

Art.28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

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

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

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

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

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

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

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

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati dal successivo art.34;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi applicabili sono i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.29 - DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE E

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

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

Fabbricati per agriturismo e punti di ristoro

Fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale

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

ATTIVITÀ COLTURALI ERBACEE ED ARBOREE

ATTIVITÀ FORESTALI

ACQUACOLTURA

ALLEVAMENTO TRADIZIONALE OVI-CAPRINO, BOVINO, SUINO ED EQUINO

ALLEVAMENTO INTENSIVO OVI-CAPRINO, BOVINO, SUINO ED EQUINO

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

ALTRI ALLEVAMENTI NON CONVENZIONALI (SPECIE NON AUTOCTONE)

USI ASSIMILABILI AI PRECEDENTI

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

Art.30 - Sottozona E1

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

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

Gli interventi edilizi saranno aderenti ai seguenti indici:

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

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

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

ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:

1) Acquacoltura;

2) Pascolamento incontrollato;

Art.31 - Sottozona E3

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

Mantenimento delle attività agricole compatibili

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

Altezza massima dei fabbricati destinati alla residenza m 7,00

Gli interventi edilizi saranno aderenti ai seguenti indici:

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

Art.32 Sottozona E5

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

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

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

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

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

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

Art.33 - SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento secondo i termini e tempi previsti nella Legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale previa accettazione dell'A.S.L. delle modalità adottate per lo smaltimento dei reflui.

Inoltre quando gli insediamenti o gli impianti superano i 3000 mc di volume, o il numero di 20 unità lavorative, o il numero di 100 capi bovini (o numero equivalente di altre specie) occorre comunque il previo parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di urbanistica, ecologia, e programmazione.

La richiesta, accompagnata dal parere della Commissione edilizia comunale e dal parere della A.S.L., nonché dal progetto in triplice copia, dovrà essere opportunamente corredata dalla documentazione necessaria ad un esame esauriente della pratica sotto i vari profili. In particolare dovranno essere indicati: ubicazione dell'insediamento dell'impianto;

distanza da agglomerati urbani, case sparse, strade statali e provinciali;

direzione dei venti dominanti;

numero di addetti;

tipo di lavorazione e ciclo produttivo;

numero di capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;

quantità di acqua per i diversi usi;

tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;

recapito finale degli scarichi;

Per quanto riguarda in particolare gli allevamenti zootecnici il recapito finale ottimale è il suolo agricolo per la capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivarne agli effetti agronomici. Sempre che la quantità di liquame non superi quella corrispondente ad un carico di 40 q.li/ha di peso vivo di bestiame di allevamento fermo restando la verifica delle effettive capacità di mineralizzazione del terreno e la salvaguardia idrica delle falde, la tutela igienica delle colture e degli addetti.

Nel caso in cui lo smaltimento avvenga sul suolo, dovranno essere allegate alla richiesta di parere, oltre alle notizie di carattere generale precedentemente elencate, anche le seguenti, relative al sito ove avviene lo smaltimento:

Caratteristiche dell'area (topografiche, morfologiche, geologiche, climatiche, idrologiche e idrografiche);

eventuale presenza di falde acquifere e loro profondità;

distanza del sito dai corpi idrici superficiali più vicini ed eventuali cautele adottate per evitare sversamenti dei liquami negli stessi;

tipi di sistemazione idraulica agraria dell'area e relativa pendenza; destinazione colturale;

metodo di distribuzione del liquame nel suolo (aspersione, infiltrazione laterale, sommersione, deflusso superficiale, ecc.).

Si precisa inoltre che, per il buon andamento del sistema di smaltimento, dovranno essere previste idonee vasche impermeabili e di contenimento e la collegamento dei liquami nei periodi nei quali, in relazione all'andamento climatico, non vi sia domanda di acqua o di nutrimento da parte della vegetazione, o si verifichino eccessi d'acqua nel suolo che possano causare ruscellamenti o stagnazioni.

