

COMUNE DI ARMUNGIA
(CAGLIARI)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE ZONE AGRICOLE



IL TECNICO COMUNALE
Congiu geom. Badino

Agr. Paolo Callioni



Settembre 2003

IL SINDACO
Antonio QUARTU

Antonio Quartu
IL SEGRETARIO COMUNALE
IL SEGR. COM. LE

Luca U. Pisci



COMUNE DI ARMUNGIA
Provincia di Cagliari

REGOLAMENTO PER LE ZONE AGRICOLE
E PER LE ZONE DI SALVAGUARDIA

Aggiornamento settembre 2003

Art. 1 - FINALITA'

1. Le presenti norme sono redatte in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" emanato in attuazione dell'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", oltre che del Decreto "Floris" D.A. 2266/U/83.

2. Il presente regolamento disciplina l'uso e l'edificazione delle zone agricole (zone E) nel Comune di Armungia, perseguendo le seguenti finalità:

valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;

valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.

porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;

incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;

tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;

orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'Agro del Comune di Armungia.

Art. 2 - ATTIVITA' CONSENTITE NELLE ZONE AGRICOLE E NELLE ZONE DI SALVAGUARDIA

1. Entro le zone agricole del Comune di Armungia (come dalla tavola *zonizzazione del territorio comunale*) sono consentite le attività agricole previste dall'art 2135 del C.C.

2. Nelle aree che ricadono entro gli ambiti di grado 1, 2a e 2b del P.T.P. ed entro gli ambiti di efficienza vincolante del P.T.P. sono ammessi gli interventi dal D.P.R. 6 agosto 1993 n. 278 (Piano territoriale Paesistico del "Sud - Est Sardegna") e in particolare:

Usi consentiti negli ambiti di conservazione integrale

1. Negli ambiti di grado "1" sono consentiti gli usi elencati nell'allegata tabella alla lettera "A" ed alle lettere Ba; Ca, Cb, Cf, Da, Dd, De; Ea; Fa, Fb; La.

A. USO DI AREA PROTETTA

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

A.a: attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b: fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con

IL SEGRETARIO COMUNALE



IL SINDACO
Antonio QUARTU

IL TECNICO COMUNALE
Congiu geom. Badino



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole

IL TECNICO COMUNALE
Congiu geom. Bedino



eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
A.c: fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
A.d: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
A.e: pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
A.f: il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
A.g: l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
A.h: l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
A.i: interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico
A.l: interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico, opere stradali, aeroportuali e ferroviarie ;
opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale ;
tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.
(per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939)

B. USO RICREATIVO CULTURALE

Riguarda la utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa
B.a opere di supporto alle attività sportive; strutture leggere per le funzione di ristoro, di ricovero di attrezzature; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parchi gioco acquatici.

C. - USO SILVO FORESTALE:

E' l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

C.a: interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b: opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.

C.f: opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi.

D. - USO TECNOLOGICO:

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

D.a: opere antincendio e protezione civile.

D.d: traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.

E - USO AGRICOLO:

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

E.a: interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

F.a: pascolamento controllato e non.

F.b: mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

L. - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territori a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

L.a: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

Usi consentiti negli ambiti di tutela di grado "2a"

1. Negli ambiti di grado "2a", sono consentiti gli usi descritti nell'allegata tabella ai numeri: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba, Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff, Ga, Gb, Gd; Ha, Hb, Hc, He, Hf, Hg; Ia, Ib; La.

A. USO DI AREA PROTETTA

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

A.a:attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

IL SEGRETARIO COMUNALE



IL SINDACO
Antonio QUARTU

IL TECNICO COMUNALE
Congiu geom. Bedino



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole

IL TECNICO COMUNALE
Congiu geom. Badino

A.b: fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
A.c: fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
A.d: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
A.e: pesca, itticultura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
A.f: il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
A.g: l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
A.h: l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
A.i: interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico
A.l: interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico, quali:
opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.
(per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939)

B. USO RICREATIVO CULTURALE

Riguarda la utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa

B.a opere di supporto alle attività sportive; strutture leggere per le funzione di ristoro, di ricovero di attrezzature; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parchi gioco acquatici.

