarie atte a supportare l'iniziativa.

All'interno degli "Ambiti di recupero" gli interventi si attuano attraverso Piani di Recupero delle aree individuate ai sensi dell'Art. 27 della Legge n.457/78. I Piani di recupero potranno essere di iniziativa pubblica o privata.

Fino all'individuazione degli "Ambiti di recupero" nelle aree comprese all'interno dei Campi ambientali ed Ambiti sono consentiti gli interventi previsti per le relative Sottozone, fatta eccezione per le Sottozone E3a nelle quali, per un periodo massimo di 5 anni successivi all'entrata in vigore del PUC, non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0).

Modalità di formazione dei piani di recupero di iniziativa privata

I piani di recupero di iniziativa privata (proprietari singoli o riuniti in Consorzio, Cooperative Edilizie, Imprese di Costruzioni) si inseriscono all'interno del Piano Quadro elaborato dal Comune, articolato per Ambiti di recupero. All'interno di tali ambiti, i soggetti attuatori propongono le "Zone di Recupero" che per dimensione e caratteristiche garantiscano l'efficacia delle operazioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica. La proposta si formalizza preliminarmente tramite la presentazione alla A.C. della lettera di intenti, nella quale si indica la volontà di costituzione del consorzio e la precisa individuazione catastale della zona di recupero. A seguito della comunicazione di costituzione del consorzio, l'A.C., sulla base di preliminari valutazioni di fattibilità, fornisce le prescrizioni generali per la predisposizione del Piano di recupero.

Funzioni ed obiettivi del Piano di Recupero

Gli indirizzi normativi dei Piani di Recupero applicati all'edificato urbano diffuso dovranno prevedere:

la riqualificazione ambientale ed igienico – sanitaria con il mantenimento delle attività produttive in atto, compatibili con l'uso residenziale diffuso, ed il mantenimento della trama agricola esistente con il recupero degli elementi caratterizzanti il paesaggio agricolo storico (sesti di impianto, muri a secco, siepi perimetrali, terrazzamenti);

la rigenerazione ambientale orientata alla riduzione dei carichi antropici sull'ecosistema, in particolare sulla falda acquifera, con la realizzazione di urbanizzazioni primarie di base (infrastrutture consortili per la depurazione delle acque reflue, infrastrutture per l'approvvigionamento idrico);

la riqualificazione urbanistica /ambientale del modello insediativo attraverso il miglioramento della rete viaria locale, il ripristino degli elementi paesaggistici del conteso quali siepi e muri a secco, l'integrazione di servizi alla residenza;

contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;

migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo

svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi; adeguare la qualità tecnica delle costruzioni rurali con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;

individuare, nell'ambito interessato al Piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione.

Parametri urbanistici e opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a totale carico del soggetto attuatore, devono essere funzionali alla riqualificazione ambientale ed urbanistica. Sono definite dalla A.C., in accordo con il consorzio promotore, unitamente agli incentivi e alle forme collaborative pubblico-privato, all'atto della sottoscrizione della lettera di intenti.