Per gli allevamenti di suini il volume di tali vasche non dovrà essere inferiore ad una capacità di accumulo corrispondente a sei mesi di deiezioni.

Intorno all'area ove avviene lo smaltimento deve essere prevista una fascia di rispetto di spessore non inferiore a 100 metri.

In detta fascia non è ammessa la presenza di abitazioni, di strade statali, provinciali, comunali e vicinali.

Ove i liquami vengano invece recapitati in pubbliche fognature, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di accettabilità fissato dall'ente gestore delle stesse, per cui l'insediamento dovrà essere dotato di idoneo impianto di pre-trattamento, il cui progetto dovrà essere identicamente allegato alla richiesta di parere con l'autorizzazione allo scarico di cui al D.A.D.A. n.34 del 21/01/1997.

Il numero di capi equivalente a 100 capi bovini adulti a stabulazione permanente è il seguente:

- 200 scrofe in centro parentale aperto;
- 40 scrofe in centro parentale a ciclo integrale;
- 400 suini da ingrasso;
- 2000 agnelli da ingrasso;
- 5000 conigli;
- 8000 polli - galline;

Naturalmente devono essere richiesti pareri in questione anche per gli impianti o insediamenti destinati all'allevamento di capi di specie diverse che considerati complessivamente, equivalgono a oltre 100 capi bovini adulti (per esempio: 100 scrofe in centro parentale aperto più 100 agnelli da ingrasso equivalgono a 150 capi bovini).

Art.34 - AGRITURISMO

E' consentito, nelle subzone E1 ed E3, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie, per i posti letto nel numero previsto dalle vigenti disposizioni, 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. I distacchi sono come quelli previsti per la zona omogenea E al precedente art.31.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie inferiore individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto per un periodo non inferiore a cinque anni.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze, sia le attrezzature e gli impianti adeguati alla produzione indicata in progetto.

Per quanto non previsto valgono le norme del D.A. 22.12.1983 n. 2266/U.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art.2135 del codice civile, singoli od associati, e da loro familiari di cui all'art.230-bis del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto della normativa vigente, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

La produzione, la preparazione, il confezionamento e la somministrazione di alimenti e bevande sono soggetti alle disposizioni di cui alla L.283/'62 e successive modifiche ed integrazioni.

Indici e parametri prescritti:

Volume massimo ammesso per la residenza: $I_t = 0,03$ mc/mq se ricadente nella subzona E3 ed $I_t = 0,025$ mc/mq se ricadente nella subzona E1.

Altezza massima dei fabbricati destinati alla residenza m 7,00

Distacchi: come indicati nell'art.28;

Il progetto d'intervento edilizio deve prevedere sia le residenze sia l'inserimento di attrezzature compatibili e precisamente di carattere produttivo (ad esempio agrituristiche, punti di ristoro, ricreativo) e le attrezzature e gli impianti che preesistono e siano adeguati o adeguabili alla produzione indicata nel progetto stesso.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti nelle subzone E è subordinata alla approvazione del Consiglio Comunale per: attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi.

Art.35 - PUNTI DI RISTORO

Come punti di ristoro devono intendersi a titolo esemplificativo, i bar, le tavole calde, i piccoli ristoranti, con eventualmente annesso un numero limitato di posti letto, comunque non superiore a 20.

Solo nelle sub-zone E1 ed E3 sono ammessi anche punti di ristoro e devono essere autorizzati dal responsabile del servizio previo assenso del Consiglio Comunale anche in ordine all'attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi.

Non sono ammessi punti di ristoro nella sub-zona E5.

I punti di ristoro possono essere indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Per le altezze si farà riferimento alle altezze prescritte nella sub-zone interessata dall'intervento, in quanto ai distacchi si farà riferimento a quanto disposto in merito dall'art.28.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 1,00 relativa al fondo agricolo.

