Comune di **Muravera**
Provincia del Sud Sardegna

Variante al Piano Regolatore Generale

Disciplina di Variante

dicembre 2022

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Disciplina di Variante

Il Sindaco
Dott. Salvatore Piu

Il Responsabile del Servizio Governo del Territorio
Ing. Maddalena Floris

Maddalena
Floris
23.12.2022
13:13:37
GMT+01:00

Indice

STRALCIO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 5
Art. 10 Zona E – Attività agricole 6
Art. 11 tris - Zona G2 - Istituto di istruzione superiore "G.Dessì".....10

STRALCIO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Di seguito si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale vigente, con la proposta di inserimento di un nuovo articolo contenente la disciplina della nuova Zona omogenea G2 – Istituto di istruzione superiore "G.Dessì".

Art. 10 Zona E – Attività agricole

10.1 Individuazione

Con riferimento anche al D.P.G. 3/8/94 n. 228, la zona E individua le aree agricole come le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

10.2 Utilizzazioni ammesse e modalità d'intervento

Nella zona E sono ammessi i seguenti interventi:

1. fabbricati 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;
2. fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo punto 10.8);
3. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
4. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
5. **punti di ristoro, così come normati al successivo punto 10.9.**

Sono consentiti con concessione diretta, gli interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti (salvo che per le opere per le quali sia sufficiente la sola autorizzazione); la conversione ad usi agricoli di edifici esistenti diversamente utilizzati.

10.3 Parametri edilizi

Sono prescritti i seguenti indici massimi:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui al comma 1 del precedente punto 10.2);
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al comma 3 del precedente punto 10.2);
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui al comma 4 della precedente punto 10.2).

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 3,00;
- per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00.

Ai fini del computo dell'edificabilità si considerano tutti gli appezzamenti di pertinenza della proprietà anche se non contigui, purché ricompresi nell'ambito del territorio comunale e quelli esterni ad esso, purché contigui al lotto oggetto dell'edificazione.
Nel primo caso la correttezza e congruità dell'intervento dovrà essere verificata da apposito piano aziendale; nel secondo caso l'intervento e l'utilizzazione della relativa potenzialità edificatoria dei terreni ricadenti nel comune limitrofo avverrà in base agli standards dello strumento urbanistico e previa autorizzazione.
Al fine di evitare che le superfici asservite possano essere utilizzate più di una volta ai fini edificatori è prescritta la trascrizione del vincolo.

Nelle zone classificate "E" ubicate a valle del "Acque alte" per il suo intero sviluppo, sono ammesse tutte le costruzioni e gli interventi compatibili con il livello di pericolosità idraulica e da frana disciplinate dal PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico).

10.4 Restauro e ampliamento

Per le costruzioni esistenti nella zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, le ristrutturazioni e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici di cui al comma 1 del precedente punto 10.3), nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dal precedente punto 10.2 ultimo comma.
L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

10.5 Annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m se trattasi di allevamenti per suini, 300 m per avicuniculi e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle Zone Territoriali A, B, C, F, G.
I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
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 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 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.
Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui all'art. 151 del D.Lgs. 20/10/1999 N. 490 e dell'art 3 della L.R. N. 28/'98.

10.6 Edificazione in fregio alle strade e alle zone umide

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Decreto Ministeriale del 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 opere:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457;
2. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
3. 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.
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 comma 1 del punto 10.4), in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al punto 10.3).

10.7 Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui al D.Lgs. 11.05.1999 n. 152, e fino alla 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, entro un anno dall'entrata in vigore della presente normativa, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.
Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.
Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

10.8 Agriturismo

È consentito, nelle Zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliaria 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 ogni 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 dovrà essere inferiore ad ha 3,00.
Il concessionario, con Atto d'Obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore ad ha 3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le Zone E.

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

10.9 Punti di ristoro

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.
Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati non dovrà essere inferiore 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 3,00 relativa al fondo agricolo.
Per punti di ristoro si intendono 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 venti e ad attività sportive e ricreative.
La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano superiore a 2000 m salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 11 tris - Zona G2 - Istituto di istruzione superiore "G.Dessì"

1. Identifica l'area sita in posizione decentrata rispetto al nucleo urbano principale, ubicata in località "Pardu Onnas", confinante a ovest con la zona urbanistica D – Industriale, artiginale e commerciale, a sud con la Strada Statale 125 e a nord e a est le aree agricole di pertinenza dell'Istituto di Istruzione Superiore.

2. La Variante si attua mediante progetto e realizzazione di opera pubblica, o di pubblica utilità, finalizzata alla realizzazione del nuovo Istituto di istruzione superiore "G.Dessì". L'attuazione della Variante non comporta la apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio e non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

3. L'area è destinata agli istituti per l'istruzione superiore, scuole professionali e sedi per la ricerca e le relative attrezzature compresi gli spazi per le funzioni di servizio ed i volumi tecnici, per l'attività sportiva. È ammessa la presenza di servizi quali bar, mense, sale riunioni e auditorium, sale polivalenti, uffici. Sono ammesse tutte le utilizzazioni del suolo ai fini agricoli connesse con le attività didattiche dell'istituto.
Sono ammissibili i seguenti interventi:
Ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, nuove costruzioni e servizi annessi (impianti sportivi, palestra, parcheggi, mense, sale riunioni e auditorium, sale polivalenti, uffici ecc.).
Gli interventi ricadenti nella sottozona G2 sono soggetti a concessione edilizia senza atti di preventiva pianificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiario 4 mc/mq.
- Distanza dalla viabilità 10,00 m.
- Altezza massima alla gronda 20 m.