

DOCUMENTAZIONE VARIA

**Certificato di Destinazione Urbanistica
Comune di Monastir
Terreni N° “T.31” – “T.35” – “T.36”**

Allegato F1



COMUNE DI MONASTIR

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

AREA TECNICA

SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

N° 28/2019

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

A richiesta presentata in data 12.08.2019, Prot. n° 18553, da **ARGIOLAS MICHELE**, nato a BERGAMO (BG) il 23.01.1975 e residente a MONSERRATO in VIA MARCO CLAUDIO MARCELLO n° 52, tendente ad ottenere un Certificato di destinazione urbanistica dei terreni distinti in Catasto ai:

- Foglio 3 Mappale 30;
- Foglio 7 Mappali 77 - 204;

VISTO l'art. 18 della Legge n. 47 del 28.02.1985;

VISTO il D.P.R. n° 380 del 06.06.2001;

VISTO il vigente Piano Urbanistico Comunale;

VISTI gli atti d'ufficio;



C E R T I F I C A

che il terreno distinto in Catasto al:

➤ Foglio 3 Mappale 30 ricade nella Zona omogenea "E", sottozona "E3" (Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali), dove sono valide le disposizioni previste dall'art. 17 delle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente dal 27.11.1999.

➤ Foglio 7 Mappali 77 - 204 ricadono nella Zona omogenea "E", sottozona "E3" (Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali), dove sono valide le disposizioni previste dall'art. 17 delle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente dal 27.11.1999 e sono altresì soggetti alle prescrizioni previste nello Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle N.d.A. del P.A.I., approvato con Delibera n° 12 del 03/04/2013 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 18 del 18/04/2013.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Monastir 28 AGO. 2019

Il Responsabile dell'Area
(Ing. Elisabetta Floris)



In allegato: Norme di Attuazione vigenti della zona omogenea "E".



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it





ART. 17

ZONE OMOGENEE "E" AGRICOLE

Norme di cui alla Legge 45/89, art.8 e successiva Direttiva per le zone agricole D.P.G. n.228/94.

Sono definite zone agricole quelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, alla pastorizia, alla zootecnica, alla itticoltura, all'attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno ivi compresi tutti gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi a tali destinazioni e finalizzati alla valorizzazione dei prodotti ottenuti da tali attività.

L'uso e l'edificazione del territorio agricolo persegue le seguenti finalità: valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio; incoraggiare la permanenza delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali; favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in tali zone, sarà autorizzata tramite concessione singola diretta ai sensi della Legge 28.01.1977 n.10.

Per gli interventi in tali zone, dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio – Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali ai sensi della L.R. del 1 agosto 1975 n.33 e succ. mod.; nei Piani Zonali di Valorizzazione e nei Piani di Sviluppo Aziendali ed Interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L.R. del 6 settembre 1976 n.44 e succ. mod.

Qualora non siano presenti tali strumenti, con lo scopo di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende agricole, è fatto assoluto divieto frazionare i fondi agricoli a scopo residenziale, sono tuttavia ammesse nuove costruzioni residenziali qualora esse vengano realizzate dall'imprenditore agricolo a titolo principale e siano funzionali rispetto alla conduzione agricola del fondo stesso oppure vengano realizzate dal titolare di una attività agrituristica, di una struttura sociale o di un punto di ristoro fermo restando il fatto che debbano essere funzionali rispetto all'attività svolta.

L'accoglimento delle richieste di concessione, dovranno necessariamente contenere gli atti dimostranti la possibilità di accesso al fondo, mediante una strada di penetrazione agraria avente una larghezza minima di ml. 4.00 di sede stradale ad esclusione delle cunette, avente collegamento diretto con la rete di viabilità pubblica.

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Le zone agricole sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E1 - aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata;
- E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3 - aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo – produttivi e per scopi residenziali;
- E4 - aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali;
- E5 - aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

E1/h, E2/h, E3/h, E4/h, E5/h - aree comprese nelle rispettive sottozone agricole (E1, E2, E3, E4 ed E5), computabili ai fini urbanistici per la verifica dei parametri fondiari di edificabilità ma vincolate, quali fasce di rispetto, ai limiti edificatori imposti per le sottozone H di rispetto con inedificabilità assoluta.

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

- Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, nelle sottozone E1, E2, E3, E4;
- b) Fabbricati per l'agriturismo, così come normati successivamente, nelle sottozone E1, E2, E3, E4;
- c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva), nelle sottozone E2, E3, E4, E5;
- d) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale, nelle sottozone E3, E4;
- e) Residenze, ammesse solo per imprenditore agricolo a titolo principale (così come definito dall'Art.12 della Legge 153 del 1975 e successive modificazioni e integrazioni), o coltivatore diretto, nelle sottozone E1, E2, ad una distanza non inferiore a Km. 1.00, dal centro abitato;
- f) Punti di ristoro isolati, così come definiti successivamente nelle presenti norme, nelle sottozone E3, E4;
- g) Punti di ristoro connessi all'attività agricola nelle sottozone E1, E2, E3, E4, come da art.10 D.P.G.R. 228/94.

RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Sugli edifici ricadenti in zona agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento nei limiti prescritti dal presente articolo, nonché, fatta 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.

L'ampliamento del volume residenziale, dovrà essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, qualora essa non sia necessaria alla conduzione del fondo.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere variata a seguito di mutate esigenze, previo parere della Commissione Edilizia, nell'ambito delle destinazioni ammesse dall'art.3 del D.P.G.R. n. 228/94.

INDICI MASSIMI DI EDIFICABILITA'

- 0.20 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, e quant'altro riportato alla lettera a) del comma precedente riferito alla classificazione delle zone agricole;
- 0.03 mc/mq per i fabbricati destinati a residenza;



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

- 0.01 mc/mq per le strutture di cui alla lettera c) del suddetto comma;

- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettere d) del suddetto comma;

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto c), potrà essere elevato fino a:

- 0.10 mc/mq per le strutture e gli interventi necessari all'attività agrituristica, laddove è ammessa;

- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per ogni intervento con indice superiore a quelli sopracitati, o comunque per volumi superiori a 3.000 mc., o per interventi riguardanti attività con un numero di addetti superiore a 20 unità lavorative, o per attività aventi un numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

La superficie minima di intervento ai fini edificatori con riferimento alle definizioni dell'art. 19 delle presenti norme, è stabilita in:

- Ha 1.00 nelle sottozone E1, E2, E3, E4 per gli interventi di cui al punto a).
- Ha 1.00 nelle sottozone E2, E3, E4, E5 per gli interventi di cui al punto c).
- Ha 3.00 nelle sottozone E3, E4, per gli interventi di cui al punto d).
- Ha 1.00 nelle sottozone E1, E2 per gli interventi di cui al punto e).
- Ha 3.00 per gli interventi di cui al punto b) ed f).
- Ha 6.00 per gli interventi di cui al punto g).

Per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, la superficie minima è stabilita in ha 0.50.

E' consentito utilizzare più lotti di terreno, anche non contigui fra di loro, al fine di raggiungere la superficie minima di intervento di cui al presente paragrafo e/o ai fini del computo della volumetria massima ammissibile. In tal caso, il richiedente la Concessione Edilizia dovrà dimostrare di possedere idoneo titolo ad edificare su tutti i lotti di terreno accorpati. I lotti dovranno essere ricompresi per la loro intera superficie entro la distanza di 1 Km dai confini del lotto edificando.

LIMITI DI ALTEZZA

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima delle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e) delle presenti norme, non potrà superare i ml. 7.00 misurati dalla linea di gronda al piano di sistemazione esterna definitivo;
- l'altezza massima per le costruzioni di cui ai punti f) e g) non potrà superare i m.3.50, misurati dalla linea di gronda al piano di sistemazione esterna definitivo.



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it



Una maggiore altezza è consentita per impianti tecnologici di interesse pubblico e per le opere strettamente connesse con l'esercizio dell'attività agricola e zootecnica di stretta pertinenza aziendale, dette altezze saranno consentite solo se giustificate da particolari esigenze degli impianti stessi e, comunque, sempre previa delibera del Consiglio Comunale;

- Per le residenze è stabilito un limite massimo di due piani fuori terra;

DISTACCHI

Per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D.Lgs 30.04.1992 n.285 e succ. mod. e relativo regolamento di attuazione D.P.R. n. 495/92 e succ. mod. relative alla distanza minima dal confine stradale.

Dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:

- a) Dai confini aziendali e dal confine stradale, dovrà essere assicurata una distanza pari a m. 10.00.
- b) Tra gli edifici residenziali e locali strumentali adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima pari a m.10.00.

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura, pari o inferiore al 50%, è applicato per:

- a) insediamenti di tipo agro - industriale;
- b) serre fisse con strutture murarie fuori terra;
- c) impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata.

Per gli impianti di cui ai punti 2) e 3) non ci sono limiti di volumetria.



TIPOLOGIE EDILIZIE

I fabbricati per le residenze, dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale, la struttura dovrà essere realizzata in muratura con pietra a faccia vista o in alternativa altro tipo di struttura andrà intonacata e tinteggiata utilizzando colori delle terre naturali.

Il tetto dovrà essere a due falde e la copertura in coppi sardi, potranno essere realizzate delle verande o loggiati per una profondità non maggiore di m. 3.00; nel caso si rendessero necessarie maggiori dimensioni dovranno essere conteggiate nel computo dei volumi.