C. - USO SILVO FORESTALE:

E' l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione anturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

C.a: interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzionr boschiva, ambientale naturale;

C.b: opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.

C.d: interventi volti al taglio colturale per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e: interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f: opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi.

C.g: le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti;

D. - USO TECNOLOGICO:

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

D.a: opere anticendio e protezione civile.

D.b: impianti di depurazione, scariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c: strade, ferrovie, impianti a rete;

D.d: traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.

E. - USO AGRICOLO:

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

E.a: interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b: interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

E.c: interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d: nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonchè interventi diretti alla reazzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

F.a: pascolamento controllato e non.

F.b: mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

F.c: miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

IL SEGRETARIO COMUNALE

3

IL SINDACO
Antonio QUARTU

IL TECNICO COMUNALE
Congiu geom. Badino



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole

IL TECNICO COMUNALE
Congiu geom. Badino

F.d: ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
F.e: interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
F.f: nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

G. - USO ESTRATTIVO

E' l'utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di minerali, sabbie, ghiaie ed altri materiali industrialmente utilizzabili

G.a: escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;

G.b: stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti solidi e inquinamenti;

G.d: ricerche minerarie;

H. - USO TURISTICO

Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico-culturali.

Ha: infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature da rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;

Hb: infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c: recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d: strutture ricettive, quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;

H.e: strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;

H.g: punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria;

I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

I.a: acquacoltura intensiva;

I.b: impianti artigianali;

L. - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territori a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

L.a: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

Usi consentiti negli ambiti di tutela di grado "3b"

1. Negli ambiti di grado "3b", sono consentiti gli usi descritti nell'allegata tabella ai numeri: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba; Ca, Cb, Cc, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Gb; Ha, Hb, Hc, Hd, He, Hf, Hg; Ia, Ib; La, Lb, Lc, Ld.

A. USO DI AREA PROTETTA

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

A.a: attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b: fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c: fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e: pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f: il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g: l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h: l'installazione di tralici, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i: interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico

A.l: interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico, quali:

opere stradali, aeroportuali e ferroviarie ;

opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale ;

tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

(per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939)

B. USO RICREATIVO CULTURALE

Riguarda la utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa

IL SEGRETARIO COMUNALE

4
IL SINDAGO
Antonio QUARTU

IL TECNICO COMUNALE
Congiu geom. Badino



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole

IL TECNICO COMUNALE
Congiut geom. Badino

B.a opere di supporto alle attività sportive; strutture leggere per le funzione di ristoro, di ricovero di attrezzature; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parchi gioco acquatici.

C. - USO SILVO FORESTALE:

E' l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

C.a: interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzionr boschiva, ambientale naturale;

C.b: opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.

C.c: il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;

C.d: interventi volti al taglio colturale per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e: interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f: opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi.

C.g: le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti;

D. - USO TECNOLOGICO:

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

D.a: opere anticendio e protezione civile.

D.b: impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

D.c: strade, ferrovie, impianti a rete;

D.d: traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.

E. - USO AGRICOLO:

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

E.a: interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b: interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

E.c: interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;

Ed: nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonchè interventi diretti alla reazzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.

F.a: pascolamento controllato e non.

F.b: mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

F.c: miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

F.d: ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e: interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

F.f: nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

G. - USO ESTRATTIVO

E' l'utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di minerali, sabbie, ghiaie ed altri materiali industrialmente utilizzabili

G.b: stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti solidi e inquinamenti;

H. - USO TURISTICO

Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico-culturali.