ART. 36 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE

I progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale devono essere sottoposti a preventivo Studio di Compatibilità Paesistico - Ambientale ed in particolare per gli interventi rilevanti di bonifica agraria ed agricolo - produttivi appresso elencati:

- a) rilevanti infrastrutture idrauliche
- b)- opere di regimazione dei corsi d'acqua
- c)- impianti di acquacoltura
- d)- trasformazioni agrarie di tipo intensivo a carico di terreni certamente incolti o seminaturali
- e)- primi rimboschimenti a carattere produttivo o di riforestazione
- f)- impianti di allevamento di carattere intensivo di qualsiasi tipo da realizzare nelle zone agricole E5 ed E1.

Art.37 - ELEMENTI PER LO STUDIO DI COMPATIBILITÀ DI PAESISTICA AMBIENTALE.

Negli ambiti di territorio comunale individuati nelle sottozone E 5 ed E 1 la fattibilità tecnica dei progetti e piani attuativi suscettibili di modifica dello stato dei luoghi è basilare lo studio di compatibilità di paesistica ambientale che deve essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

-individuazione fisica descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria.

-descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento sia dei luoghi di più vasta area ad esso circostante con particolare attenzione agli aspetti naturalistici, storici e archeologici, alla conservazione dei suoli e al rischio idrogeologico.

Lo studio dovrà essere redatto in elaborati su scala non inferiore ad 1:10.000 con indicazione degli insediamenti previsti, con la simulazione degli effetti sul paesaggio delle localizzazioni previste e delle possibili alternative.

Sono inoltre comunque obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico ambientale i seguenti interventi:

opere di regolarizzazione dei corsi d'acqua e infrastrutture idrauliche connesse

le opere previste nelle sottozone H come :

le opere inerenti gli insediamenti, attrezzature ed impianti privati destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici, impianti di acquacoltura e piscicoltura ed usi assimilabili.

Quadro di riferimento progettuale:

Dimostrazione della suscettività d'uso dei suoli interessati rispetto agli usi proposti nel progetto.

Stima degli impatti indotti sul sistema dall'opera proposta

Descrizione delle modificazioni delle condizioni d'uso e della fruizione potenziale del territorio in rapporto alla situazione preesistente.

Le motivazioni tecniche delle scelte progettuali

Le ricadute e gli impatti economici ed occupazionali

Caratteristiche tecniche del progetto con l'indicazione delle aree interessate nell'intervento con :

le motivazioni tecniche delle scelte progettuali anche in relazione alle ricadute economiche ed occupazionali;

le eventuali alternative sia di intervento che di ubicazione.

Quadro di riferimento ambientale

- Descrizione del sito e dell'area vasta e descrizione analitica in funzione dei tematismi trattati negli elaborati del P.U.C.;
- Dimostrazione della risposta del sito interessato rispetto agli usi proposti dal progetto in termini di sistema ambientale e di suscettività d'uso dei suoli.
- Stima degli impatti accettabili indotti dall'opera proposta sul sistema ambientale.
- Indicazione dei possibili rimedi per minimizzare l'impatto sul sistema ambientale e per il mantenimento delle condizioni d'uso e di fruizione del territorio preesistenti.

Quadro di riferimento paesistico:

- Illustrazione grafica degli effetti dell'opera proposta sul paesaggio.
- Simulazione dell'opera proposta su base fotografica.
- Individuazione e descrizione delle misure compensative degli effetti negativi sul paesaggio eventualmente indotti anche nella fase di realizzazione dell'opera, tenuto conto innanzi tutto delle prescrizioni di corretto inserimento paesistico-ambientale previste nelle presenti Norme.

Art.38- ZONE OMOGENEE H

L'indice di edificabilità territoriale definito per ciascuna sub-zona può essere superato solo con procedura di deroga limitata agli edifici, attrezzature e impianti pubblici, con esclusione pertanto degli edifici, attrezzature e impianti di interesse pubblico.

