

Al fine di dirimere la situazione di apparente contraddittorietà evidenziatasi in corso di applicazione a regime dello strumento urbanistico comunale, approvato con Del. C.C n. 51 del 23.12.2008 e successiva variante n.1 approvata con Del. C.C n. 45/2015, con la presente si intende definire l'ambito di applicazione di alcuni articoli del Regolamento Edilizio e delle Norme di attuazione del PUC, allo scopo di rendere trasparente ed imparziale l'azione tecnico-amministrativa degli uffici.

## **1. Fosse biologiche e pozzi impermeabili**

### **1.1. Normativa di riferimento:**

#### **Regolamento Edilizio Arborea - ART. 95 NORME GENERALI**

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi della LR o dell'art. 12 della L. n. 153/1975) e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano - per le caratteristiche interne agli edifici abitativi urbani.

.....

#### **DEFINIZIONI – SCHEMA DI RIEPILOGO**

Titolarità	Denominazione	Tipologia
IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE	Fabbricati rurali	Abitazione – Case rurali
		Locali produttivi - Locali per la conduzione del fondo
		Locali produttivi - Locali per allevamento bestiame
<b>NON</b> IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE	Abitazione e Locali produttivi	Abitazione - Ville, casali ecc (assimilate agli edifici abitativi urbani)
		Locali produttivi

Tabella A

#### **Regolamento Edilizio Arborea - ART. 97 SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI**

1. Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti Esistente possono scaricare in pozzi impermeabili ed a perfetta tenuta; **quelli di nuova costruzione debbono invece scaricare in fosse biologiche**. I gabinetti debbono essere provvisti di finestre di almeno mq.0.80. Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, deve essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

2. Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'Acqua e dello scarico delle Acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente Regolamento e del regolamento comunale per l'Acqua potabile e la fognatura.

.....

**Regolamento Edilizio Arborea - ART.129 FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA**

1) Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto l'obbligo di realizzare vasche di raccolta stagne non perdenti, è **assolutamente vietato il trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto vietata la costruzione di fosse di depurazione biologica** (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), pozzi neri ed ogni tipo di raccolta reflui che ha come fase finale lo scarico nel terreno.

2) Periodicamente le vasche vanno svuotate presso il depuratore comunale, da mezzi idonei, della avvenuto svuotamento se ne deve dare prova, la polizia municipale, i componenti dell'RESPONSABILE SUE, il servizio di vigilanza dell'AUSL vigileranno del rispetto del presente articolo, in difetto verranno elevate le sanzioni previste in materia, salvo l'applicazione degli articoli di legge che prevedono i reati penali per la dispersione di liquami inquinanti nel suolo o sottosuolo.

**1.2. TABELLA DI RIEPILOGO**     *vedi autorizzazione*

Status del Proprietario	Categoria	Tipologia della struttura	Tipologia dei reflui	Stato dello scarico	Scarico in fognatura	Fossa Biologica Bezault/Imhoff ecc	Vasca impermeabile	Regolamento Edilizio			
IMPREDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE	Fabbricati rurali (vedi tabella A)	Abitazione – Case rurali	Servizi igienici / gabinetti	Esistente	consentito	consentito	consentito	art. 97 c.1			
				In progetto*	obbligo	obbligo	vietato				
			Locali Cucina, Lavanderia ecc	Esistente	consentito	consentito					
				In progetto*	obbligo	obbligo	vietato				
		Locali per la conduzione del fondo	Servizi igienici / gabinetti	Esistente	consentito	consentito					
				In progetto*	obbligo	obbligo	vietato				
			Locali Cucina, Lavanderia ecc	Esistente	consentito	consentito					
				In progetto*	obbligo	obbligo	vietato				
QUALSIASI TITOLARITA' DEI LOCALI	Fabbricati rurali e locali produttivi in agro (vedi tabella A)	Locali per allevamento bestiame – stalle e simili	Zootecnici	Esistente	consentito**	vietato	consentito (concimaia)	art. 129 c.1			
				In progetto*	consentito**	vietato	consentito (concimaia)				
			Locali tecnici a supporto dell' allevamento bestiame (sala mungitura ecc)	Esistente	consentito**	consentito	consentito				
				In progetto*	consentito**	consentito**	consentito (concimaia)				
		NON IMPREDITORE AGRICOLO  O  IMPREDITORE AGRICOLO NON A TITOLO PRINCIPALE	Abitazione in agro	Abitazione – Ville, casali ecc	Servizi igienici / gabinetti	Esistente*	consentito		consentito	consentito	art. 97 c.1
						Nuovo	----		Divieto di nuove realizzazioni		-----
					Locali Cucina, Lavanderia ecc	Esistente*	consentito		consentito	consentito	
						Nuovo	----		Divieto di nuove realizzazioni		-----
Strutture produttive in agro	Locali di servizio		Gabinetti - Loc. Cucina - Lavatoio ecc	Esistente	consentito	consentito**	consentito	art. 97 c.1			
				In progetto*	obbligo	obbligo	vietato				
	Locali produttivi (escluse attività zootecniche)		Non meglio individuati	Esistente	consentito**	consentito**	consentito	art. 97 c.1 + art. 129 c.1			
				In progetto*	consentito**	consentito**	consentito				
Altre produzioni	Esistente	consentito**	consentito	consentito							
	In progetto*	obbligo**	consentito**	consentito							

Tabella B

\* oppure in fase di adeguamento/modifica di quello esistente --- \*\* se compatibile

## 2. Stalle e locali per allevamento

### 2.1. Normativa di riferimento:

**Norme Tecniche di Attuazione --- ART. 11 ZONE E - AGRICOLE**

.....