Le indicazioni di cui sopra non si considerano prescrittive per i fabbricati destinati alla conduzione del fondo, che dovranno comunque armonizzarsi nei materiali e/o colori con il paesaggio circostante e con le altre strutture eventualmente in progetto (residenze ecc.)

RECINZIONI

Le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del "tipo a vista" oppure a siepe.

Sarà consentita la manutenzione di recinzioni a parete piena esistenti.

Qualora le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o toponomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci e diramazioni, i distacchi minimi del ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del D.P.R. n.495/92 e succ. mod.

AGRITURISMO



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Nelle zone E, è consentito l'esercizio dell'attività di agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica.

Nel caso in cui venga richiesta la Concessione Edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, saranno consentiti tre posti letto per ogni ettaro con destinazione agrituristica, a sua volta per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.

Dette volumetrie per posti letto con destinazione agrituristica, potranno essere aggiunte ai volumi massimi ammissibili per le residenze nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

In ogni caso, la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

Il concessionario con atto d'obbligo dovrà impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3.00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Si applicheranno gli stessi indici e parametri prescritti per la zona E.

Il progetto edilizio dovrà prevedere sia la residenza, che gli impianti e le attrezzature, a meno che questi non siano preesistenti e siano adeguati alla produzione in progetto.

PUNTI DI RISTORO

Per punti di ristoro si intendono i bar, i ristoranti e le tavole calde; ad essi possono essere annesse, purchè di limitate dimensioni, altre strutture di servizio con un massimo di venti posti letto ed attività sportive e ricreative.

La realizzazione di punti di ristoro è ammessa solo nel caso in cui essi siano ubicati ad una distanza superiore a ml. 1000 dal centro abitato.

Sono altresì ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola qualora dotati di un numero di posti letto inferiore a venti unità e indice fondiario di 0.01 mc/mq.; tale indice, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è incrementabile fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di minimo ha 3.00. In tal caso, qualora il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende anche attrezzature e residenze, alla suddetta superficie minima di ha 3.00 va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo.

ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

Distacchi dai confini di proprietà di nuovi fabbricati:

- m. 50 per allevamenti zootecnici - intensivi.

Detti fabbricati devono distare, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G, in misura differente a seconda del secondo il tipo di allevamento:

- ml. 500 per allevamenti di suini;

- ml. 300 per allevamenti avicunicoli;

- ml. 100 per allevamenti di bovini, ovicaprini, equini.

Le suddette distanze non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

I fabbricati per gli allevamenti zootecnico - intensivi, dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi del tipo agro - industriale, sono ubicate in zone a tale scopo destinate oppure nelle zone omogenee "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive regionali per zone agricole, approvate con D.P.G.R. n. 228/94, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Le serre fisse, qualora non abbiano strutture murarie fuori terra, sono considerate strutture di protezione delle colture agrarie aventi regime normato dall'art. 878 del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, qualora svolgano funzione di protezione per le colture o forzatura delle stesse, possono essere realizzate previa autorizzazione edilizia, fermo restando che, qualora vengano realizzate in zone sottoposte a vincolo, acquisiscano il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge del 29 giugno 1937 n. 1497.

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED IN ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione di cui al nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs del 30.04.1992 n. 285 e successive modificazioni quali D.M. 20.12.1996, e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. del 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni quali D.P.R. del 16.09.1996 n.610 e in quelle di rispetto del nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e conservazione edilizia così come definiti dall'art.31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- qualsiasi ampliamento necessario per l'adeguamento dell'immobile alle norme igienico - sanitarie esistenti.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati solo nei casi in cui gli stessi non comportino l'avanzamento del fabbricato rispetto al fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di una strada o per la realizzazione di un'opera pubblica qualunque essa sia, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione dell'edificio con il mantenimento delle destinazioni d'uso previste nel presente articolo, in un'area agricola adiacente all'area espropriata anche se essa ha una superficie inferiore a quella stabilita come superficie minima di intervento.

SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni contenute nella Legge del 10 maggio 1976 n.319 e circolare di attuazione, gli edifici adibiti ad abitazione in zona agricola, qualora non siano allacciati alla rete fognaria comunale, dovranno essere forniti, a secondo della natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento dei reflui; è assolutamente vietato lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.

Per quanto riguarda gli insediamenti agro - alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi, essi dovranno necessariamente essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati preventivamente dall'Amministrazione Comunale o dagli organi competenti conformemente al D.A.D.A. n. 34/97.

Nelle zone classificate di bonifica, oltre le suddette prescrizioni, dovranno essere rispettate quelle diverse stabilite dal consorzio di bonifica.