Ha: infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature da rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;

Hb: infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

H.c: recupero del patrimonio edilizio esistente;

H.d: strutture ricettive, quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;

H.e: strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;

H.f: strutture residenziali stagionali

IL SEGRETARIO COMUNALE
fcl

5
IL SINDACO
Antonio QUARTE

IL TECNICO COMUNALE
Congiut geom. Badino



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole

IL TECNICO COMUNALE
Congiu geom. Badino

H.g: punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria;

I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

I.a: acquacoltura intensiva;

I.b: impianti artigianali;

L. - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territori a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

L.a: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

L.b: interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);

L.c: interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio);

L.d: interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.

Art. 3 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

1. Nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano, o spazio rurale, viene classificato come segue:

zona E1 zona agricola tipica

⇒ aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

• **zona E2 zona agricola estensiva**

⇒ aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

• **zona E5a zona agricola marginale**

• **zona E5f zona forestale marginale**

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

• **zona E5fr zona forestale**

⇒ aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e viene preclusa ogni attività connessa.

2. I confini delle zone agricole sono riportati nella tavola *zonizzazione del territorio comunale*.

3. Gli indici fondiari previsti per le rispettive zone e sottozone sono quelli indicati al successivo art. 4.

ART. 4 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Entro le zone E del Comune di Armungia sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

fabbricati a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;

b) fabbricati per agriturismo e turismo rurale, così come normati ai successivi art. 6 e 7;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;

IL SEGRETARIO COMUNALE

[Firma]

6 IL TECNICO COMUNALE
IL SINDACO Congiu geom. Badino
Antonio QUARTU



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole

IL TECNICO COMUNALE
Congiu geom. Badino

e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.

2. Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto dai successivi articoli 6 e 7.

3. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,00. Nelle zone E2 e nelle zone E5a il lotto minimo per le residenze è pari a ha 2, nelle zone E5f il lotto minimo è pari a ha 3.

4. E' vietata l'edificazione:

- nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%,
- nelle aree di esondazione di piena ordinaria e nelle aree di sommersione dello sbarramento esistente sul Flumendosa, nonché nelle aree interessate da sommersione con lo sbarramento previsto a Monte Perdosu (Zona F17). -
- ed entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche classificate.

Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali ~~esse~~ *aree*.

5. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:

- a) autocertificazione da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione dell'azienda agraria, e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o forestale;
- b) per aziende agrituristiche dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo 6 comma 2.

 c) elaborati tecnici a firma di tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

1) **relazione tecnica** contenente descrizione dello stato di fatto e indicazione degli interventi in progetto, con dettaglio progettuale comprendente:

- a) indicazioni catastali e proprietà;
- b) descrizione dettagliata di strutture, tamponature, coperture e finiture, con indicazione chiara sulla scelta dei materiali;
- c) indicazione e descrizione delle caratteristiche degli impianti, elettrico, di illuminazione, idrico, riscaldamento e raffrescamento, ecc. in particolare riportando le eventuali soluzioni adottate legate al risparmio energetico
- d) descrizione dello smaltimento dei reflui;
- e) adeguamento a normative sovraordinate (igienico sanitarie, disabili, ecc.);
- f) rispetto delle norme paesistiche;
- g) descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti;

2) **elaborati grafici** contenenti:

- h) corografia, con indicazione chiara dell'area di intervento;

IL SEGRETARIO COMUNALE



7

IL TECNICO COMUNALE

IL SINDACO Congiu geom. Badino

Antonio QUARTU



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole

IL SINDACO COMUNALE
ARMUNGIA
CAGLIARI

- i) stralcio della tavola di zonizzazione;
 - j) planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento
 - k) planimetria degli interventi su base catastale (in scala non superiore a 1:4.000)
 - l) carta dei vincoli;
 - m) disegni particolari delle opere;
- 3) **piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento**, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;
- 4) **relazione agronomico-ambientale**, contenente le indicazioni sull'ordinamento produttivo aziendale e sulle tecniche colturali e produttive esistenti e di progetto, la dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e delle soluzioni di adottate per ridurre tali impatti, la rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie (a firma di tecnico agrario abilitato);
- 5) **schema di visualizzazione**, come previsto al successivo art.5 lettera d).
- d) **studio di compatibilità agro-ambientale**, normato al successivo art. 5, nel caso in cui l'intervento riguardi:
- 1) fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (non oltre 250 capi circa);
 - 2) impianti serricoli di dimensione superiore ai 2500 mq di superficie coperta
 - 3) **altri interventi di trasformazione del territorio rurale di scala o impatto ambientale/visuale rilevante.**

