



## COMUNE DI SILANUS

PROVINCIA DI NUORO

– Ufficio Tecnico –

Piazza Municipio, 1 – 08017 Silanus (NU)

Tel.: 0785 840001 – 0785 840042

P.E.C.: tecnico.silanus@pec.comunas.it – E-mail: restecnicom@comune.silanus.nu.it

**Allegato B**

### **Certificato di Destinazione Urbanistica n° 06 del 07/06/2023**

**Vista** l'istanza del *Responsabile Del Settore Tecnico del Comune di Silanus*, Codice Fiscale 00153320916, *Piazza Municipio, 1*, pervenuta in data 07/06/2023 con protocollo n.01 ;

**Visti** gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e la normativa regolamentare ad essi relativa:

**Espletati** i dovuti accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale;

#### **CERTIFICA**

Che la destinazione urbanistica delle aree contraddistinte con i relativi dati catastali è la seguente:

#### **Foglio: 0003 Mappale: 49**

- ricade interamente in zona Aree a quota superiore a 900 m - Aree facenti parte dei Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 8, 17, e 18 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%);
- ricade parzialmente in zona G8 - Zona per servizi e attrezzature generali - Comparto Su Laccheddu - attrezzature di supporto al turismo montano, disciplinata dall'art. 38 delle N.T.A. del P.U.C. (97.47%);
- ricade interamente in zona Area di attenzione per presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%);
- ricade interamente in zona ART. 1 R.D.L. 3267/1923 - art.1 RDL 3267/1923: Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 3267/23 (100.0%);
- ricade parzialmente in zona E5r - Zona agricola delle attività produttive marginali e di rispetto ambientale, disciplinata dagli artt. 33 e 37 delle N.T.A. del P.U.C. (2.53%);
- ricade interamente in zona SIC - Siti di interesse comunitario aggiornati a ottobre 2014 ai sensi della Direttiva Comunitaria n. 43 del 21/05/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n.40/11 del 07/08/2015 (100.0%).

Silanus, 07.06.2023

**Il Responsabile del Servizio Tecnico**



## COMUNE DI SILANUS

PROVINCIA DI NUORO

– Ufficio Tecnico –

Piazza Municipio, 1 – 08017 Silanus (NU)

Tel.: 0785 840001 – 0785 840042

P.E.C.: tecnico.silanus@pec.comunas.it – E-mail: restecnicom@comune.silanus.nu.it

### **ART. 33 - ZONE E - ZONE AGRICOLE**

#### **33.1 QUADRO NORMATIVO E FINALITA'**

La presente normativa è definita in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art. 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, concernente "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E), perseguendo le seguenti finalità:

1. valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del territorio comunale;
2. valorizzare le aree agricole di particolare pregio archeologico, naturalistico, paesaggistico, etc.;
3. favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio rurale esistente;
4. tutelare le aziende agricole esistenti ed il territorio a vocazione produttiva agricola;
5. garantire la tutela del suolo e delle aree esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica.

#### **33.2 SOTTOZONE AGRICOLE: CLASSIFICAZIONI**

Nel Piano Urbanistico Comunale lo spazio rurale è classificato con le seguenti zone:

**zone E1** aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e di salvaguardia del centro urbano;

**zone E2a** aree agricole delle attività tipiche produttive estensive;

**zone E2b** aree agricole delle attività tipiche produttive estensive;

**zone E5r** aree agricole delle attività produttive marginali e di rispetto ambientale.

La zonizzazione è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi: caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, usi prevalenti, estensione territoriale dei lotti, compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

#### **33.3 DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' CONSENTITE**

Fatte salve le specificazioni di ciascuna sottozona, le destinazioni agronomiche d'uso nelle zone E agricole sono le seguenti.

- a) COLTURE ERBACEE: per alimentazione umana, animale o per scopi officinali
- b) COLTURE ARBOREE: frutticoltura idonea all'ambiente pedoclimatico
- c) COLTURE FORESTALI: leccio, sughera e arboricoltura da legno
- d) ALLEVAMENTI: ovino, bovino, suino, equino, caprino e di bestiame minuto
- e) ALTRI ALLEVAMENTI: elicicoltura, lombricoltura, allevamento di selvaggina e apicoltura e simili.

Gli indici ed i parametri di dettaglio previsti per le rispettive zone e sottozone, così come le specifiche destinazioni d'uso e attività consentite zona per zona, sono quelli indicati ai successivi articoli.