Per la distinzione tra iniziative pubbliche e quelle di pubblico interesse occorre far riferimento alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 28/10/1967.

Si distinguono le seguenti sub-zone:

Subzona H 1 = Rispetto cimiteriale: è vietato costruire, entro tale fascia di rispetto, nuovi edifici o ampliare quelli esistenti. It = 0,001 mc/mq. E' altresì precluso l'uso agricolo del territorio ricadente nella fascia di rispetto, nella quale sono ammesse solo le colture floreali coerenti con la fruizione cimiteriale dell'area.

Subzona H 2 = Comprende la fascia di rispetto del depuratore fognario, è considerata a rischio di crisi ambientale ed è escluso qualsiasi intervento edificatorio. Sono ammessi interventi sul manto vegetale unitamente al mantenimento e al potenziamento della vegetazione esistente. It = 0,001 mc/mq

Subzona H 3 = Comprende la fascia di rispetto della linea ferroviaria: è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto anche strumentale, ma non è precluso l'uso agricolo proprio di ciascuna sottozona.

La distanza dal confine della strada ferrata, per impiantare alberi lateralmente alla ferrovia non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile da ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6,00.

La distanza dal confine della strada ferrata, per impiantare siepi vive di altezza comune inferiore a m 1,50 è maggiore di m 3,00.

La distanza dal confine della strada ferrata, per impiantare siepi vive di altezza superiore a m 1,50 è maggiore di m 6,00.

La distanza dal confine della strada ferrata, per realizzare qualsiasi intervento edilizio anche s'è strumentale all'attività agricola, è di m 30,00.

Il confine della strada ferrata coincide con il limite del demanio rappresentato dalla strada ferrata stessa.

Per le zone omogenee B1 - D - E -, ricadenti in detta fascia è fatta salva la possibilità di utilizzare l'edificabilità eventualmente risultante in tale intorno in altra porzione della relativa sub-zona, mediante trasferimento della volumetria, da iscriversi nei Registri immobiliari .

Per gli edifici esistenti , ubicati nella fascia di protezione, sono consentite le seguenti opere:

- a- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b- la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne;
- c- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte ferroviario.

Subzona H 4 = Comprende la fascia di rispetto tra la zona omogenea D e l'abitato: è ammessa oltre all'edificazione di manufatti afferenti servizi tecnologici come cabina ENEL ecc., anche la realizzazione di interventi destinati esclusivamente (da sancirsi con atto d'obbligo ventennale) ad attività compatibili con la residenza, ad esempio come la lavorazione dell'asfodelo con le tecnologie tradizionali, ecc..

Resta fermo che è utilizzabile l'edificabilità risultante in tale intorno, con la previa o contemporanea costituzione del corridoio biotico con essenze arboree autoctone in misura non inferiore ad almeno n.70/ha. E' assentita l'utilizzazione dell'edificabilità risultante in altra porzione della relativa sottozona D, secondo lo studio del piano di lottizzazione proprio della zona omogenea D.

Subzona H 5 = Comprende la fascia di rispetto afferente la strada statale n.292 e la strada provinciale Tinnura - Sagama : è vietata l'edificazione .

La larghezza della fascia di rispetto coerente con la strada statale è di m 30,00 per lato mentre quella relativa alla strada provinciale è di m 20,00 per lato.

Per le altre strade fuori dal centro abitato, comunali e/o vicinali la fascia di rispetto è di m 10,00 per lato.

Per quanto non specificato si fa riferimento all'art.79 del Regolamento Edilizio.

Per le zone omogenee E, ricadenti in detta fascia, non è precluso l'uso agricolo del suolo in conformità alle prescrizioni di ciascuna sub-zona E, purchè nell'uso agricolo non si configuri la realizzazione di manufatti.

Per le zone omogenee E ed F ricadenti in detta fascia è fatta salva la possibilità di utilizzare l'edificabilità eventualmente risultante in tale intorno in altra porzione della relativa sub-zona, mediante trasferimento della volumetria, da iscriversi nei Registri immobiliari .