6. Per lo svolgimento delle attività previste all'art. 2, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero (esclusi i materiali metallici) semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al sindaco, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, con la descrizione dettagliata delle caratteristiche dei materiali;
- b) il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, al termine di cui lo stesso andrà rimosso;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;
- d) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

In alternativa, in fondi con superficie minima di almeno 2000 mq sarà possibile realizzare un vano appoggio delle dimensioni di non oltre 25 mq, per cui andrà richiesta adeguata concessione edilizia nei modi previsti.

7. Entro le **zone E5a ed E5f** sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate:

- a) *Fabbricati!* fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,10 mc/mq;

IL SEGRETARIO COMUNALE
[Firma]

8

IL SINDACO
Antonio QUARTU



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole



- b) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- c) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a 0,10 mc/mq;
- d) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.

8. Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono intendersi quei fabbricati, costruiti su uno o due piani fuori terra, oppure, nel caso di terreni in pendenza, aventi almeno un prospetto fuori terra. Non sono consentiti, ai fini della realizzazione dei predetti edifici, movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi.

9. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria.

10. Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 6 m. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10 m, per le strade comunali 15 m, per le strade provinciali 20 m, per le strade statali 30 m.

11. Le recinzioni potranno essere realizzate con un muro pieno di altezza max di m. 1, e da elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,5 m.

12. Il lotto minimo per la realizzazione delle residenze, di cui alla lettera d) è stabilito in 2 ha per le zone E5a e in 2.5 ha per le zone E5f.

Art. 5 - CONTENUTI DEGLI STUDI DI COMPATIBILITA' AGRO-AMBIENTALE

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia come specificato all'art. 4, comma 5, lettera d), deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

IL SEGRETARIO COMUNALE

9

IL SINDACO
Antonio QUARTU



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole



- d) "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):
- a) rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
 - b) visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc...); nel caso di piccole opere non residenziali (fabbricati appoggio, cabine pozzi, ecc.) sarà sufficiente il rilievo di cui alla lettera precedente;

nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo; nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;

- e) previsione delle soluzioni per la riduzione degli impatti connessi allo smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti dall'insediamento;
- f) descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Art. 6 - AGRITURISMO

1. E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale. ✱

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

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

✱ Non sono consentiti ai fini della realizzazione dei predetti edifici, interventi di tipo tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi. 10

IL SEGRETARIO COMUNALE

[Handwritten signature]

IL SINDACO
Antonio QUARTU



* Sono ammessi interventi con volumi superiori a 300 mc. previa deliberazione del Consiglio comunale e con favore favorevole della sezione provinciale urbanistica dell'Assessorato regionale agli Enti locali.

Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole



IL SEGRETARIO COMUNALE
[Signature]

Art. 7 - TURISMO RURALE

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

2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq. ✖

3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

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

- offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'art. 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;
- ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
- allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

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

- esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;
- esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
- esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

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

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo. *Non sono consentiti, in base alla predisposizione dei progetti edificatori, interventi di tipo totale che modificano in modo rilevante lo stato dei luoghi.*

Art. 8 - FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

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

IL SEGRETARIO COMUNALE
[Signature]

11

IL SINDACO
Antonio QUARTU



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole

IL TECNICO COMUNALE
Corgiu geogr. Edino

2. Sui corpi catastali in zona agricola E1 o E2 che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore rispettivamente a 0.5 ha e a 2.0 ha, per un periodo di 3 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile mediante piano di riordino catastale a firma di tecnico abilitato.