#### *5 – DISTANZE DAI CONFINI E DA ALTRE ZONE URBANISTICHE – ACCORPAMENTI*

*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, 600 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovi-caprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.*

.....

### 2.2. Applicazione della norma:

Con la presente nota si intende precisare il criterio di misurazione delle distanze utile al fine dell'ammissibilità del progetto.

Preso atto della fondamentale rilevanza assunta dal comparto zootecnico nel contesto produttivo comunale e considerate le caratteristiche specifiche dell'appoderamento, ricorrenti senza soluzione di continuità per tutta l'estensione dell'agro di Arborea, al fine del controllo e del governo delle dinamiche imprenditoriali in agro, sono stabiliti i seguenti indirizzi per il calcolo delle distanze:

- la distanza minima si calcola dal punto più vicino della struttura in progetto con il limite della proprietà;
- principio di neutralità: i seguenti elementi, quando localizzati internamente al comparto aziendale, non costituiscono interruzione della continuità aziendale stessa, anche nel caso in cui la proprietà catastale degli stessi sia ascrivibile a ditta diversa da quella dell'azienda circostante oppure non risulti altrimenti definita la proprietà:
  - le “camminiere passeggere”;
  - le fasce e i filari frangivento e i canali della bonifica (applicazione analoga del principio già stabilito in merito al criterio di individuazione dell'unità minima poderale, già indicato nelle NTA);
  - le piste ciclabili, nel caso in cui l'estensione dell'azienda si estenda immediatamente oltre tali infrastrutture.
- il principio di neutralità degli elementi del reticolo stradale non si estende alle strade principali in agro (strade numerate Est e Ovest e strade longitudinali) ed alle altre strade provinciali.

### **3. Edificazione in zona E agricola**

#### **3.1. Normativa di riferimento:**

#### **Legge Regionale .n. 8/2015 --- ART. 26 DISPOSIZIONI DI SALVAGUARDIA DEI TERRITORI RURALI**

.....

*c. 2. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate.*

*c. 3. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano 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. 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.*

*c. 4. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.*

#### **Norme Tecniche di Attuazione PUC Arborea --- ART. 11 ZONE E - AGRICOLE**

.....

**2 – CRITERI PER L'EDIFICAZIONE PER GLI IMPRENDITORI AGRICOLI e per le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.**

*Gli indici da rispettare sono:*

*- Unità poderale minima d'intervento (lotto minimo d'intervento) = 5,00 ettari*

*a) Massimo un fabbricato a destinazione residenziale per lotto (da 5.00 ettari) con la dimostrazione, attraverso un piano aziendale, dell'esigenza della residenza per la conduzione del fondo;*

*b) indice di fabbricabilità fondiario massimo per fabbricati ad uso agricolo = 0.20 mc/mq*

*c) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le residenze = 0.03 mc/mq*

*..... omissis .....*

.....

**3 – CRITERI PER L'EDIFICAZIONE PER CHI NON È IMPRENDITORE AGRICOLO**

*Gli indici da rispettare sono:*

*- Unità poderale minima d'intervento (lotto minimo d'intervento) = 12,00 ettari (tre campi contigui)*

*a) massimo un fabbricato a destinazione residenziale per lotto (12 ettari)*

*b) indice di fabbricabilità fondiario massimo per fabbricati ad uso agricolo = 0.10 mc/mq*

*c) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le residenze = 0.003 mc/mq*

*..... omissis .....*

.....

### 3.2. Applicazione della norma:

#### a. Il Lotto minimo di intervento.

Si considera che la L.R. 8/2015 attribuisce agli strumenti urbanistici comunali la “disciplina della 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”;

Si da atto che la superficie minima di intervento per fini residenziali è indicata, dalla L.R. n. 8/2015, in 3 ettari [comma 4] contigui [comma 3];

Si da atto, inoltre, che il lotto minimo di intervento è fissato in 5 Ha (senza indicazione di contiguità) per gli imprenditori agricoli [NTA art. 11 p.to 2] e in 12 Ha contigui per i NON imprenditori agricoli [NTA art. 11 p.to 3].

