



COMUNE DI VILLASOR

Provincia del Sud Sardegna
Piazza Matteotti 1, 09034 Villasor – Tel. 070/9648023 – Fax 070/9647331
Partita I.V.A. 00530500925 Codice Fiscale 82002160925

AREA TECNICA SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Tel. 070/9648023 - Fax 070/9631047 - e-mail: ut@comune.villasor.ca.it



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- **Vista** la domanda acquisita al prot. n°6655 in data 20.05.2021, presentata dal sig. **Peddis Carlo**, nato a Cagliari, il 11.12.1973, residente a Gonnosfanadiga (SU), via Porru Bonelli n°56, tendente ad ottenere una certificazione urbanistica degli immobili sottoindicati;
- **Visto** il Decreto Sindacale n°8 del 31.12.2020, con il quale il sottoscritto è stato nominato Responsabile dell'Area Tecnica;
- **Visto** l'art. 18 della Legge 28.02.1985, n. 47, come modificato dall'art. 30 del D.P.R. 380 del 6 Giugno 2001;
- **Vista** la L. R. 07 Maggio 1993, n. 23;
- **Visto** l'art. 107 comma 3, lett. h/ del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- **Visti** gli Atti d'ufficio;
- **Visto** il vigente P.d.F. con annesso Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 29.04.1986, giusto Decreto Assessoriale n° 545 del 15.04.1987 e pubblicato sul BURAS in data 05.05.1987 e ss.mm.ii.;
- **Viste** le controdeduzioni alle modifiche apportate dal Decreto Assessoriale n° 545 del 15.04.1987 al Programma di Fabbricazione, approvate con Delibera del Consiglio Comunale n° 65 del 29.06.1987, accolte dalla R.A.S. con Decreto Assessoriale n° 802/V del 09.06.1988 e rettificato con Decreto Assessoriale n° 1233/U del 22.08.1988;
- **Vista** la Variante al Programma di Fabbricazione denominata "Riclassificazione dei vincoli stradali ricadenti all'interno del perimetro urbano", definitivamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 26.06.2008 e pubblicata sul BURAS n° 38 – Anno 62° del 27.12.2010.
- **Vista** la Variante al Programma di Fabbricazione denominata "Riclassificazione dei vincoli stradali ricadenti all'interno del perimetro urbano", definitivamente adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 1 del 18.03.2016, pubblicata sul BURAS n°9 – parte III del 16.02.2017;

CERTIFICA

Che gli immobili distinti in Catasto come appresso descritti:

Foglio	Mappale/i	Località
44	74 – 87 - 111	Saltu Bia Montis
20	50	Saltu Bia Montis

sulla base dei vigenti strumenti urbanistici:

- ❖ ricadono interamente in Zona E - Agricola-Pastorale, disciplinata dall'art. 20 delle N.T.A. del Programma di Fabbricazione;
- ❖ ricadono interamente in zona Hg0_Studio - Aree studiate e non interessate da pericolosità di frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricadono interamente in zona Rg0_Studio - Aree studiate e non interessate da rischio di frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricadono interamente in zona Classe III - Aree di tipo misto, disciplinate dal Piano di Classificazione Acustica;
- ❖ ricadono parzialmente in zona APF_01/06/2006a - Area percorsa dal fuoco il 01/06/2006 in zona tipo "altro" e pertanto non soggetta ai vincoli di cui all'art.10 della Legge n. 353 /2000.

AA

Che l'immobile distinto in Catasto come appresso descritto:

- ❖ ricadono parzialmente in zona Hi1_Studio - Aree di pericolosità idraulica moderata, disciplinate dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricadono parzialmente in zona Hi2_Studio - Aree di pericolosità idraulica media, disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricadono parzialmente in zona Ri1_Studio - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricadono parzialmente in zona Ri2_Studio - Aree a rischio idraulico medio, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricadono interamente in zona Classe III - Aree di tipo misto, disciplinate dal Piano di Classificazione Acustica.

AA

Che l'immobile distinto in Catasto come appresso descritto:

Foglio	Mappale/i	Località
20	38	Giviamolas

sulla base dei vigenti strumenti urbanistici:

- ❖ ricade interamente in Zona E - Agricola-Pastorale, disciplinata dall'art. 20 delle N.T.A. del Programma di Fabbricazione;
- ❖ ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- ❖ ricade interamente in zona Hg0_Studio - Aree studiate e non interessate da pericolosità di frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricade interamente in zona Rg0_Studio - Aree studiate e non interessate da rischio di frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricade parzialmente in zona Hi1_Studio - Aree di pericolosità idraulica moderata, disciplinate dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricade parzialmente in zona Hi2_Studio - Aree di pericolosità idraulica media, disciplinate dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricadono parzialmente in zona Ri1_Studio - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricadono parzialmente in zona Ri2_Studio - Aree a rischio idraulico medio, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricadono interamente in zona Classe III - Aree di tipo misto, disciplinate dal Piano di Classificazione Acustica.
- ❖ ricade parzialmente in zona APF_01/06/2006a - Area percorsa dal fuoco il 01/06/2006 in zona tipo "altro" e pertanto non soggetta ai vincoli di cui all'art.10 della Legge n. 353 /2000.