Le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- rete e impianto di consorzio per la gestione delle acque reflue di abitazioni sprovviste di allaccio alla pubblica fognatura. Le tipologie di impianti di trattamento riguardano a) depuratori biologici a fanghi attivi ad ossidazione totale, b) impianti di fitodepurazione, c) stazioni di rilancio per allaccio alla pubblica fognatura.
 - Ripristino degli elementi paesaggistici e colturali specifici dell'agro olivetato. Gli interventi riguardano 1) la conservazione ed il restauro dei muri a secco esistenti, 2) la demolizione delle recinzioni incongrue e loro ricostruzione nel rispetto della tipologia dei muri a secco, o dei muri rivestiti con intonaco a base calce; 3) l'uniformazione dei disegni e dei materiali dei cancelli di accesso alle proprietà, secondo un progetto coerente con il contesto, 4) divisioni proprietarie e colturali con l'utilizzo di siepi e filari di piante presenti o compatibili con le specie del contesto rurale, privilegiando quelle autoctone e naturalizzate, 5) mantenimento della conformazione altimetrica del suolo attraverso la manutenzione ed il restauro dei terrazzamenti storici ed il divieto di eseguire nuovi sbancamenti e riempimenti con muri di sostegno, 6) garantire un corretto regime idraulico rimuovendo le recinzioni sulle aree che rappresentano dei compluvi naturali. Nella ricostruzione delle recinzioni, vanno considerati i necessari arretramenti e le relative cessioni volontarie delle aree per consentire allargamenti delle sezioni stradali fino al raggiungimento delle dimensioni minime previste dalle strade urbane consortili (G) appartenenti alla rete locale di accesso.
 - Intervento consortile per l'allaccio alla rete idrica pubblica e realizzazione di rete di distribuzione alle abitazioni.
 - cessioni standard nel rispetto del D.A. 2266/U/83;
 - realizzazione di isole ecologiche finalizzate al miglioramento del sistema di raccolta differenziata dei RSU.
 - miglioramento delle strade urbane consortili (G) appartenenti alla rete locale di accesso attraverso
 - a) allargamento e rimodulazione della sezione stradale fino al raggiungimento della dimensione massima di mt. 6 comprensiva delle due cunette laterali. Il manto stradale deve essere realizzato con pavimentazione permeabile e fonoassorbente quale quella in asfalto ecologico.
 - realizzazione di attrezzature di interesse comune (S 2) quali a) centri di aggregazione sociale, b) spazi per attività ricreative quali servizi di ristoro, bar, c) attrezzature per il commercio di vicinato.Tutte le tipologie di intervento edilizio dovranno definire gli usi e le sistemazioni delle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, degli ampliamenti e delle nuove costruzioni.
- Le opere previste dovranno inserirsi organicamente nel paesaggio circostante e non dovranno:
- interferire con gli impianti arborei;
 - recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi determinando interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

Si certifica inoltre che con Delibera del Consiglio Comunale n°4 del 02.02.2021 è stata adottata in via definitiva una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni di cui al presente certificato sono sottoposti alle Misure di Salvaguardia ai sensi dell'Art. 12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001 e alla normativa di seguito riportata.

ART. 46 - SOTTOZONA E3A – AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO E DIFFUSIONE INSEDIATIVA DISCONTINUA

1. DEFINIZIONE

Aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONI D'USO, CATEGORIE D'INTERVENTO

Valgono i parametri urbanistici e ed edilizi, le modalità di attuazione, le destinazioni d'uso ammesse e le categorie di intervento indicate per le zone E all'art. 43 delle presenti NTA.

ART. 43 - SOTTOZONE E – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

- il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;
- il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;
- il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive. Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arboree.

La pianificazione comunale sulle zone E individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE E1B - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose)

SOTTOZONE E2A - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)

SOTTOZONE E2B - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)

SOTTOZONE E2C - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)

SOTTOZONE E3A - Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)

SOTTOZONE E4 - Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali

SOTTOZONE E5A - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali;

SOTTOZONE E5C - Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità:

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
- salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso;
- individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
- salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
- recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
- incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
- favorire la tutela dell'ambiente agricolo in quelle porzioni di territorio che si interfacciano con le attività produttive ed estrattive nonché con le attività accessorie a queste ultime, anche attraverso la restituzione dei territori interessati dalle funzioni estrattive, alla loro funzione agricola originaria, a seguito della cessazione

delle attività e dell'attuazione del recupero ambientale.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

d1.1 Residenziale abitativa

d1.2.a Bed & Breakfast

d1.2.c Boat & Breakfast

d1.2.d Domos

d2.1.e Alberghi rurali

d2.3.c Punti di ristoro

d4.3.c Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

d5.1.a Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticultura, elicicoltura, cunicicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone)

d5.1.b Strutture e impianti produttivi agro-alimentari

d5.1.c Strutture agrituristiche

d5.1.d Canili e gattili rifugio e simili, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesso servizio di servizio

d5.1.e Maneggi di cavalli con annesso servizio di servizio

d5.1.f Abitazioni al servizio di aziende agricole/zootecniche e delle strutture, impianti e attrezzature di cui alla lett. d5.1.a

d5.1.g Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli

d5.1.h Fabbricati con annessi locali e spazi di servizio per l'esercizio del turismo rurale

Per la destinazione d1.1 residenziale abitativa è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi edificatori si attuano mediante TITOLO ABILITATIVO DIRETTO con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

6. SOGGETTI LEGITTIMATI

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98 e ss.mm.ii., i seguenti operatori:

- Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

- Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura. Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (I1, I2, I3, I4) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciato al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo. Per le attività di cava e miniera i titoli abilitativi potranno essere rilasciati ai concessionari muniti di Autorizzazione di cava o Concessione mineraria.

7. PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO AZIENDALE

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda;

Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo;

Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro

dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti;

L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati;

L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma;

La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio;

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

8. CATEGORIE DI INTERVENTO

Sono ammessi i seguenti interventi:

11 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

12 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

13 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

14 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

14 BIS INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA

15 INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA

16 INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE

17 INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

18 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

19 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

9. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

L'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali (d1.1) connessi ad aziende agricole e zootecniche è pari a 0,03 mc/mq. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha, riducibile a 0,50 Ha per impianti serricoli.

Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

E' consentita la realizzazione di fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli (d5.1.g) di superficie utile non superiore a 30 mq comprensiva di servizio igienico per i fondi da 1 a 3 ettari, raddoppiabili a 60 mq per i fondi con superficie superiore a 3 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico più il servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40 e pendenza delle falde entro il 35%. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Nella sottozona E3A è consentita la realizzazione di fabbricati di appoggio non residenziali a servizio del fondo (d5.1.g) di superficie utile non superiore a 30 mq comprensiva di servizio igienico, senza scarico dei reflui ovvero con fossa stagna o impianto di fitodepurazione, per i fondi che abbiano una dimensione minima pari a quella per gli impianti serricoli di cui all'art. 3 punto 3 del DPGR 3 agosto 1994 n.228 sino ai 3 Ha, raddoppiabili fino a 60 mq per i fondi con superficie superiore a 3 ha; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico più il servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40 e pendenza delle falde entro il 35%.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d5.1.c) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; in tali strutture sono ammessi tre posti letto/Ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.

Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. 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. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 e ss.mm.ii. si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di I1, I2, I3, I4, I6, I7; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per alberghi rurali (d2.1.e) debbono intendersi le strutture ricettive alberghiere come definite nell'articolo 42 della L.R. n. 1/2019. Tali strutture, unitamente ai relativi servizi integrati, debbono essere obbligatoriamente localizzate in corpi aziendali di superficie non inferiore a 25 ettari e di capacità ricettiva non superiore a 70 posti letto. Per quanto non specificatamente previsto si rinvia integralmente alla disciplina contenuta nell'articolo 43 della L.R. n. 1/2019.

Per la realizzazione di strutture quali canili rifugio, pensioni per animali, strutture zoofile e simili con annesso strutture di servizio (d5.1.d), maneggi di cavalli con annesso strutture di servizio (d5.1.e), la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 1,00 Ha e l'indice di edificabilità fondiario è fissato in 0,03 mc/mq. A servizio di tali strutture, possono essere realizzati fabbricati ad uso custodia di volumetria non superiore a 300 mc., asservendo un'ulteriore superficie non inferiore a ettari 3,00: in tale ipotesi la superficie minima del fondo non dovrà essere inferiore a 4 ettari.

Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d4.3.c), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie del fondo non inferiore a Ha 3,00. La superficie minima prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro purché nella disponibilità del medesimo soggetto o ditta, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Per tali strutture, di rilevanza sociale, con delibera del Consiglio Comunale può esserne consentita la realizzazione in deroga alla superficie minima del fondo purché non inferiore ad Ha 1,00.

10. DISTANZE

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6.00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

- m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;
- m. 300 se trattasi di allevamento per avicuniculi;
- m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Per le attività di cava e miniera gli interventi dovranno essere conformi ai piani autorizzati e mantenere le distanze e le cautele stabilite dalle norme di settore.

11. ALTEZZE

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4.50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze e numero di piani maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Per le opere accessorie delle attività di cava e di miniera si dovranno osservare i parametri urbanistico-edilizi prescritti nell'art. 42 delle presenti N.T.A.

12. CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Il territorio (i mappali) oggetto del presente certificato ricade all'interno della/e fasce di tutela integrale e/o della/e fasce di tutela condizionata dei beni paesaggistici architettonici e beni identitari / beni paesaggistici archeologici (95059531) individuati dal PUC. Si applicano, oltre alle disposizioni generali di zona, le eventuali ulteriori prescrizioni urbanistiche/edilizie presenti nelle relative schede del bene/i contenute nell'Allegato E3,

di seguito riportate.

