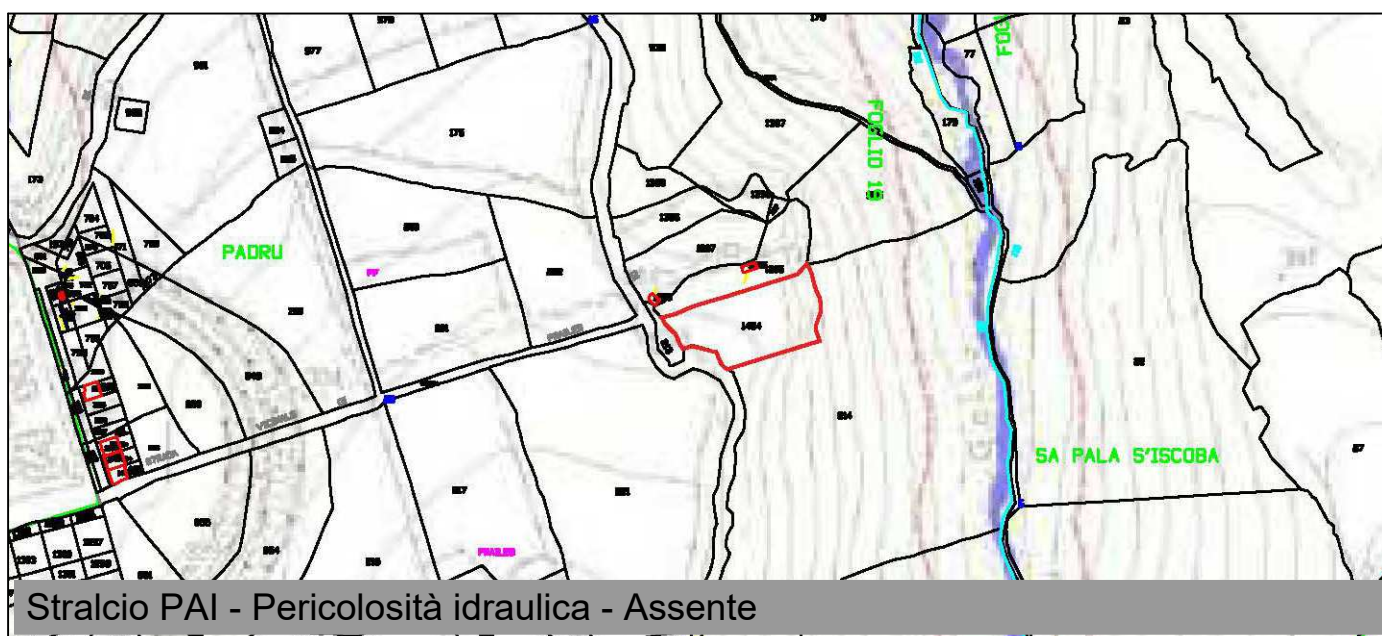
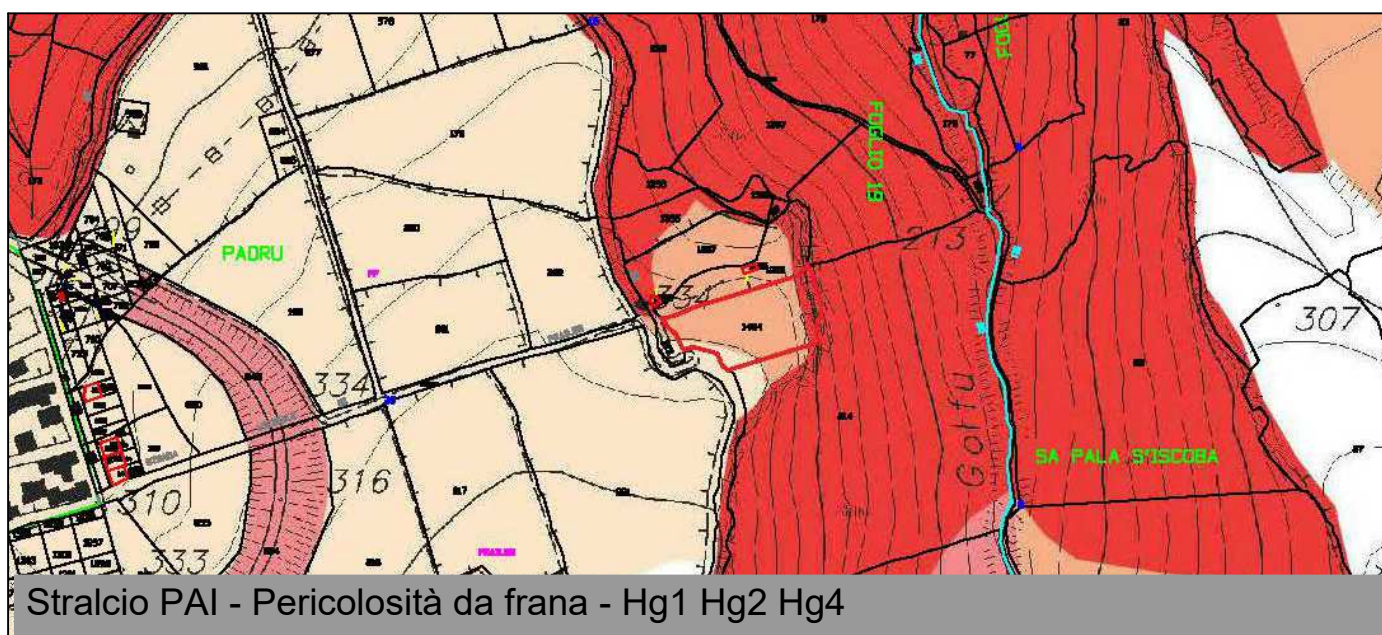