## COMUNE DI SILANUS

PROVINCIA DI NUORO

– Ufficio Tecnico –

Piazza Municipio, 1 – 08017 Silanus (NU)

Tel.: 0785 840001 – 0785 840042

P.E.C.: tecnico.silanus@pec.comunas.it – E-mail: restecnicom@comune.silanus.nu.it

### 33.4 PRESCRIZIONI GENERALI

#### a) DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

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:

1. dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo, in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;
2. elaborati tecnici a firma di un tecnico abilitato, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva proposta.

#### b) AGRITURISMO E TURISMO AGRICOLO

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 5,00. Alla richiesta di concessione edilizia deve essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, in cui il concessionario si impegna a vincolare il fondo alle strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica o turistico-agraria dei posti letto per un periodo non inferiore a 10 anni e, per lo stesso periodo, a non frazionare la superficie aziendale.

#### c) PUNTI DI RISTORO

Per punti di ristoro, dotati di non più di venti posti letto, indipendenti da una azienda agricola l'indice fondiario massimo è fissato in 0,03 mc/mq., incrementabile con Delibera del Consiglio Comunale sino a 0,10 mc/mq. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00.

#### d) RESTAURO E AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono sempre ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti indicati nelle norme di sottozona.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui ai Decreti Legislativi 30.04.1992, n. 285 e 10.09.1993, n. 360 e in quelle di rispetto al nastro stradale sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- 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 stradale.



## COMUNE DI SILANUS

PROVINCIA DI NUORO

– Ufficio Tecnico –

Piazza Municipio, 1 – 08017 Silanus (NU)

Tel.: 0785 840001 – 0785 840042

P.E.C.: tecnico.silanus@pec.comunas.it – E-mail: restecnicom@comune.silanus.nu.it

Nel caso di esproprio di un edificio in zona agricola 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 in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima prevista.

### **e) ALLEVAMENTI INTENSIVI**

I nuovi fabbricati destinati ad allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì almeno 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 200 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, G. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 30 per cento.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati per le diverse zone agricole, o comunque con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

### **f) SERRE E ANNESSI RUSTICI**

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, non debbono superare il rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra, purché volta alla protezione delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, per le zone vincolate, l'obbligo di acquisire i prescritti provvedimenti autorizzativi.

### **g) PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE**

Il Piano di Sviluppo Aziendale (da allegarsi alla normale documentazione di progetto ai fini dell'utilizzazione degli standard per le zone agricole) deve contenere:

- una documentazione planimetrica in scala 1:1000/1:2000, nella quale si individuino i manufatti e le infrastrutture esistenti e l'organizzazione attuale delle colture o delle attività di allevamento, e siano riportate le opere in progetto e i cambiamenti nell'organizzazione aziendale e le sostituzioni colturali eventualmente previste;
- una relazione tecnica, che documenti: gli indirizzi produttivi e il modello di organizzazione dell'azienda; le eventuali trasformazioni colturali, in relazione alle potenzialità d'uso dei suoli, e/o i miglioramenti nell'organizzazione produttiva; le esigenze di nuove volumetrie o infrastrutturazioni che giustificano il progetto, in relazione alle trasformazioni o ai miglioramenti di cui sopra.

### **h) FASCE DI SALVAGUARDIA**

La realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere attuata nel rispetto delle fasce di salvaguardia stradale, ferroviaria, archeologica, fluviale e cimiteriale definite con gli elaborati grafici di



## COMUNE DI SILANUS

PROVINCIA DI NUORO

– Ufficio Tecnico –

Piazza Municipio, 1 – 08017 Silanus (NU)

Tel.: 0785 840001 – 0785 840042

P.E.C.: tecnico.silanus@pec.comunas.it – E-mail: restecnicom@comune.silanus.nu.it

zonizzazione urbana e territoriale e nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni aggiuntive contenute nel progetto guida del complesso archeologico e culturale di Santa Sabina (elaborato n. 36).

### i) SMALTIMENTO DEI REFLUI

Le abitazioni in zona agricola dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento. Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente PUC gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

### **ART. 37 - ZONA E5r - ZONA AGRICOLA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE MARGINALI E DI RISPETTO AMBIENTALE**

La zona E5r comprende una vasta porzione del territorio comunale, principalmente nella parte montana, in cui il suolo risulta caratterizzato da forti pendenze, con limitazioni all'uso agricolo da medio - alte a severe, con possibilità di interventi di rafforzamento del manto forestale attraverso impianti integrativi di forestazione. In generale la zona E5r è destinata al pascolo naturale, con suoli che non presentano significative possibilità di incrementi produttivi attraverso opere di miglioramento fondiario.