Architettura Tipologia: NURAGHE	DISCIPLINA DEL PERIMETRO A TUTELA INTEGRALE	DISCIPLINA DEL PERIMETRO A TUTELA CONDIZIONATA
SCHEDA 95059531 – NURAGHE DI MONTE ORO Contesto paesaggistico con naturalità compromessa		Non sono consentiti interventi di nuova edificazione né di modifica dei luoghi (movimenti di terra, scavi anche di lieve entità, apertura di camminamenti, ecc.). Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (I1) e straordinaria (I2) e ristrutturazione (I4) senza incremento alcuno né della volumetria né dell'altezza. E' obbligatoria la conservazione e integrazione degli olivi esistenti. Sono consentite attività agricole (olivicoltura) che non comportino l'aratura del terreno in profondità; gli interventi di aratura devono comunque essere sempre autorizzati dalla competente Soprintendenza. Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico su iniziativa di enti o istituti scientifici autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Il territorio in esame è parzialmente interessato da una zona a Pericolosità da Frana Hg1, come individuato sulla cartografia dello "Studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nel subbacino n. 3 Coghinas-Mannu-Temo. Progetto di variante generale e revisione del P.A.I. della R.A.S., di cui all'art.37 comma 1 delle vigenti norme di attuazione – "Approvazione in via definitiva" di cui al DPGR n.4 del 12.01.2016, pubblicato sul BURAS n.3 del 21.01.2016.

Si fa presente che ulteriori parametri relativi all'area oggetto del presente certificato possono essere riportati nell'Allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Il presente certificato, in quanto redatto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è compilato esclusivamente in conformità alle risultanze degli strumenti urbanistici di rango comunale vigenti ed adottati, pertanto non potrà dar conto dell'esistenza di vincoli sovraordinati o altre prescrizioni ove gli stessi non siano riportati negli strumenti urbanistici di livello comunale.

Sulle indicazioni del presente certificato prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006. Relativamente alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato non vale quale attestazione della potestà edificatoria dell'area.

Si rilascia il presente certificato per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

Si da atto che i soggetti che adottano il presente atto non incorrono in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione, e non sussistono conflitti di interesse in relazione all'oggetto dell'atto con riferimento alla normativa vigente, con particolare riferimento a quella relativa alla prevenzione della corruzione.

Responsabile del procedimento

Geom. Giuseppe Maioli



Sassari li 07.07.2021

Il Dirigente

Ing. Giovanni Antonio Pisoni

SI ALLEGA LEGENDA ESPLICATIVA PARAMETRI

Legenda Parametri

- Zone Territoriali Omogenee (ZTO)
Progetto Norma (PN)
Progetti Integrati (PI)
Unità minima per un intervento (UMI)
Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e strumenti di programmazione negoziata
- I. 1 "Interventi di manutenzione ordinaria"
 - I. 2 "Interventi di manutenzione straordinaria"
 - I. 3 "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"
 - I. 4 "Interventi di ristrutturazione edilizia"
 - I. 4 bis "Interventi di ristrutturazione edilizia leggera"
 - I. 5 "Ricostruzione edilizia"
 - I. 6 "Sopraelevazione"
 - I. 7 "Ampliamento"
 - I. 8 "Interventi di nuova costruzione"
 - I. 9 "Demolizione totale o parziale"
 - I. 10 "Ristrutturazione urbanistica"
 - I. 11 "Nuova urbanizzazione"
 - I. 12 "Opere interne"
- d0 residenza abitativa
- d1 uffici studi professionali
- d1.1 uffici e studi professionali privati;
- d1.2 uffici pubblici a livello urbano;
- d1.3 uffici pubblici a livello sovraurbano;
- d2 esercizi commerciali così come definiti nel Piano del Commercio all. E1
- d2.1 commercio al dettaglio;
- d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- d2.3 commercio all'ingrosso;
- d3 strutture ricettive alberghiere:
- d3.1 alberghi;
- d3.2 motel;
- d3.3 villaggi-albergo;
- d3.4 residenze turistico-alberghiere;
- d3.5 Strutture ricettive extralberghiere:
- d3.5.1 esercizi di affittacamere;
- d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;
- d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;
- d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
- d3.5.5 strutture ricettive - residence;
- d3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;
- d3.5.7 case per ferie;
- d3.5.8 ostelli per la gioventù;
- d3.5.9 foresterie;
- d3.5.10 case religiose di ospitalità;
- d3.5.11 centri soggiorno studi;
- d3.5.12 campeggi
- d4 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici
- d4.1 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- d4.2 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza;
- d5 industria
- d5.1 industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifatturiere similari;
- d5.2 industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie similari;
- d5.3 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari;
- d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari;
- d5.5 industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari;
- d6 depositi
- d6.1 depositi industriali;