Art.39 - DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITÀ CONSENTITE NELLE ZONE «H»

Per le sottozone non edificabili per motivi di carattere paesaggistico-ambientale o di particolare interesse per la collettività, le destinazioni d'uso sono quelle compatibili con la primaria esigenza di tutela del territorio.

Sono ammissibili i seguenti interventi:

- OPERE DI DIFESA E DI RIPRISTINO AMBIENTALE
- OPERE PUBBLICHE O DI PREMINENTE INTERESSE PUBBLICO
- RECUPERO DELLE STRUTTURE ESISTENTI CON RIFERIMENTI TIPOLOGICI TRADIZIONALI.

Art.40 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE

Costituiscono emergenze storico-culturali, localizzate nella sottozona E1 ed individuate attraverso l'elaborato in scala 1:10.000, e precisamente :

Nuraghe Tres Bias

Trattasi di un nuraghe parzialmente interrato, con tracce di cinta muraria e di un villaggio di cui sono visibili le tracce di diverse capanne.

"La torre nuragica, costruita con massi basaltici in opera poligonale e subquadrata, si conserva per un'altezza di circa m 3,50 e un diametro di circa m 10." Da Dott. Marcello Madau - Storia e archeologia di Tinnura. Ed. Chiarella , Sassari-

Tomba dei Giganti " Su Figante "

Tomba dei Giganti " Su Crastu Covocadu "

Interventi ammessi:

Preferenzialmente sono ammessi interventi atti ad approfondire la ricerca archeologica per l'esplorazione degli elementi che si presentano al fine di una maggiore esplicitazione degli stessi.

All'interno del lotto delimitato dal recinto in muratura a secco sono ammessi interventi di ricognizione e ricerca assistiti dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici delle Provincie di Sassari e Nuoro.

All'esterno del lotto-recinto è esteso il vincolo di inedificabilità per l'area localizzante l'emergenza archeologica. E' fatta salva la possibilità di utilizzare l'edificabilità eventualmente risultante in tale intorno in altra porzione della relativa sottozona, mediante trasferimento della volumetria ed iscrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di tale asservimento di superficie e volumetria.

Art.41 - DISTANZA DALLE STRADE

Fatte salve le norme più restrittive richiamate in ciascuna sottozona, per le strade non rientranti tra quelle indicate dal D.M. 1/4/'68, e successive integrazioni, ma che abbiano funzione di collegamento tra zone del medesimo abitato, in tutte le zone omogenee diverse dalla zona A e dalla zona B, ovvero fuori dal centro abitato, è prescritta la relativa distanza per ciascun tipo di strada di seguito indicata:

- a) distanza di almeno m 10 da strada comunale
- b) distanza di almeno m 10 da strada vicinale;
- c) distanza di almeno m 20 da strada provinciale;
- d) distanza di almeno m 30 da strada statale.

Per quanto non specificato si deve far riferimento all'art.79 del Regolamento Edilizio.

Art.42 - COMPUTO DEI VOLUMI

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'amministrazione comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;

b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

c) l'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dal P. U. C.

In caso però di colpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo inscrivibile in un quadrato di lato m 12.00 .

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenze inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di 1/5 della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e o seminterrati sottostanti al sopra descritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali, caldaie, garages, e simili; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