Art. 9 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

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

- a) **Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale.** Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;
- b) **Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza.** Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e).
- c) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili.** Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e);
- d) **Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili.** Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e)
- e) **Corpi di fabbrica nuovi,** conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

Fabbricati ad uso residenziale:

IL SEGRETARIO COMUNALE



12

IL SINDACO
Antonio QUARTU



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole

IL TECNICO COMUNALE
Cagliari, 10/05/2010

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

- a) **altezza:** con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda, per gli edifici ad un piano terra min. 3 m., max 3,50 m., per edifici a due piani fuori terra, min. m 6, max. m 6,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata sul fronte a monte. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 nè maggiore di m 3.80;
- b) **spessore del corpo di fabbrica:** max m 8, min. m 4; E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati a condizione che lo spessore non ecceda m 3.0 e che lo sviluppo non ecceda il 75% del perimetro del fabbricato; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;
- c) **tamponature ed isolamenti:** per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerziale, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;
- d) **sistema delle coperture:** a tetto a due falde inclinate con pendenza compresa tra 15° e 30° ricoperte con manto di tegole laterizie (coppo sardo) evitando la frantumazione forzata delle falde di copertura, la formazione di sporti di gronda con forte aggetto (max 40 cm., ad eccezione di sbalzi specificamente previsti con funzione parasole), l'introduzione di elementi fuori sagoma; è preferibile l'utilizzo di sistemi di isolamento (ad esempio con intercapedine riempita con sughero) ed aereazione dei tetti, che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti;
- e) **articolazione dei prospetti,** proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;
- f) **materiali di finitura (interni ed esterni),** selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce), evitando prodotti a base cemento.

Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

- a) La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti di cui al successivo art. 10 dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui all'articolo 5 lettera d) delle presenti N.T.A., ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole



soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.

- b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive strettamente finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;
- c) I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale
- d) Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

2. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85).

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

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

Art. 10 - ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

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

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

4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle zone D, ad eccezione di piccoli interventi per la realizzazione di ambienti destinati alla trasformazione dei prodotti aziendali e fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

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

6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

7. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto



Comune di Armungia - Provincia di Cagliari
Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n. 13
Norme tecniche di attuazione per le zone agricole

provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497 (e L. 431/85) nonché l'eventuale studio di compatibilità agro-ambientale.

Art. 11 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

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

3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 4.

Art. 12 - SMALTIMENTO DEI REFLUI E SPANDIMENTO DI LIQUAMI

1. Ferme restando le prescrizioni di cui al Dlgs. 152/99 e di cui al Dlgs. 258/2000, e successive modificazioni e integrazioni, nonché le prescrizioni del D.A. Regionale Ambiente 21/1/97 n. 34, dalla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione 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 delle acque; nel caso di nuovi interventi o di ristrutturazioni il sistema di smaltimento dovrà essere effettuato, quando possibile, con impianto di fitodepurazione e riciclo completo dell'acqua per usi irrigui.

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO
Antonio QUARTU





ZONE H

Art. - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI SALVAGUARDIA (schema)

- **zone H1** le parti di territorio non altrimenti classificate (come zone A, B, C, D, F, G, E), che rivestono un particolare interesse paesaggistico o archeologico o di particolare significato per la collettività, quali la fascia attorno all'agglomerato urbano, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade statali e comunali, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale;
- **zone H2** le parti di territorio non altrimenti classificate, che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico o paesaggistico, per cui devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale.
- **zone H3** le parti di territorio non altrimenti classificate, che rivestono un particolare pregio storico-archeologico.

2. Le zone di salvaguardia ambientale sono destinate alla funzione prioritaria di tutela. Entro le zone di salvaguardia ambientale (zone H2) deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39 i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

- a) attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- b) fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- c) fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- d) opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- e) il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- f) l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- g) l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- h) gli interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- i) interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO
Antonio QUARTU



16



Handwritten signature of Paolo M. Collinoni.