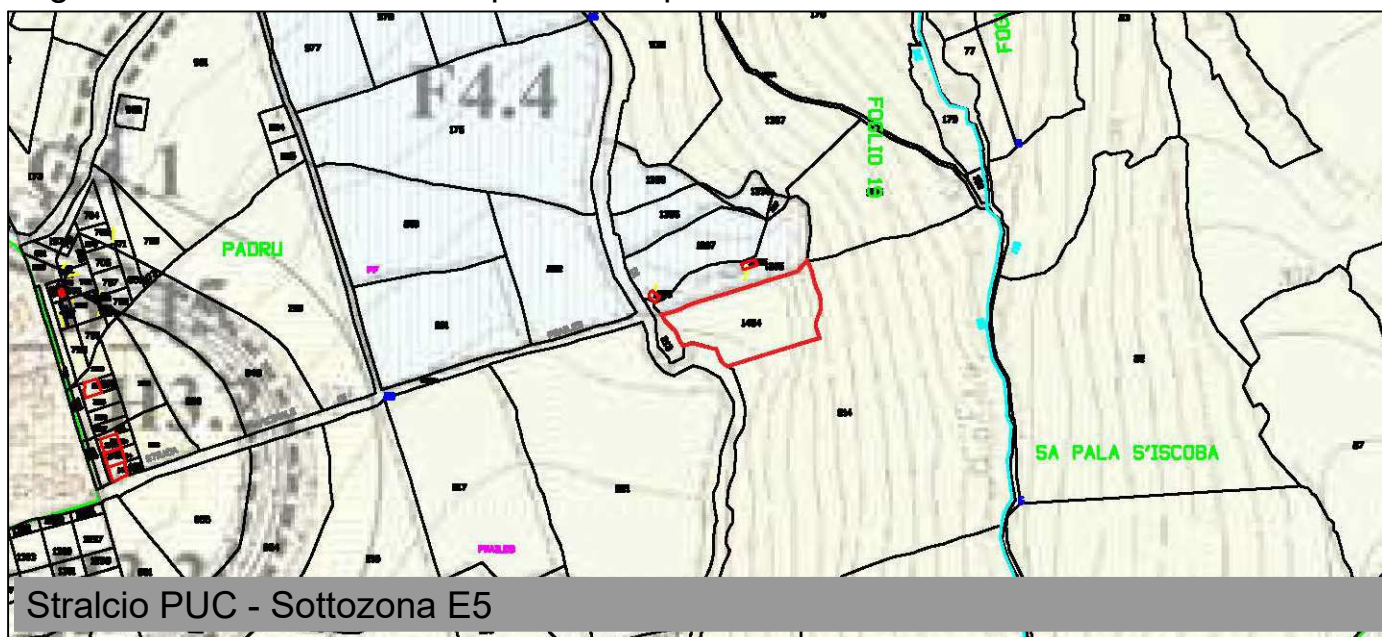


