

COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE
Provincia Sud Sardegna

VIA TRENTO, 2 09037 - SAN GAVINO MONREALE
Telefono 070/937491 Fax 070/9375013

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Servizio Urbanistica

PROT. 9240

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta dell'interessato **Sig. Antonio Lancellotta** nato a Belvedere Marittimo il 16/10/1987 C.F. LCN NTN 87R16 A773N, in qualità di Legale Rappresentante della Società **AGRI BRUZIA SOCIETA' AGRICOLA A.R.L.** P.I. 03029650789 con sede in Corso Europa n.01 a Belvedere Marittimo;

Visto l'art. 18 della Legge 28/02/1985, n° 47;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

Visti gli atti d'Ufficio predisposti dal Tecnico Istruttore: Geom. Matteo Cuccu;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

CERTIFICA

- Che i terreni distinti in Catasto al **Foglio n. 41 Mappali n. 34-56-63-38-84-87-90-129-130-131** e **Foglio 49 Mappale n.11**, siti in Loc. "Perda Frau";
- Che i terreni distinti in Catasto al **Foglio n. 41 Mappali n. 61-14-40-41-42-45-46-47-81-78-75-77-80-83** e **Foglio 49 Mappali n.10-12-13-78**, siti in Loc. "Perda Frau";
- Che i terreni distinti in Catasto al **Foglio n. 49 Mappali n. 6-7-8**;
- Che i terreni distinti in Catasto al **Foglio n. 41 Mappali n.10-11-12-24-30-133-134**, siti in Loc. "Perdiaxiu";
- Che i terreni distinti in Catasto al **Foglio n. 41 Mappali 29-99-101-102-104-105-107** siti in Loc. "Perda Frau";
- Che i terreni distinti in Catasto al **Foglio n. 41 Mappali 28-54-55-93-95-96-98** siti in Loc. "Perda Frau";

Sono classificati in **Zona Omogenea E Sottozona E1** - Agricola del vigente PIANO URBANISTICO COMUNALE con le norme e prescrizioni generali di cui all'allegato al presente certificato.

Che per la medesima area non esiste agli atti alcuna Ordinanza di sospensione di lottizzazione non autorizzata.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



San Gavino Monreale, li 02/05/2022

IL RESP. DEL SERVIZIO

(Geom. Pier Luigi MEREU)



Certificato n°25/2022

Diritti di Segreteria Euro 64.00

versati su c.c.p. n° 16261091, con versamento n. 25196 del 07/04/2022

GAVIN
TIC
NIC
D.SA

Art.

PARTE 6ª: ZONA E - AGRICOLA

L'uso e l'edificazione del territorio agricolo del comune di San Gavino Monreale è disciplinato dalle disposizioni contenute nelle "Direttive per le zone agricole", di cui al D.P.G.R. 03/08/94 n. 228 (che si intendono richiamate integralmente, e che nel seguito delle norme saranno indicate col nome: Direttiva), con le precisazioni e le integrazioni riportate di seguito, specifiche per ogni sottozona.

Sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Il territorio agricolo si suddivide nelle sottozone E1, E2, E3, E3*, E5, E5* così definite:

E1 - Aree di elevata suscettività all'uso agricolo, caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, 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.

E3* - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per soli scopi agricolo-produttivi.

E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e zootecnici con particolari limitazioni derivanti dalla tutela idrogeologica.

E5* - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Comprende delle aziende agro-zootecniche già legittimamente insediate alla data di adozione del P.U.C..

Tale suddivisione è stata effettuata valutando lo stato di fatto delle colture, le caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli, la loro attitudine e potenzialità culturale.

Nella presente zona urbanistica, per le aree interessate dalle perimetrazioni di rischio e pericolosità idraulica come riportate nelle tavole grafiche del P.U.C., dovranno essere in ogni caso preventivamente osservate le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con D.P.G.R. n° 67 del 10.07.2006 e pubblicato sul BURAS n° 25 del 29.07.06 (Già approvato con Decreto Assessore LL.PP. n. 3 del 21.02.2005 e pubblicato sul BURAS n° 8 del 11.03.05).

Infatti ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.

Art. 24

ZONA E - AGRICOLA-SOTTOZONE -E1, E2, E3

I criteri per l'edificazione sono quelli riportati negli articoli 3 e seguenti della già citata Direttiva per le zone agricole, con le precisazioni scritte di seguito.

Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona, come descritte dall'art. 2 della Direttiva.

Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva.

Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Qualora la superficie aziendale e gli indici fondiari non consentano la realizzazione di unità minime, è consentito, nei casi di attività orto-frutticole, viti-vinicole e olivicole, la realizzazione di locali da destinare a ricovero attrezzi e conservazione di presidi sanitari nel rispetto delle normative vigenti; tali locali, a prescindere dalle dimensioni aziendali, dovranno avere una superficie utile di mq 10,00.

L'indice fondiario massimo per residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq.

Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq.



Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche:

1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto);
2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00.
Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia.