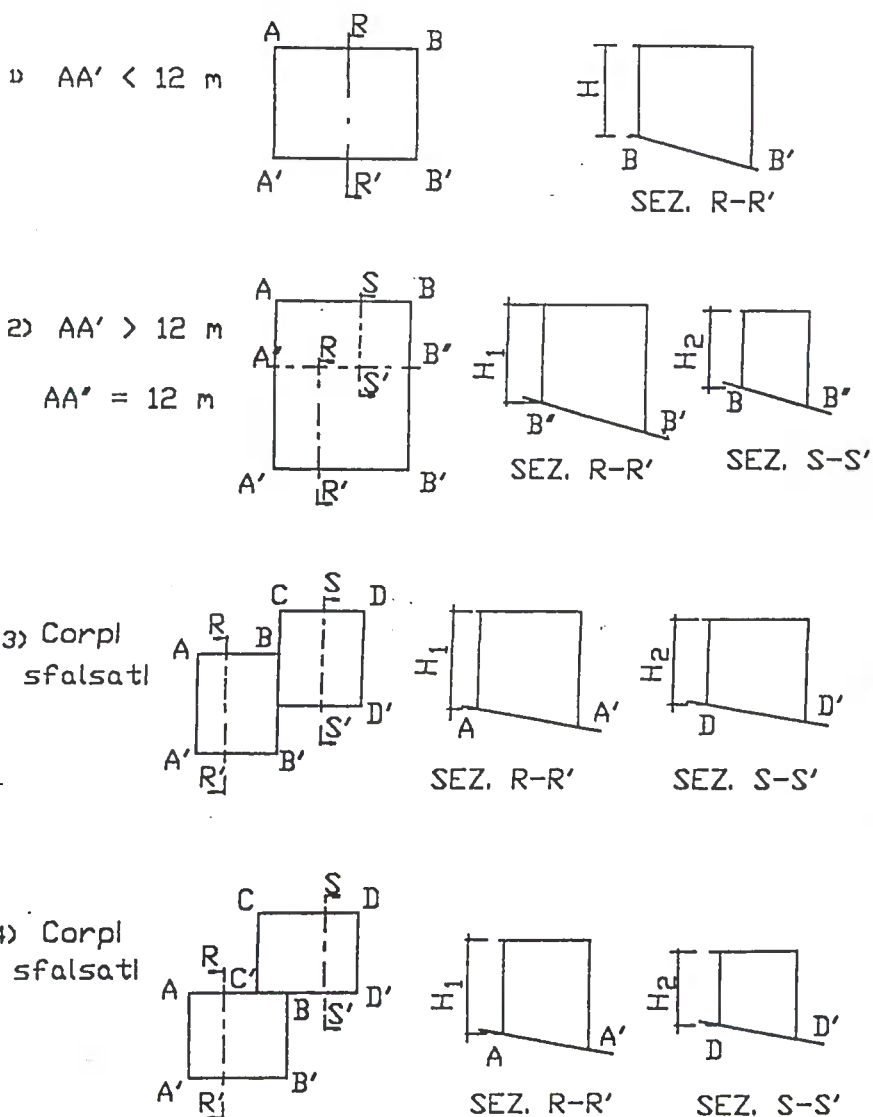
Può capitare che la copertura del vano seminterrato non coincida col piano orizzontale ideale che, in corrispondenza del prospetto a monte, interseca il piano di campagna in corrispondenza del piano verticale contenente il medesimo prospetto a monte, ma che il piano di copertura del vano seminterrato suddivida in due parti i locali seminterrati.

In tal caso i volumi da non computare sempre che si verificano le altre condizioni, sono quelli relativi ai vani o meglio alla porzione di vani che si trovano al di sotto del piano ideale.

In allegato seguono schemi di piante e relative sezioni e altezze, di cui agli esempi tipologici dal n. 1 al n. 21.

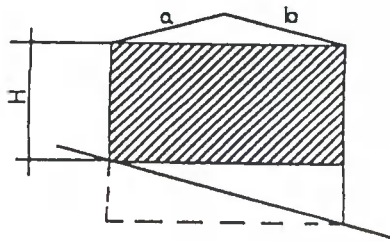
SCHEMI DI PIANTE E RELATIVE SEZIONI E ALTEZZE

* L'altezza H, in caso di terreno a monte accidentato, è la media ponderale delle altezze .