Scheda Lotto n. 2 - Località Frailes - Valore a base d'asta Lotto n. 2 - € 8.000,00  
Foglio 19 Particelle 1494 - Superficie mq 4.000





**COMUNE DI SENNORI**  
**PROVINCIA DI SASSARI**

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE**

A norma dell'art. 30 comma 3 del DPR n° 380 del 06/06/2001, su richiesta dell'Amministrazione Comunale;  
sulla base dello strumento urbanistico vigente (P.U.C.);  
VISTO il Testo Unico delle leggi in materia dell'attività degli Enti Locali, adottato con D. Lgs. N° 267 del 18/08/2000;

**C E R T I F I C A**

che i terreni siti nel territorio di questo Comune in **Loc. "Frailes"** distinti in catasto:

- Foglio **19** con il Mappale **1494** della superficie catastale di **Mq 4.000 =**

**hanno la seguente destinazione urbanistica:**

**SOTTOZONA E5 - Verde Agricolo**

---

tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i suddetti terreni sono le seguenti:

**Art. 26 - USI AGRICOLI**

**ZONA "E"**

**Agricole**

Definizione (da D.A. 20/12/1983 n.2266/U)

**26.1 - DEFINIZIONE E INDIRIZZI**

Sono le e parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro – pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti (D.A. 2266/U/83). Inoltre sono 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 (D.P.G.R. 228/94).

**26.2 - INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SOTTOZONE**

Nel disciplinare il territorio agricolo, il P.U.C. intende perseguire le seguenti finalità:

- a) valorizzare e salvaguardare la vocazione produttiva nelle zone agricole;

- b) salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come sistema connettivo ecologico diffuso tra gli insediamenti urbani, produttivi e le aree seminaturali;
- c) individuare e intervenire con norme atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti di natura morfologica, idrogeologica e pedologica;
- d) migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- e) mantenere le condizioni di limitato insediamento nell'agro, salvaguardando la destinazione agricola dei fondi;
- f) salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario, in particolare i muri a secco, le siepi e i filari alberati, al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra il paesaggio agricolo e il paesaggio naturale circostante;
- g) recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio rurale, favorendo il riutilizzo, anche a fini turistici, dei manufatti dismessi a scopo aziendale e abitativo;
- h) incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile proveniente dal settore turistico. All'interno delle zone agricole, conformemente alle direttive regionali in materia (D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U; D.P.R.G. 3 agosto 1994 n. 228 - Direttive per le zone agricole e Linee Guida del P.P.R.) sono state individuate le seguenti sottozone:

**Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.**

**Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.**

**Sottozona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.**

**Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.**

## **26.3 - SOTTOZONE**

**26.3.1 – Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.**

### **26.3.1.1 Destinazione d'uso**

#### **Agricolo - Zootecnica**

- AZ\_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticoltura.
- AZ\_02 Strutture e impianti produttivi agro - alimentari.
- AZ\_03 Strutture agrituristiche.

Nel caso in cui fosse necessario, è possibile prevedere ulteriori destinazioni non previste,

inquadrando per analogia.

### **26.3.1.2 Categorie di intervento**

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale e I.12 Edilizia libera.

### **26.3.1.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi**

Per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, fattorie didattiche, fattorie sociali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola:

- $I_f = 0,20$ ;
- $h_{max} = 6,50$ ;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00.

In considerazione dell'elevato frazionamento ai proprietari, è consentita l'edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai sessanta mq per superfici superiori all'ettaro e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a centottanta mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale con le modalità stabilite al successivo punto 26.5 delle presenti norme, e le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio.

Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva):

- $I_f = 0,01$ ;
- $h_{max} = 6,50$ ;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00.

Per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola:

- $I_f = 0,023$ ;
- $h_{max} = 4,50$ ;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 4,00 contigui.

Per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola:

- le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 0,50.

Per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla L.R. 23/2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi):

- $I_f = 0,10$  mc/mq;
- $h_{max} = 6,50$  m;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 4,00 contigui.

Per punti di ristoro.

- sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, a distanza non inferiore ai 2.000 m tra loro e dal centro abitato, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,50;
- il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00 contigui;
- quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 4,00 relativa al fondo agricolo.

Per vani destinati ad agriturismo.

- $I_f = 0,015$  mc/mq;
- corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto;
- le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica;
- $h_{max} = 4,50$  m;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 4,0 contigui.

Impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori:

- $I_f = 0,10$  mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità);

- $h_{max} = 6,50$  m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità).

### **26.3.2 - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.**

Sono quelle zone produttive specificatamente destinate all'attività agricola.

#### **26.3.2.1 Destinazione d'uso**

##### **Agricolo - Zootecnica**

- AZ\_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticoltura.
- AZ\_02 Strutture e impianti produttivi agro - alimentari.
- AZ\_03 Strutture agrituristiche.

Nel caso in cui fosse necessario, è possibile prevedere ulteriori destinazioni non previste, inquadrando per analogia.

#### **26.3.2.2 Categorie di intervento**

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale e I.12 Edilizia libera.

#### **26.3.2.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi**

Per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, fattorie didattiche, fattorie sociali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola:

- $I_f = 0,20$ ;
- $h_{max} = 6,50$ ;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,50.

In considerazione dell'elevato frazionamento ai proprietari, è consentita l'edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai sessanta mq per superfici superiori all'ettaro e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a centottanta mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale con le modalità stabilite al successivo punto 26.5 delle presenti Norme, e le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi

abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio.

Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva):

- $I_f = 0,01$ ;
- $h_{max} = 6,50$ ;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,50.

Per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola:

- $I_f = 0,026$ ;
- $h_{max} = 4,50$ ;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,50 contigui.

Per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola:

- le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria;
- lotto minimo = ha 0,50.

Per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23 2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi):

- $I_f = 0,10$  mc/mq;
- $h_{max} = 6,50$  m;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,50 contigui.

Per punti di ristoro:

- sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, a distanza non inferiore ai 2.000 m tra loro e dal centro abitato, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,50;
- il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00 contigui;
- quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,50 relativa al fondo agricolo.

Per vani destinati ad agriturismo:

- $I_f = 0,015$  mc/mq;
- corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto;
- le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica;
- $h_{max} = 4,50$  m;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,50 contigui.

Impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori:

- $I_f = 0,10$  mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità);
- $h_{max} = 6,50$  m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità).

**26.3.3 - Sottozona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.**

Sono quelle zone già compromesse dall'urbanizzazione o limitrofe ai centri urbani, che oltre alla funzione agricola hanno anche funzione prettamente residenziale.

**26.3.3.1 Destinazione d'uso**

**Agricolo - Zootecnica**

- AZ\_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticoltura.
- AZ\_02 Strutture e impianti produttivi agro - alimentari.
- AZ\_03 Strutture agrituristiche.

Nel caso in cui fosse necessario, è possibile prevedere ulteriori destinazioni non previste, inquadrando per analogia.

**26.3.3.2 Categorie di intervento**

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.5 Ricostruzione edilizia, I.6 Sopraelevazione, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

**26.3.3.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi**

Per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, fattorie didattiche, fattorie sociali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola:

- $I_f = 0,10$ ;
- $h_{max} = 4,50$ ;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00.

Per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola:

- $I_f = 0,03$ ;
- $h_{max} = 6,50$ ;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00 contigui.

Per impianti serraicoli, impianti orticoli e impianti vivaistici, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola:

- le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria;
- lotto minimo = ha 0,50.

Per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla L.R. 23/2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi):

- $I_f = 0,10$  mc/mq;
- $h_{max} = 6,50$  m;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00 contigui.

Per punti di ristoro:

- sono ammessi punti di ristori indipendenti da un'azienda agricola, a distanza non inferiore ai 2.000 m tra loro e dal centro abitato, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,50;
- il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00 contigui;
- quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

Per vani destinati ad agriturismo:

- $I_f = 0,015$  mc/mq;
- corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto;
- le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica;
- $h_{max} = 4,50$  m;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00 contigui.

Impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori:

- $I_f = 0,10$  mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità);
- $h_{max} = 6,50$  m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità).

