



6C.2 Certificato di Destinazione Urbanistica





CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N° 48/2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTA la richiesta presentata dal Sig. _____, Prot. **7441** del **07.04.2023**, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Cagliari, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nella procedura iscritta al R.E. n. 520/2016;

VISTO il vigente Piano Urbanistico Comunale e l'annesso Regolamento Edilizio;

VISTO l'art. 30 del DPR 380/2001;

VISTI gli artt. 107, 109 c.2 e 110 del D. Lgs 267/2000 (T.U. sull'ordinamento degli EE.LL.) e ss.mm.ii.;

VISTI gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

- Che i terreni distinti in catasto come segue:

- o Comune Censuario di **Serramanna**, Località **Zippiri**, Fg. **43** – Particelle **97** (Hi1), **98** (Hi1), **99** (Hi1), **101** (Hi1), **103** (Hi1), **107** (Hi1) e **108** (Hi1)
- o Comune Censuario di **Serramanna**, Località **Guardia S'Ollastu**, Fg. **23** – Particella **387**

sono inclusi nella zona classificata "**E-Agricola**" del vigente Piano Urbanistico Comunale;

- Che le prescrizioni urbanistiche comunali riguardanti i terreni di cui sopra sono quelle contenute nelle norme di attuazione del P.U.C., inoltre trovano applicazione ai sensi dell'art. 1 c.1 della L.R. 18/01/2021 n°1, le disposizioni contenute nel DPGR 3/08/1984 n°228 (Direttive per le zone agricole).

Le citate norme comunali sono le seguenti:

Estratto dalle Norme di attuazione del PUC

"Art. 14 - Zona "E agricola"

- 1) *"Comprende le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, all'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.*
- 2) *Sono ammesse le seguenti costruzioni:*
 - a) *fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;*
 - b) *fabbricati per l'agriturismo;*
 - c) *fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);*
 - d) *strutture di recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;*



3) Dovranno essere applicati i seguenti indici massimi:

- a) 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui al precedente comma 2 lett. a);
- b) 0,03 mc/mq per le residenze;
- c) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al precedente comma 2 lett. c);
- e) fino a 0,10 mc/m. per le strutture di cui al precedente comma 2 lett. d);
- f) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni per ponti radio, ripetitori e simili autorizzati di volta in volta con delibera comunale.

Per le opere di cui al punto a) l'indice può essere incrementato fino al limite max di 0.50 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale in presenza di particolari esigenze aziendali. Per interventi con indici superiori a quelli indicati ai punti di cui sopra e per insediamenti o impianti con volumi superiori ai 3.000 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).

Ai fini del computo della volumetria ammissibile, è possibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, di proprietà od in affitto (con contratto regolato dalla L. 3 maggio 1982 n. 203 – Norme sui Contratti Agrari), che siano comunque al servizio dell'azienda agricola o zootecnica.

4) La superficie minima di intervento è stabilita in 10.000 mq, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

- a) per impianti serraicoli, orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, la superficie minima di intervento è stabilita in 5000 mq;
- b) per le residenze è stabilito il lotto minimo di intervento pari a mq 10.000.

5) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dal presente strumento urbanistico, nonché interventi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, fatta eccezione per gli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico. L'eventuale ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando la parte rustica contigua all'edificio sempreché non sia necessaria alla conduzione del fondo.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto del nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definito dall'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- b) dotazione dei servizi igienici e copertura delle scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi 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 anche in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui al comma 4).



- 6) *I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50% e dovranno distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m dal limite delle zone territoriali omogenee A, B, C, F, G; mentre la fascia di rispetto per le edificazioni ad esclusivo uso agricolo, ivi comprese le residenze connesse, è stabilita in m 300 per tutta la zona "E".*

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. 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, mentre le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

Ogni serra volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento di cui alla Legge 29 giugno 1937, n 1497.

- 7) *Le abitazioni agricole che non siano allacciate a fognature comunali dovranno dotarsi, a seconda della natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento. Gli insediamenti agro industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno altresì dotarsi di sistema di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale. Nelle zone classificate di bonifica devono essere rispettate le prescrizioni del consorzio di bonifica.*

- 8) *È consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Sono ammessi 3 posti letto per ettaro con destinazione agrituristica, computando una cubatura massima pari a 50 mc per ogni posto letto, in aggiunta ai volumi massimi ammissibili per la residenza, nella medesima azienda.*

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 ha.