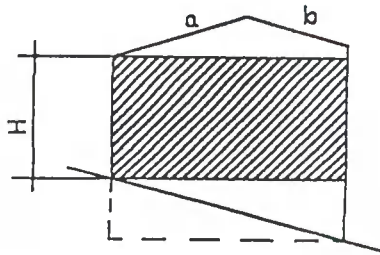
VOLUME DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

(Il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio)



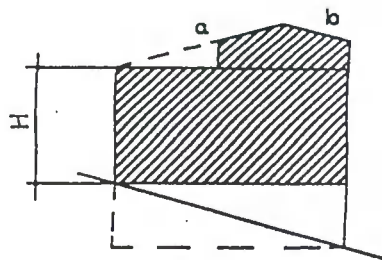
5) PENDENZA < 35 %

$$a = b$$



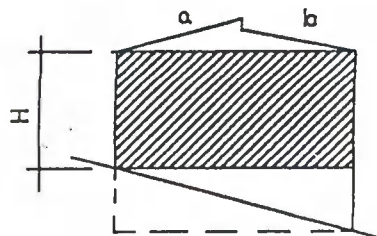
6) PENDENZA < 35 %

$$a \neq b, (a-b) < 1/5 a$$



7) PENDENZA < 35%

$$a \neq b, (a-b) > 1/5 a$$



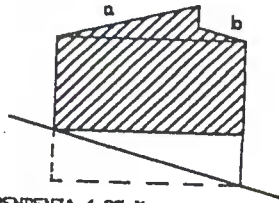
8) PENDENZA < 35 %

$$a = b$$

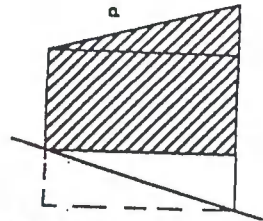
$$a \neq b, (a-b) < 1/5 a$$

VOLUMI DEI SOTTOTETTI
E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

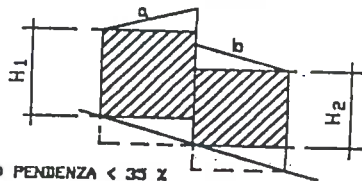
COMPUTO DEI VOLUMI
DEL SOTTOTETTO



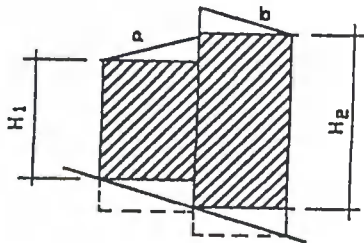
9) PENDENZA < 35 %
 $a \neq b ; (a - b) > 1/5a$



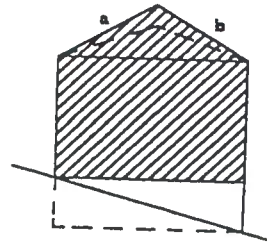
10) PENDENZA < 35 %
 $a \neq b ; b = 0$



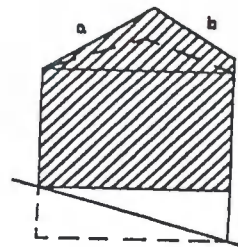
11) PENDENZA < 35 %
Corpi sfalsati
 $a \neq b ; a = B$



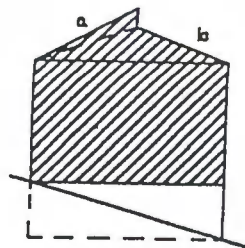
12) PENDENZA < 35 %
Corpi sfalsati
 $a = b ; a \neq b$