Per le residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro.

È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli.

La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità (registrato e trascritto a cura e spese del richiedente) a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.

L'esercizio dell'agriturismo è consentito solamente quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica, e, pertanto, le eventuali nuove strutture per tale attività debbono essere previste tra le strutture aziendali.

E' consentita la realizzazione di punti di ristoro (bar, ristoranti, impianti di agriturismo, etc.) e di impianti di interesse pubblico (centrali elettriche e telefoniche, cabine di trasformazione impianti radio, ripetitori, impianti tecnologici, etc.).

Per gli interventi di cui al punto precedente l'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,01 mc/mq per i punti di ristoro, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq;
- b) 1,00 mc/mq per gli impianti di interesse pubblico.

I punti di ristoro non potranno essere ubicati ad una distanza inferiore a ml 500 dalle zone edificate o previste edificabili del centro urbano, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.

Art. 25

ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E5

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e zootecnici con particolari limitazioni derivanti dalla tutela idrogeologica.

L'indice fondiario massimo per l'edilizia residenziale è stabilito in 0,01 mc/mq.

L'edificazione residenziale è ammessa esclusivamente per le abitazioni strettamente necessarie alla conduzione dell'attività agricola-zootecnica.

Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva.

Per l'attività esclusivamente agricola è consentita la realizzazione di edifici e manufatti per magazzini, ricovero macchine e attrezzi, silos, depositi, etc.; per tali opere l'indice fondiario massimo è stabilito in 0,03 mc/mq e comunque la superficie utile massima consentita non potrà superare i 300 mq per unità aziendale.

Per l'attività zootecnica è consentita la realizzazione di edifici e manufatti per ricoveri, fienili, magazzini, stalle, silos, rimesse, etc., per superfici complessive pari a:

- a)-mq 2.00 per capo ovino;
- b)-mq 14.00 per capo vaccino o equino;



c)-mq 12,00 per capo suino (scrofa).

Ai fini della determinazione delle superfici consentite per l'attività zootecnica, relativamente al carico di bestiame ammesso, si fa riferimento a quanto previsto dal Decreto dell'Assessore Difesa Ambiente del 04/12/1981 N° 550 per gli insediamenti civili (carico massimo di bestiame 40 q.li/ettaro), con la dimensione aziendale calcolata con le modalità del punto precedente.

Sono consentiti gli allevamenti zootecnici in misura non superiore ad un carico massimo di bestiame di 80 q.li/ettaro a condizione che:

4. i liquami prodotti dal carico eccedente i 40 q.li/ettaro vengano smaltiti mediante propri impianti di trasformazione e produzione di biogas;
5. le aziende abbiano una consistenza di almeno 100 ha, oppure si dovranno consorzio per superfici non inferiori ai 100 ha al fine di garantire una corretta ed economica gestione degli impianti di biogas.

Tutti gli edifici o manufatti destinati ad uso diverso di quello residenziale non possono subire trasformazione ai fini dell'uso abitativo.

E' consentita la realizzazione di punti di ristoro (bar, ristoranti, impianti di agriturismo, etc.) e di impianti di interesse pubblico (centrali elettriche e telefoniche, cabine di trasformazione impianti radio, ripetitori, impianti tecnologici, etc.).

Per gli interventi di cui al punto precedente l'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,01 mc/mq per i punti di ristoro, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq;
- b) 1,00 mc/mq per gli impianti di interesse pubblico.

I punti di ristoro non potranno essere ubicati ad una distanza inferiore a ml 500 dalle zone edificate o previste edificabili del centro urbano, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Qualora la superficie aziendale e gli indici fondiari non consentano la realizzazione di unità minime, è consentito, nei casi di attività agro-zootecniche, la realizzazione di locali da destinare a ricovero attrezzi e conservazione di presidi sanitari consentiti dal regolamento igienico-ambientale Comunale; tali locali, a prescindere dalle dimensioni aziendali, dovranno avere una superficie utile di mq 10,00 e devono essere compatibili con la normativa regionale vigente.

Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni avverrà previo parere del consiglio comunale nei seguenti casi fatte salve le eventuali competenze dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica:

- a) Costruzione di impianti di interesse pubblico;
- b) Costruzione di insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc;
- c) Costruzione di insediamenti od impianti con un numero di addetti superiore alle 20 unità;
- d) Costruzione di insediamenti od impianti con un carico di bestiame complessivo superiore ai 500 quintali.

Le deroghe alle norme contenute nel presente possono attuarsi solamente nei casi della riduzione della distanza dei punti di ristoro dal centro abitato e comunque devono essere compatibili con la normativa regionale vigente.

24.A Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4 – OMISSIS....)

24.B Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3 – OMISSIS....)

24.C Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2– OMISSIS....)

24.D Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (ZONA E – Hi1 OMISSIS...)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Servizio Urbanistica

Allegato al C.d.U. n. 25/2022 del 02.05.2022

Responsabile del Servizio
(Geom. Pier Luigi MEREU)