Legenda Parametri

- Zone Territoriali Omogenee (ZTO)
Progetto Norma (PN)
Progetti Integrati (PI)
Unità minima per un intervento (UMI)
Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e strumenti di programmazione negoziata
- I. 1 "Interventi di manutenzione ordinaria"
 - I. 2 "Interventi di manutenzione straordinaria"
 - I. 3 "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"
 - I. 4 "Interventi di ristrutturazione edilizia"
 - I. 4 bis "Interventi di ristrutturazione edilizia leggera"
 - I. 5 "Ricostruzione edilizia"
 - I. 6 "Sopraelevazione"
 - I. 7 "Ampliamento"
 - I. 8 "Interventi di nuova costruzione"
 - I. 9 "Demolizione totale o parziale"
 - I. 10 "Ristrutturazione urbanistica"
 - I. 11 "Nuova urbanizzazione"
 - I. 12 "Opere interne"
- d0 residenza abitativa
- d1 uffici studi professionali
- d1.1 uffici e studi professionali privati;
 - d1.2 uffici pubblici a livello urbano;
 - d1.3 uffici pubblici a livello sovraurbano;
- d2 esercizi commerciali così come definiti nel Piano del Commercio all. E1
- d2.1 commercio al dettaglio;
 - d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - d2.3 commercio all'ingrosso;
- d3 strutture ricettive alberghiere:
- d3.1 alberghi;
 - d3.2 motel;
 - d3.3 villaggi-albergo;
 - d3.4 residenze turistico-alberghiere;
 - d3.5 Strutture ricettive extralberghiere:
 - d3.5.1 esercizi di affittacamere;
 - d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;
 - d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;
 - d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
 - d3.5.5 strutture ricettive - residence;
 - d3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;
 - d3.5.7 case per ferie;
 - d3.5.8 ostelli per la gioventù;
 - d3.5.9 foresterie;
 - d3.5.10 case religiose di ospitalità;
 - d3.5.11 centri soggiorno studi;
 - d3.5.12 campeggi
- d4 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici
- d4.1 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
 - d4.2 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza;
- d5 industria
- d5.1 industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifatturiere similari;
 - d5.2 industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie similari;
 - d5.3 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari;
 - d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari;
 - d5.5 industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari;
- d6 depositi
- d6.1 depositi industriali;

d6.2 depositi commerciali;
d7 attrezzature varie connesse ad attività agricole, di coltivazione di cave, miniere, torbiere e simili
d7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura;
d7.1a fabbricati di appoggio non residenziali;
d7.2 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura;
d7.3 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave miniere ecc.;
d8 attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
d8.1 chioschi, cabine e attrezzature balneari similari;
d8.2 pontili, moli e attrezzature similari;
d8.3 capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti;
d8.4 impianti sportivi ed attrezzature connesse;
d8.6 aree attrezzate per il turismo itinerante (aree per caravan e camper)
d9 attrezzature per l'istruzione e la ricerca
d9.1 attrezzature per l'istruzione superiore
d9.2 attrezzature per l'istruzione universitaria
d9.3 attrezzature per la ricerca
d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità
d10.1 attrezzature socio-assistenziali
d10.2 attrezzature sanitarie
d10.3 attrezzature ospedaliere
d10.4 attrezzature conventuali
d11 attrezzature tecnologiche
d12 attrezzature varie (speciali)
d13 locali di intrattenimento e svago
d13.1 locali di intrattenimento e svago, cinema e teatri
d14 attrezzature collettive
d14.1 circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero la cura del corpo e della persona;
d14.2 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano;
d14.3 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovra urbano