13) PENDENZA > 35 %
 $a = b$



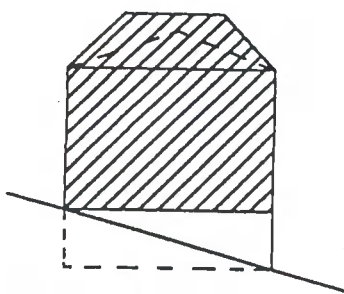
14) PENDENZA > 35 %
 $a \neq b$



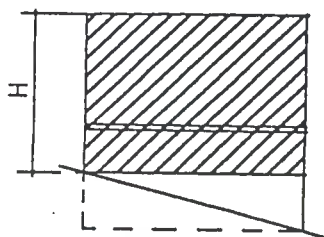
15) PENDENZA > 35 %
 $a = b ; a \neq b$

COMPUTO DEI VOLUMI
DEL SOTTOTETTO

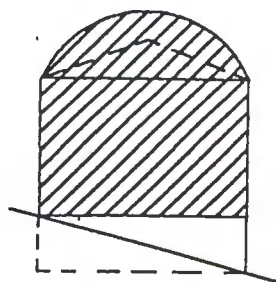
COMPUTO DEI VOLUMI
DEL SEMINTERRATO



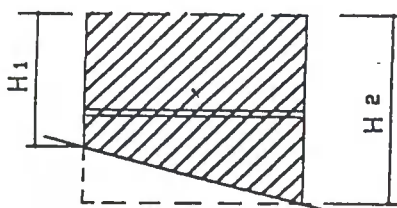
16) PENDENZA < 35 %



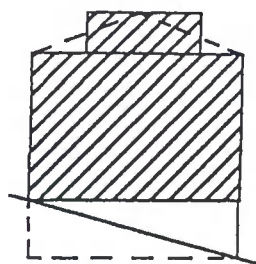
19) SEMINTERRATO adibito a
cantina, ecc.



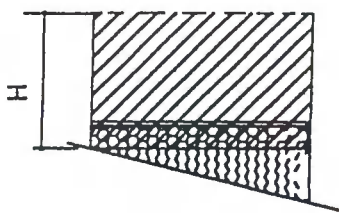
17) CUPOLA



20 SEMINTERRATO non adibito a
cantina, ecc.



18) ATTICO



21) VESPAIO E MASSETTO fuori terra

INDICE PER ARTICOLI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	PAG.
TITOLO I - NORME GENERALI	
ART.1 - CONTENUTI E MODALITA' OPERATIVE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	1
ART.2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PUC	1
ART.3 - NORME DI RIFERIMENTO	1
ART.4 - ELABORATI DEL PUC	1
ART.5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	2
ART.6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	2
ART.7 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	2
TITOLO II - SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE	
ART.8 - DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE	3
ART.9 - ZONA OMOGENEA A - CENTRO STORICO	5
ART.10- ZONA OMOGENEA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	5
ART.11- SOTTOZONA B1	7
ART.12- SOTTOZONA B2	8
ART.13- USI PREVISTI E COMPATIBILI NELLE ZONE OMOGENEE B	9
ART.14- ZONE OMOGENEE D	10
ART.15- DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE D	11
ART.16- ZONA OMOGENEA G	12
ART.17- SOTTOZONA G1	12
ART.18- SOTTOZONA G2	12
ART.19- SOTTOZONA G3	12
ART.20- SOTTOZONA G4	12
ART.21- SOTTOZONA G5	12
ART.22- ZONA TERRITORIALI OMOGENEE F	13
ART.23- SOTTOZONA F1	13
ART.24- SOTTOZONA F2	14
ART.25- SOTTOZONA F3	14
ART.26- RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE NELLE ZONE F	15
ART.27- DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE F	15
ART.28- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E	16
ART.29- DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE E	18
ART.30- SOTTOZONA E1	18
ART.31- SOTTOZONA E3	18
ART.32- SOTTOZONA E5	19
ART.33- SMALTIMENTO REFLUI	20
ART.34- AGRITURISMO	21
ART.35- PUNTI DI RISTORO	22
ART.36- STUDIO COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE	23
ART.37- ELEMENTI STUDIO COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE	23
ART.38- ZONE OMOGENEE H	25
ART.39- DESTINAZIONE D'USO ED ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE H	26
ART.40- TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE	27
ART.41- DISTANZA DALLE STRADE	27
ART.42- COMPUTO DEI VOLUMI	28
APPENDICE A - Norme aggiuntive sul Centro Storico	33