AA

Che l'immobile distinto in Catasto come appresso descritto:

Foglio	Mappale/i	Località
20	80	Giviamolas

sulla base dei vigenti strumenti urbanistici:

- ❖ ricade interamente in Zona E - Agricola-Pastorale, disciplinata dall'art. 20 delle N.T.A. del Programma di Fabbricazione;
- ❖ ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- ❖ ricade interamente in zona Hg0_Studio - Aree studiate e non interessate da pericolosità di frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricade interamente in zona Rg0_Studio - Aree studiate e non interessate da rischio di frana, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricade parzialmente in zona Hi1_Studio - Aree di pericolosità idraulica moderata, disciplinate dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricade parzialmente in zona Ri1_Studio - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricade interamente in zona Classe III - Aree di tipo misto, disciplinate dal Piano di Classificazione Acustica;
- ❖ ricade parzialmente in zona APF_28/05/2011a - Area percorsa dal fuoco il 28/05/2011 in zona tipo "altro" e pertanto non soggetta ai vincoli di cui all'art.10 della Legge n. 353 /2000.

- ❖ ricade parzialmente in zona Hi1_Studio - Aree di pericolosità idraulica moderata, disciplinate dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricade parzialmente in zona Ri1_Studio - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ❖ ricade interamente in zona Classe III - Aree di tipo misto, disciplinate dal Piano di Classificazione Acustica;
- ❖ ricade parzialmente in zona APF_28/05/2011a - Area percorsa dal fuoco il 28/05/2011 in zona tipo "altro" e pertanto non soggetta ai vincoli di cui all'art.10 della Legge n. 353 /2000;
- ❖ ricade parzialmente in zona APF_28/06/2011a - Area percorsa dal fuoco il 28/06/2011 in zona tipo "altro" e pertanto non soggetta ai vincoli di cui all'art.10 della Legge n. 353 /2000.

AA

Per le quali sono previste le seguenti limitazioni e i seguenti indici urbanistici:

Zone Omogenee - E (Agricole-Pastorali)

Le zone omogenee **E (AGRICOLE-PASTORALI)** sono costituite dalle parti di territorio destinate ad uso agricolo ed agro-pastorali, ivi compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti ad essi connessi e per la valorizzazione dei prodotti di tali attività.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone potrà avvenire tramite concessione singola diretta per l'esecuzione delle opere relative, ai sensi della Legge 28.01.1977, n. 10 e del Decreto Assessore EE.LL., Finanze Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U.

Per gli interventi in queste zone dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio-Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali ai sensi della L.R. 1.08.1975 n. 33 e successive modificazioni; nei

Piani zonali di Valorizzazione e nei piani di sviluppo aziendali e interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L.R. 6.09.1976 n. 44 e successive modificazioni.

In assenza di tali strumenti, al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine, è fatto divieto di frazionare i fondi agricoli per scopi residenziali e sono altresì ammesse nuove costruzioni residenziali solamente quando queste siano funzionali alla conduzione agricola del fondo stesso.

Le richieste di concessione dovranno inoltre contenere gli elementi atti a dimostrare la possibilità di accesso al fondo, mediante strada di penetrazione agraria di larghezza non inferiore a ml. 4,00, direttamente collegata con la viabilità pubblica del territorio.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

A) In ogni caso, quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.

B) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti, tavole calde, con eventualmente annesso strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti-letto quando queste, per la loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee).

C) Impianti tecnologici di interesse pubblico quali: cabine Enel, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda:

Densità edilizia: nell'edificazione in tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

A) indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare.

Detto limite potrà essere elevato, con deliberazione del Consiglio Comunale, a 0,10 mc/mq per punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero (P.di R.) di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a ml. 500.

B) indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino a un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

C) indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a ml. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi:

A) -Volumi superiori a mc. 3000;

B) -Numero di addetti superiore a 20 unità;

C) -Numero capi bovini (o equivalente di altra specie) superiore alle 100 unità.

Il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze ed Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

Limiti di altezza

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

A) Per le residenze, altezza massima si ml. 7,00 e numero di piani pari a 2.