Il concessionario dovrà impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi non siano preesistenti e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

- 9) *Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,03 mc/mq elevabile a 0,10 mc/mq con apposita delibera del Consiglio Comunale. Il lotto minimo stabilito in 3 ha; qualora il punto di ristoro sia incluso in un fondo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.*

- 10) *Non sono ammessi fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, fatti salvi gli ampliamenti di quelli preesistenti, alla data di entrata in vigore della direttiva, di cooperative ed associazioni di produttori agricoli. In ogni intervento è necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto attraverso una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a m 4,00 direttamente collegata con viabilità pubblica. La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a m 10,00 riducibili a m 5,00 qualora la larghezza del lotto sia inferiore*



Comune di Serramanna

Provincia (SU)

Via Serra n. 40 – 09038 – Serramanna (VS)
TEL. 0709132001 – FAX 0709137419
P. Iva: 01026810927 – C. F.: 82001070927
serramanna@comune.serramanna.ca.it
protocollo@pec.comune.serramanna.ca.it
www.comune.serramanna.ca.it

AREA TECNICA
Servizio Pianificazione
Urbanistica e Edilizia

a m 30,00. Soltanto ai fini di realizzare impianti fissi di irrigazione dei terreni coltivati sarà consentita la realizzazione di cabine di pompaggio aventi una superficie coperta massima di mq 9,00 ed una altezza di m 2,50, a distanza inferiore a quella predetta. Le recinzioni dovranno essere realizzate con muretti (h max 50 cm) e sovrastante rete metallica con paletti di sostegno. Potranno essere consentite recinzioni in muratura cieca (h max 2,50 m) nei seguenti casi:

1. - corti coloniche contenenti stalle, magazzini, silos e altri fabbricati aziendali con rispettive aree scoperte di servizio;
2. - industrie consentite dalla destinazione di zona e loro aree di servizio.

In tutte le recinzioni è vietato l'uso del filo spinato, vetro, punte acuminate o altri sistemi che possano arrecare pregiudizio o pericolo all'incolumità delle persone."

Le aree sopra indicate sono inoltre interessate dai seguenti vincoli e/o misure di tutela:

Limitazioni imposte dal PAI

Si attesta che nei mappali contrassegnati (Hi4) (Hi3) (Hi2) (Hi1) trovano applicazione rispettivamente le misure di prima salvaguardia e le altre prescrizioni relative alle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), contenute nel capo II delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) di cui al Decreto del Presidente della Regione Sarda n. 148 del 26/10 2012, n. 130 del 08/10/2013 e sue varianti (Testo coordinato approvato con Deliberazione del C.I. n°1 del 27/02/2018).

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla specifica normativa regionale di settore vigente in materia.

Piano Paesaggistico Regionale (L.R. 24/11/2004 n°8)

I terreni di cui al presente certificato sono classificati "Colture arboree specializzate" e "Colture erbacee specializzate", secondo la perimetrazione della cartografia ufficiale del PPR, pertanto sono applicabili le prescrizioni di cui agli Articoli 28-29-30 delle relative Norme di attuazione.

Piano Paesaggistico Regionale – Aree non idonee FER – Fonti Energetiche Rinnovabili

Le suddette aree sono interessate dalle limitazioni alla installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili in quanto ricadono in AAPQ, Aree Agricole interessate da Produzioni agricolo-alimentare di Qualità (produzioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G., produzioni tradizionali) e/o di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico-culturale, in coerenza e per le finalità di cui all'art. 12, comma 7, del decreto legislativo n. 387 del 2003 anche con riferimento alle aree, se previste dalla programmazione regionale, caratterizzata da un'elevata capacità d'uso del suolo.

Fasce di rispetto da strade (D.lgs n°285 del 30/04/1992)

Le suddette aree sono interessate dalle limitazioni della edificabilità e dalle altre norme di sicurezza, di cui agli artt.16-17-19 D. lgs 285/1992 e artt. 26-27 DPR 495/1992, in prossimità delle seguenti strade:

- Fg. 23 mappale 387 dalla **Strada Vicinale de Su Cracchiri**



Comune di Serramanna

Provincia (SU)

Via Serra n. 40 – 09038 – Serramanna (VS)
TEL. 0709132001 – FAX 0709137419
P. Iva: 01026810927 – C. F.: 82001070927
serramanna@comune.serramanna.ca.it
protocollo@pec.comune.serramanna.ca.it
www.comune.serramanna.ca.it

AREA TECNICA
Servizio Pianificazione
Urbanistica e Edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si attesta inoltre che su detti terreni non è stata emessa alcuna Ordinanza ai sensi del 7° comma dell'art. 30 DPR 380/2001.

Il presente certificato viene rilasciato in carta resa legale per gli usi previsti dalla legge, esso conserva validità ed efficacia per un anno dal rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

L'imposta di bollo relativa al rilascio del presente provvedimento è stata assolta con le modalità previste dall'art. 3 del D.M. 10.11.2011, mediante annullamento della marca da bollo n. 01210437665750, conservata in originale dal richiedente.

Serramanna, lì 14/04/2023



IL TECNICO INCARICATO

(P. Ed. Luigi Pisu)

IL RESPONSABILE DELL'AREA

(Ing. Andrea Atzeni)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti dell'art. 23-ter D.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. (Codice dell'Amministrazione Digitale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 5 di 5