#### b. Edifici residenziali in agro per NON imprenditori agricoli:

Il sensi dell’art. 26 comma 4 della L.R. 8/2015, il p.to 3 dell’art.11 - **Zone E – Agricole** delle Norme di attuazione del PUC cessa di produrre i suoi effetti relativamente agli edifici a destinazione residenziale, in quanto trova applicazione la L.R. suddetta, sovraordinata alle NTA del PUC. Per questo motivo il rilascio del Permesso di Costruire in agro, ai fini residenziali, è ammesso esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto delle prescrizione dell’art. 11 p.to 2 delle NTA.

Resta invariato quanto disposto dall’ art. 11 delle NTA per la realizzazione di fabbricati a scopi diversi dalla residenza.

Si definisce la seguente tabella di riepilogo

Status del Proprietario	Tipologia della struttura	Lotto minimo	Composizione del lotto
Imprenditore agricolo a titolo principale	Abitazione/Residenza	5 Ha [NTA art.11 p.to 2]	3 Ha contigui [L.R. 8/2015 art. 26 c. 4] + 2 Ha (anche in più corpi aziendali, non contigui al precedente)
	Altri fabbricati	5 Ha [NTA art.11 p.to 2]	3 Ha contigui [L.R. 8/2015 art. 26 c. 3] + 2 Ha (anche in più corpi aziendali, non contigui al precedente)
La verifica sulla rispondenza degli standard urbanistici va condotta “utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue” [L.R. 8/2015 art. 26 comma 3] (divieto dell’accorpamento a distanza).			
NON imprenditore agricolo a titolo principale	Abitazione/Residenza	Non consentita [L.R. 8/2015 art. 26 c. 4]	
	Altri fabbricati	12 Ha [NTA art.11 p.to 3]	12 Ha (tre campi contigui) [NTA art. 11 p.to 3]

#### **4. Locali interrati**

##### **4.1. Normativa di riferimento:**

#### **Norme Tecniche di Attuazione PUC Arborea**

##### **ART. 8 - ZONA B2 – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

p.to 16. *E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50m;*

##### **ART. 9 - ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

p.to 8. *STANDARD DI PIANO: al fine di procedere nella stesura del piano attuativo ... omissis ... , l'approvazione del piano di lottizzazione, deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:*

.....  
*- E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50 m;*

##### **ART. 10 - ZONA D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI**

.....  
*2. STANDARD DI PIANO: al fine di procedere nella stesura del piano attuativo --- omissis .... , l'approvazione del piano di lottizzazione, deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:*

.....  
*- Sono ammessi locali interrati, non vi sono limitazioni per i seminterrati;*

##### **ART.11 - ZONE E - AGRICOLE**

*2 – CRITERI PER L'EDIFICAZIONE PER GLI IMPRENDITORI AGRICOLI e per le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.*

*i. E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50m*

*3 – CRITERI PER L'EDIFICAZIONE PER CHI NON È IMPRENDITORE AGRICOLO*

*i. E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50m.*

##### **ART. 12 - ZONA F TURISTICA STANDARD DI PIANO**

.....  
*- Sono ammessi locali interrati, non vi sono limitazioni per i seminterrati*

.....  
*- E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50m; (p.to 18 – n.d.r.)*

#### **Regolamento Edilizio PUC Arborea**

##### **ART. 87 - SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI**

*1) E' fatto divieto in modo assoluto la costruzione di locali sotterranei o interrati destinati a qualsiasi uso.*

*2) E' ammessa la costruzione di seminterrati destinati ad uso diverso da residenza, uffici, locali pubblici, laboratori, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, per tutti le altre destinazioni alle seguenti condizioni:*

*- il piano di calpestio deve essere disposto al di sotto del piano di campagna esistente, del piano stradale o del marciapiede esistente ad una quota massima di – 1.30 metri;*

.....

#### 4.2. Applicazione della norma:

Considerato che per mero errore materiale l'articolo 10 delle NTA riporta una palese contraddizione, e nelle altre sezioni interessate delle stesse Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio vengono riportate molteplici varianti rispetto allo stesso argomento (*vedi ad es. art. 11 CRITERI PER L'EDIFICAZIONE PER GLI IMPRENDITORI AGRICOLI, art. 12 – STANDARD DI PIANO per le zone F.4.5, ecc.*), con la presente circolare si stabilisce, in linea generale ed in riferimento a qualsiasi zona urbanistica, la seguente specifica:

**E' fatto divieto di realizzare locali interrati. Sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,30m.**

L'art. 87 del Regolamento Edilizio, al p.to 2, grammaticalmente poco coerente, è invece da leggersi nel modo seguente:

*..... omissis ....*

**2) E' ammessa la costruzione di seminterrati destinati ad uso diverso da residenza, uffici, locali pubblici, laboratori, magazzini di vendita e simili, ~~può essere autorizzato, su esplicito parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, per tutti le altre destinazioni~~ alle seguenti condizioni:**

*..... omissis*

Si intendono rettificare tutte le disposizioni totalmente o parzialmente contrastanti con le specifiche di sopra, sull'argomento "locali interrati" e "locali seminterrati".

Sono fatte salve le maggiori restrizioni derivanti dall'applicazione di strumenti normativi di rango superiore, vigenti o di successiva emanazione.