B) Per i punti di ristoro ed attrezzature destinate al tempo libero e alla ricreazione, altezza massima di ml. 7,00 e numero di piani pari a 2.

C) Per impianti tecnologici di interesse pubblico l'altezza massima di ml. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da necessità specifiche e dimostrate di funzionamento degli impianti stessi e, comunque, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

D) Per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, altezza massima di ml. 7,00; saranno consentite altezze maggiori se giustificate da specifiche e dimostrate esigenze aziendali e, comunque previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Distacchi:

Per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D.l. 1.04.1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del Decreto Assessore EE.LL., Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U e successive modificazioni.

cert.dest.urb.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti distacchi:

A) Tra corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto.

B) Dai confini aziendali dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a ml. 10,00

C) Dal ciglio delle strade di penetrazione agraria e da quelle non menzionate dal D.I. 1.04.1968, n. 1404 ad eccezione di quelle interne all'area di pertinenza aziendale, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a 14,00 ml.

D) Tra edifici residenziali e locali strumentali adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a ml. 10,00.

Tipi edilizi:

I fabbricati dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale.

Recinzioni:

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

Sarà consentita la manutenzione, la demolizione e ricostruzione di recinzioni a parete piena esistenti.

Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o toponomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R.D. 8.12.1933, n. 1740 e successive modificazioni.

Ai sensi dell'art. 26 (art. 16 C.d.S.) del Regolamento di Attuazione del vigente Codice della Strada approvato con D.P.R. n. 495 del 16.12.1992, è previsto:

1) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 ml.

2) Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:

- a) 60 ml. per strade di tipo A;
- b) 40 ml. per strade di tipo B;
- c) 30 ml. per strade di tipo C;
- d) 20 ml. per strade di tipo F.

3) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 ml.

4) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 ml. sul terreno non può essere inferiore a 1 ml.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 ml. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

5) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 ml. sul terreno, non può essere inferiore a 3 ml.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 ml. sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 ml. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

Ai sensi dell'art. 27 (art. 17 C.d.S.) del Regolamento di Attuazione del vigente Codice della Strada approvato con D.P.R. n. 495 del 16.12.1992, è previsto:

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvature di raggio superiore a 250 ml. si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 ml., la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

AA

Dal 18.01.2021 è entrata in vigore la L.R. n°1, riportante "Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e modifiche alle leggi regionali n°8/2015, n°23/1985 e n°16/2017". All'art. 1 si riportano " Modifiche all'art. 26 della Legge Regionale n°8/2015 (Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali)":

- 1. L'art. 26 della L.R. 23.04.2015, n°8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio), è sostituito dal seguente:

Art. 26 (Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali).

1. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole E, 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 regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta Regionale 03.08.1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), salvo quanto disposto nel comma 2.

2. Nella fascia di 1.000 metri dalla linea della battigia marina l'edificazione di fabbricati per fini residenziali è riservata agli imprenditori agricoli a titolo professionale.

3. Con le limitazioni di cui al comma 2, è consentito il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto della superficie minima di intervento e dell'indice massimo di fabbricabilità, per gli edifici regolarmente autorizzati e accatastati alla data di



entrata in vigore della presente modifica legislativa, aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza in edifici ad uso residenziale.

AA

Fatto salvo da quanto previsto dalle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), approvato con D.P.G.R. della Regione Sardegna, n° 82 del 07 Settembre 2006 e smi.

Fatto salvo da quanto previsto dalla Legge 18 maggio 1989, n° 183, art 17, comma 6 ter – D.L. 180/98 e s.m.i. Aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 35 del 21 Marzo 2008, afferente le NTA del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico).

Fatto salvo da quanto previsto dalla Deliberazione n° 1 del 31.10.2012, pubblicata sul BURAS del 15.11.2012, con cui veniva adottato preliminarmente dal Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino, lo studio denominato "Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.)", definitivamente adottato con Deliberazione n° 1 del 20.06.2013.

Villasor, 07 MAR. 2022

RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Geom. Cappai Pablo



=====

Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n° 380, art. 30.

Omissis.....

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

=====

Ai sensi dell'articolo 13 del Decreto Legislativo n.196/2003, Le forniamo le seguenti informazioni:
il <Comune di Villasor> è in possesso dei suoi dati per adempiere le normali operazioni derivanti da obbligo di legge o contrattuale.
In qualunque momento potranno essere esercitati dagli interessati i diritti di cui all'art. 7 del Decreto Legislativo n.196/2003 contattando il titolare del trattamento Pinna Massimo – Sindaco pro-tempore, con sede in Piazza Matteotti, 1 tel. 070-9648023 , fax 070-9647331.
La informativa completa può essere consultata presso i nostri uffici o al seguente link comune.villasor.ca.it

cert.dest.urb.