#### **26.3.4 - Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.**

Sono quelle aree caratterizzate dalla naturalità del territorio e con scarsa vocazione agricola che necessitano di interventi finalizzati al massimo rispetto ambientale.

##### **26.3.4.1 Destinazione d'uso**

###### **Agricolo - Zootecnica**

- AZ\_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticoltura.
- AZ\_02 Strutture e impianti produttivi agro - alimentari.
- AZ\_03 Strutture agrituristiche.

Nel caso in cui fosse necessario, è possibile prevedere ulteriori destinazioni non previste, inquadrandole per analogia.

##### **26.3.4.2 Categorie di intervento**

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale.

##### **26.3.4.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi**

Per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali o colture arboree specializzate, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola:

- $I_f = 0,01$  mc/mq;
- $h_{max} = 7,50$ ;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 5,00.

Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva):

- $I_f = 0,01$ ;
- $h_{max} = 6,50$ ;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00.

Per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola:

- $I_f = 0,02$ ;
- $h_{max} = 6,50$ ;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 5,00 contigui.

Per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23/2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi):

- $I_f = 0,10$  mc/mq;
- $h_{max} = 6,50$  m;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 5,00 contigui.

Per punti di ristoro:

- sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, a distanza non inferiore ai 2.000 m tra loro e dal centro abitato, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di  $0,01$  mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a  $0,10$  mc/mq, per un'altezza massima di m 6,50;
- il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00;
- quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

Per vani destinati ad agriturismo:

- $I_f = 0,015$  mc/mq;
- corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto;
- le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai

volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica;

- $h_{max} = 6,50$  m;
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 5,00.

Impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori:

- $I_f = 0,10$  mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità);
- $h_{max} = 6,50$  m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità).

#### **26.4 - NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE E**

Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano Paesaggistico Regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio comunale si applica il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), come integrato dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6, dell'Art. 26 della L.R. n. 8/2015.

Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, si ha la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui così come in tutti gli altri casi specificati dalle presenti NTA. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

Le attività di fattoria didattica e sociale "sono svolte mediante l'utilizzo di fondi, fabbricati, attrezzature e risorse normalmente impiegate per l'attività principale, compresa l'abitazione principale dell'imprenditore, ancorché esterna all'azienda" e per esse non è previsto alcun indice aggiuntivo.

Per gli insediamenti specializzati, costituiti da strutture ed edifici con specifiche caratteristiche tipiche dell'uso agro - pastorale, o connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo è consentito:

l'ampliamento, esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi:

- 1. le caratteristiche agro - pedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
- 2. le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale eventualmente proposta dal richiedente;
- 3. l'effettiva realizzazione a fine lavori dell'impianto aziendale.

L'intervento di trasformazione edilizia è consentito a seguito di dimostrazione dei titoli di legittimazione e se accompagnato da interventi di miglioramento architettonico con restauro

tendente al ripristino delle tipologie tradizionali e all'utilizzo di materiali locali, previa dimostrazione (anche con adeguati elaborati grafici, descrizioni testuali e foto simulazioni) dell'inserimento dello stesso nelle linee del paesaggio, soprattutto in presenza di contesti paesaggistici degradati e di manufatti o elementi costruttivi considerati incongrui con il paesaggio circostante.

Per lo smaltimento delle acque provenienti dall'impiego dei fabbricati, sia ad uso agricolo che residenziale, dovrà essere redatto un elaborato grafico con l'indicazione e il dimensionamento dell'impianto di smaltimento impiegato sulla base delle vigenti norme in materia igienico - sanitarie. Non è consentita la realizzazione di fosse settiche stagne ed il relativo stoccaggio dei reflui ad eccezione dei depositi temporanei strettamente necessari al ciclo produttivo delle aziende.

Per lo stoccaggio delle risorse idriche da impiegare per scopi igienico - sanitari, potabili ed irrigui è consentita la realizzazione di pozzi, cisterne e vasche di accumulo, di capacità adeguata alle esigenze del fondo, interamente interrato.

La realizzazione degli interventi edilizi all'interno delle zone "E" vincola la superficie minima di intervento del fondo in modo permanente con divieto di frazionamento.