Il lotto minimo per l'utilizzazione degli standard è di 20000 mq.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- 0.03 mc/mq per le residenze, comunque connesse alla conduzione del fondo (IP);
- 0.05 mc/mq per le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale (IP).

L'indice IP può essere elevato fino ad un valore massimo di 0.20 mc/mq in relazione a specifiche esigenze produttive, individuate in apposito Piano economico-tecnico di sviluppo aziendale da allegarsi alla normale documentazione di progetto, sulle quali la Commissione Edilizia Comunale si riserva il giudizio di merito.

L'altezza degli edifici non potrà superare i mt. 7.50 fuori terra. Le murature esterne dovranno essere intonacate. Le coperture dovranno rispettare la tipologia a tetto, e dovranno essere rivestite con tegole tradizionali.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice IR può essere elevato fino ad un massimo di:

- 0.10 mc/mq, per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 e ad attività ricreative e sportive. Tali attività non potranno essere localizzate ad una distanza inferiore a mt. 500.00 dal perimetro urbano;
- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.



## COMUNE DI SILANUS

PROVINCIA DI NUORO

– Ufficio Tecnico –

Piazza Municipio, 1 – 08017 Silanus (NU)

Tel.: 0785 840001 – 0785 840042

P.E.C.: tecnico.silanus@pec.comunas.it – E-mail: restecnicom@comune.silanus.nu.it

Per i lotti di terreno di dimensioni inferiori a 20000 mq, ma comunque superiori a 5000 mq, è consentita la realizzazione di un vano appoggio a servizio del fondo, con una superficie coperta massima di 20 mq ad un solo livello ed un'altezza massima di mt. 2,70. La copertura dovrà essere realizzata in tegole tradizionali. La muratura, se non realizzata in materiali lapidei a vista, dovrà essere intonacata.

### **ART. 38 - ZONA G - ZONA PER SERVIZI E ATTREZZATURE GENERALI**

#### **38.1 CARATTERISTICHE**

Le Zone “G” individuano le attrezzature ed i servizi di interesse generale, classificate nel PUC di Silanus nei seguenti sub - comparti:

- G1: comparto delle aree dismesse dall'attività di cava
- G2: parco urbano “Su Padru”
- G3: parco urbano “Cuguruttu”
- G4: area cimiteriale
- G5: impianto di depurazione
- G6: comparto per servizi e attrezzature ferroviarie
- G7: comparto “Santa Sabina” - attrezzature di supporto all'area storico - archeologica
- G8: comparto “Su Lacheddu” - attrezzature di supporto al turismo montano.

#### **38.2 INDIRIZZI**

In considerazione della funzione strategica che le attrezzature comunali e territoriali classificate nella zona “G” hanno rispetto agli obiettivi di riqualificazione urbana e di promozione dello sviluppo economico e sociale, gli interventi di trasformazione delle zone “G” devono risultare coerenti con i relativi progetti - guida e con gli obiettivi generali del PUC.

#### **38.3 NORME STRUTTURALI**

Per le sottozone che sono già state oggetto di pianificazione attuativa o di edificazione in regime di concessione diretta restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione. Per l'insediamento di nuove attività di servizi a scala urbana o territoriale, fatta eccezione per gli interventi di esecuzione di opere pubbliche o d'interesse pubblico conformi alle prescrizioni del presente PUC, è prescritta la formazione di appositi Piani Attuativi che potranno essere:

**Piani Particolareggiati** di cui all'art. 13 della Legge n° 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.P.);

**Piani di recupero** di cui all'art. 28 della legge 05.08.1978, n° 457 e successive modifiche ed integrazioni e di cui alla L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (P.R.)



## COMUNE DI SILANUS

PROVINCIA DI NUORO

– Ufficio Tecnico –

Piazza Municipio, 1 – 08017 Silanus (NU)

Tel.: 0785 840001 – 0785 840042

P.E.C.: tecnico.silanus@pec.comunas.it – E-mail: restecnicom@comune.silanus.nu.it

**Piani di Lottizzazione convenzionata**, di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni (P.d.L);

**Programmi integrati di riqualificazione urbana**, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. 29.04.1994, n° 16, alla Legge 4.12.1943, n° 493, alla legge 17.02.1972, n° 179.