Le aree tutelate, di particolare rilevanza paesaggistica e naturalistica, indicate dal P.P.R. qualora impiegate generalmente per l'attività agricola e agro - zootecnica, e contraddistinte in cartografia con i soli perimetri, seguiranno le norme relative alle sottozone E. Tali parti del territorio in cui sono presenti vigneti e oliveti con oltre 50 anni sono sottoposte a particolare tutela e le trasformazioni ivi attuate sono consentite previa autorizzazione paesaggistica ove necessaria e giustificate con un appropriato ed approfondito studio relativo alle componenti geologiche, pedologiche, vegetali e faunistiche all'interno del "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio" previsto per le trasformazioni in agro, di cui al paragrafo successivo.

Al fine di proteggere la risorsa suolo sono vietate le pratiche agricole e le costruzioni che possano compromettere la risorsa e in particolare le lavorazioni del suolo e le costruzioni nelle aree a forte pendenza (> 40% individuate sulla carta dell'acclività allegata al P.U.C.). In terreni con pendenze superiori è sempre consentita la realizzazione di terrazzamenti, utilizzando esclusivamente murature con pietrame locale posizionato a secco, o ciglionamenti.

## **26.5 - PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO DELLE COLTURE, DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale e

non residenziale è subordinato alla predisposizione di un programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio che dovrà giustificare la richiesta di nuova edificazione e l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo in relazione all'attività produttiva prevista e proposta dal richiedente, compatibile con le caratteristiche agro - pedologiche del fondo ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio

rurale del nostro territorio.

Tale programma, a firma di un tecnico abilitato (Dottore Agronomo, Agronomo Iunior, Perito Agrario, Perito Agrario laureato, Agrotecnico, Agrotecnico laureato o titoli equipollenti) deve contenere:

- la descrizione dell'attuale situazione dell'azienda nonché delle principali caratteristiche pedo - climatiche, geo - litologiche, delle coltivazioni e della vegetazione naturale;
- l'individuazione di fabbricati esistenti e/o da realizzare e delle relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo quanto previsto dai parametri urbanistici ed edilizi specifici della zona urbanistica;
- l'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma di cui si prevede il riutilizzo e/o la demolizione;
- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare:
  - la necessità della realizzazione di nuovo edificio;
  - la necessità della presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore tale da giustificare la realizzazione della residenza utile allo scopo, sulla base delle ore necessarie alla conduzione del fondo indicate da tabelle di calcolo ufficiali o stimate dal professionista incaricato;
- la descrizione dettagliata e la giustificazione circa il dimensionamento di tutti degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti;
- la definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi - benefici;
- un progetto di inserimento paesaggistico da cui con grafici, schizzi, illustrazioni, foto e simulazioni si evinca la localizzazione ottimale nel contesto e la salvaguardia degli aspetti paesaggistici rispetto alla struttura, tale da consentire la valutazione della mitigazione dell'impatto sulle visuali grazie alla adeguata ubicazione, alla tipologia costruttiva e al colore utilizzati nell'opera in progetto.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere dichiarata l'assenza di fabbricati o volumi edificati in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia.

Contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio", allegato al progetto edilizio.

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

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del Permesso di Costruire e il mancato rilascio del certificato di agibilità dei locali.

## **26.6 - CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi consentiti interessano gli edifici, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni.

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari, i reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico - percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno, privilegiando, laddove possibile, ubicazioni ad una distanza adeguata rispetto agli elementi caratterizzanti i contesti paesaggistici locali, come ad esempio gli alberi monumentali, di nicchie boscate, di elementi morfologici significativi, singoli o cumulativi.

Lo sbancamento previsto per l'edificazione deve essere limitato alla sola area di sedime del fabbricato e preferibilmente localizzato in modo da non interferire con i coni di visualità dominanti.

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

In particolare è richiesto che:

- **il manto di copertura** dovrà essere realizzato in tegole coppi di colore tradizionale (tipo coppo sardo);
- **la gronda** dovrà essere realizzata alla sarda, con tegole in semplice aggetto, evitando qualsiasi sporgenza laterale nella copertura e l'orditura del tetto a vista;
- **gli infissi** esterni dovranno essere in legno, con disegno e colore tradizionale;
- **le finestre** dovranno avere forma rettangolare, con disegno e colore tradizionale;
- **gli intonaci** esterni dovranno essere di tipo tradizionale, tinteggiati con i colori tenui della gamma cromatica delle terre naturali e/o in sintonia con i colori degli edifici tradizionali della zona.