**Progetto esecutivo unitario**, esteso all'intero comparto.

Lo strumento attuativo dovrà interessare l'intera sottozona e costituire un razionale elemento d'integrazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali contenute nei progetti - guida definiti con appositi elaborati del PUC.

### 38.4 NORME OPERATIVE

Il Piano Attuativo, salvo quanto specificamente disposto per le singole sub - zone, dovrà attenersi ai seguenti:

#### PARAMETRI EDILIZI:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale:** Salvo quanto indicato per le singole sottozone, l'indice di fabbricabilità territoriale massimo è 1,00 mc/mq;
- b) Rapporto di copertura:** Il rapporto massimo globale fra superficie coperta e superficie terreno non dovrà superare il valore di 0,20;
- c) Altezza massima:** L'altezza massima è di 7.00 mt., sono consentite maggiori altezze per edifici o manufatti che risultino necessari per lo svolgimento di particolare attività;
- d) Distacchi dai confini:** I fabbricati dovranno distare dai confini del lotto verso le strade non meno di ml. 10,00 e dagli altri confini del lotto non meno di ml. 7.50;
- f) Spazi pubblici:** Con riferimento ai comparti G2, G3, G6, G7 e G8, dovranno essere destinate a verde pubblico, ad attività collettive, a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, superfici in quantità non inferiore al 50% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Nei comparti G1, G2, G3, G6, G7 e G8 dovrà essere comunque garantita la dotazione di 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda edificata, di cui almeno la metà sarà destinata a parcheggi.
- g) Destinazioni d'uso:** Salvo quanto specificamente disposto per le varie sub-zone, in linea generale le destinazioni d'uso ammesse per le zone G sono quelle di seguito elencate.

#### USI PREVISTI E COMPATIBILI

- abitazioni (solo per i compiti di guardiania e custodia)
- attività commerciali al dettaglio



## COMUNE DI SILANUS

PROVINCIA DI NUORO

– Ufficio Tecnico –

Piazza Municipio, 1 – 08017 Silanus (NU)

Tel.: 0785 840001 – 0785 840042

P.E.C.: tecnico.silanus@pec.comunas.it – E-mail: restecnicom@comune.silanus.nu.it

- *attività commerciali complementari*
- *attività commerciali e di trasformazione dei prodotti*
- *pubblici esercizi*
- *parchi urbani e territoriali*
- *attrezzature politico - amministrative e sedi istituzionali*
- *impianti tecnici di scala urbana*
- *attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani*
- *attrezzature socio - sanitarie di scala urbana*
- *locali per lo spettacolo*
- *attrezzature culturali*
- *parcheggi attrezzati di uso pubblico*
- *sedi cimiteriali*
- *distributori di carburante*
- *piccoli uffici e studi professionali*
- *attività sportive e ricreative*
- *attività ricettive di tipo alberghiero ed extra- alberghiero*
- *abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi*
- *fiere mostre e mercati*
- *fascia di interesse della linea ferroviaria*
- *verde pubblico*
- *verde privato*

### 38.5 CARATTERISTICHE ED INDIRIZZI

#### **Sottozona “G8” Comparto “Su Laccheddu” - attrezzature di supporto al turismo montano**

La sottozona G8 individua un comparto posto nell’area montana, in regione “Su Laccheddu”, destinato a parco naturale attrezzato a supporto del turismo montano.

- a) Superficie totale del comparto: mq. 547.013
- b) Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 0.05
- c) Usi previsti e compatibili:
  - *abitazioni (solo per compiti di guardiania e custodia)*





## COMUNE DI SILANUS

PROVINCIA DI NUORO

– Ufficio Tecnico –

Piazza Municipio, 1 – 08017 Silanus (NU)

Tel.: 0785 840001 – 0785 840042

P.E.C.: tecnico.silanus@pec.comunas.it – E-mail: restecnicom@comune.silanus.nu.it

- *pubblici esercizi*
- *parchi urbani e territoriali*
- *locali per lo spettacolo*
- *attrezzature culturali*
- *attività sportive e ricreative*
- *parcheggi attrezzati di uso pubblico*
- *attività ricettive di tipo alberghiero ed extra - alberghiero*
- *abitazioni collettive: collegi, convitti e conventi*
- *fiere, mostre e mercati*
- *verde pubblico*
- *verde privato*

Silanus, 07.06.2023

Il Responsabile del Servizio Tecnico