Sono esclusi i cornicioni e le sporgenze.

Al fine di tutelare il patrimonio storico - culturale e i valori identitari dei singoli luoghi dell'agricoltura tradizionale, è obbligatorio per gli interventi in agro preservare e, laddove possibile, ripristinare i muretti a secco e i terrazzamenti presenti in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio agrario storico del territorio.

Lungo gli assi viari extraurbani è obbligatorio il recupero dei muretti a secco perimetrali, qualora presenti. In assenza del muro a secco tradizionale è consentita la recinzione perimetrale con rete metallica.

## **26.7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E, gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire condizionato alla dimostrazione del possesso dei titoli qualificanti relativi ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento delle colture, dell'ambiente e del paesaggio.

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire il Responsabile comunale del Procedimento deve

accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente ovvero iscrizione presso la sezione speciale della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dedicata alle aziende agricole, l'iscrizione presso l'anagrafe aziende agricole di cui al D.P.R. 503/99 e D.Lgs. 99/04 e il possesso del fascicolo aziendale regolarmente aggiornato.

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse tipologie di intervento sono descritti nei paragrafi precedenti.

## **26.8 - TIPI DI INTERVENTO**

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola con esclusione di quella residenziale. Sono sempre consentiti anche in deroga al lotto minimo ed ai requisiti soggettivi gli interventi I.1, I.2, I.3 e I.12 mentre l'intervento di ristrutturazione I4 è consentito al solo fine del miglioramento energetico dell'edificio e della riqualificazione architettonica ed ambientale dello stesso ad esclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione, la ricostruzione edilizia in loco è ammessa per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. Sono consentiti gli accorpamenti delle varie unità abitative regolarmente autorizzate ma non sono consentite le divisioni ed il relativo aumento di unità abitative.

### **26.8.1 - Le distanze da osservare sono le seguenti dai confini di proprietà**

Gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza minima di m 5 dai confini o sul confine fatti salvi i distacchi di cui al D.L. 285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16/12/1992.

- Nel caso di allevamenti zootecnici la distanza non deve essere inferiore ai 50 m dai confini di proprietà.
- La distanza minima tra i fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi, mai inferiore ai 10 m.
- Nel caso di strade provinciali e statali la distanza da rispettare è di m 30.
- Nel caso di strade comunali, la distanza da rispettare è di m 20.
- Nel caso di strade consortili e vicinali la distanza da rispettare è di m 10.
- Nel caso di edifici preesistenti, che ricadono in tali fasce, sono consentiti lavori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte prospiciente la strada.

Per i nuovi fabbricati sono previste distanze dal limite delle zone territoriali A, B, C, D, F, G e sono:

- m 500 se si tratta di allevamenti per suini;
- m 300 se si tratta di allevamenti per avicunicoli;
- m 100 se si tratta di allevamenti per bovini, ovocaprini ed equini.

Le distanze di cui ai punti precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro 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.

### **26.8.2 - Indice di copertura per Serre e allevamenti zootecnici**

I fabbricati per allevamenti zootecnico - intensivi dovranno avere un indice di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un indice di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

### **26.9 - VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- È fatto obbligo il mantenimento di portali in pietra a sostegno dei cancelli di ingresso ai fondi agricoli.
- Tutte le costruzioni dovranno rispettare la tipologia tipica della zona o quella indicata dai piani attuativi.
- L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.
- I fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti e ricostruiti con materiali originari laddove deteriorati.
- Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Decreto Ministeriale n. 285 del 30/04/1992 e D.P.R. 495 del 16.12.1992, ed in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale ed alle aree vincolate da P.A.I. Hi3, Hi4, Hg3, Hg4 sono consentite le seguenti opere:
  - a) I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia interna;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o verso il bene vincolato.

- Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in generale, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti consentiti dalla normativa delle zone agricole, in aree adiacenti anche inferiori alla superficie minima stabilita.
- Ferme restando le prescrizioni di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, e sino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia di smaltimento dei rifiuti, 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 tre anni dall'entrata in vigore della presente norma, eliminando lo scarico delle acque usate in vasche di accumulo ed i sistemi depurativi per case isolate dalle aree ricadenti all'interno del perimetro dell'urbano diffuso e delle zone F; nello stesso tempo gli insediamenti agro - industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Provinciale.

## **26.10 - NORME PER GLI ALBERGHI RURALI**

### **26.10.1 - Definizione e Normativa**

Ai sensi della L.R. 16/2017 e ss.mm.ii possono assumere la denominazione di "alberghi rurali" le strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali o complessi immobiliari rurali, arredate nel rispetto delle tradizioni locali, nelle quali siano offerti vitto, con bevande e pietanze tipiche della Regione preparate prevalentemente con l'impiego di materie prime di produzione locale ed eventuali altri servizi finalizzati anche alla fruizione dell'ambiente, della cultura, delle tradizioni e dell'enogastronomia del luogo. L'esercizio dell'attività ricettiva comprende l'esposizione e la vendita di prodotti tipici e manufatti locali.

### **26.10.2 - Limiti per l'esercizio del turismo rurale**

Oltre alle prescrizioni di cui alle Norme generali delle Zone E, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) l'attività può essere esercitata in fabbricati rurali già esistenti, pertanto può essere consentita solo per aziende aventi un patrimonio edilizio esistente, ovvero nei punti di ristoro di cui all'Art.10 delle direttive per le zone agricole;
- b) la ristorazione deve avvenire con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale; l'allestimento degli ambienti deve avvenire con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

Al fine di poter svolgere l'attività di turismo rurale per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo comprovata da oggettive motivazioni (stato di abbandono degli immobili da almeno cinque anni, cessazione dell'attività da almeno tre anni, stato fallimentare dell'azienda o simile) è consentita la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, ad esclusione di quelli tecnici necessari per adeguare le strutture, nonché la ristrutturazione edilizia al fine di riqualificare gli immobili, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli Articoli 8, 9, 10 della L.R. 27/98 e ss.mm.ii.

---

I terreni in oggetto risultano in parte in zona "Hg1 – Aree di pericolosità moderata da frana"; "Hg2 – Aree di pericolosità media da frana" e "Hg4 – Aree di pericolosità molto elevata da frana" nella variante alla perimetrazione del piano di assetto idrogeologico relativa all'intero territorio comunale, approvato con **Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 53/8637 del 16 aprile 2012 pubblicato nel BURAS Parte I e II del 10 maggio 2012.**

**Visto lo studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nel sub bacino n° 3 Coghinas – Mannu – Temo, approvato definitivamente con deliberazione del Comitato Istituzionale n° 3 del 17.12.2015 pubblicata nel Buras n° 58 del 19.12.2015.**

**Visto inoltre l' "ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) DELLA SARDEGNA- Approvazione elaborati ai sensi dell'Art. 4 comma 5 delle Norme di Attuazione del P.A.I.. - Approvazione degli elaborati per l'individuazione e delimitazione delle aree pericolose non perimetrare dal P.A.I. ai sensi dell'Art. 26 delle Norme di Attuazione del P.A.I.. - Approvazione ex Art. 8 comma 2 Norme di Attuazione del P.A.I. (studi di compatibilità idraulica)" approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 13/09/2019. Gli studi sono stati definitivamente approvati dall'AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE – COMITATO ISTITUZIONALE con DELIBERAZIONE N. 4 DEL 17/12/2019 avente per oggetto "Comune di Sennori – Studio di compatibilità idraulica e geologico - geotecnica dell'intero territorio comunale ai sensi dell'Art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I. – Approvazione".**

**Per tutte le prescrizioni inerenti il presente vincolo si rimanda alle norme tecniche di attuazione del P.A.I.**

---

*Il terreno di che trattasi è compreso nell'ambito 14 del Piano Paesaggistico Regionale redatto ai sensi della L.R. n° 8 del 25/11/2004 e adottato con deliberazione della Giunta Regionale n° 22/3 del 24/05/2006 e definitivamente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato nel B.U.R.A.S. in data 08/09/2006 n° 30 parte I<sup>a</sup> e II<sup>a</sup>, per cui si applicano le disposizioni previste nel suddetto piano.*

Sennori, lì 04.03.2026

GFA/gfa

### **Il Responsabile dell'Area Tecnica**

Arch. Francesco Urgeghe

*(documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n° 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005 n° 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)*