



COMUNE DI MARRUBIU

Piazza Roma n° 7 - C.A.P. 09094 - Provincia di Oristano

Cod. Fisc. 80001090952 - P. IVA 00089760953

Tel. 0783/85531 - Fax 0783/858209

www.comunemarrubiu.it

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 991/15579-2017.

Marrubiu, li 22.01.2018.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

- Visti gli atti in suo possesso;
- A richiesta di **LAORE SARDEGNA** C.F. n. **03122560927**, con sede a **CAGLIARI** in **VIA CAPRERA N. 8**;
- Ai sensi dell'Art. 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380;

CERTIFICA

che i terreni ricadenti nel territorio del **Comune di Marrubiu**, distinti in Catasto al **Foglio 1 mappali 1310-1312-1313-762-187-257-1318-1330**; al **Foglio 2 mappali 154-832-76-70-71-146-75-66-121-113-152-214-145-195-134-138-215-142-65-833-1029-885-67-1028-866-1038-64**; al **Foglio 3 mappali 35-36-37-38-39-41-42-51-164-165-166-167-168-169-675-676-745-746-810-812-717-718-22-71-141-154-821-823-824-826**; al **Foglio 6 mappale 1360**, sono ubicati nel vigente Piano Urbanistico Comunale di questo Comune approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. **20** del **24.04.2002** (integrata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. **45** del **04.09.2002** e n. **57** del **30.11.2002**), approvata con Determinazione del D.G. della Pianificazione Urbanistica Territoriale e V.E. dell'Assessorato Regionale EE.LL. - Finanze ed Urbanistica n. **557** del **16.12.2002** e pubblicato nel BURAS n. **5** del **18.02.2003**; modificato con variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. **44** del **17.09.2009** pubblicato nel BURAS n. **7** del **08.03.2010**; e ricadono rispettivamente:

- **Foglio 1 mappali 1310-1312-1313-257**; **Foglio 2 mappali 154-832-76-70-71-146-75-66-121-113-152-214-145-195-134-138-215-142-65-64**; **Foglio 3 mappali 36-37-38-39-51-165-167-168-169**, interamente in zona omogenea "E 2" AGRICOLA;
- **Foglio 2 mappali 1029-885-1028-866**; **Foglio 3 mappali 675-676-745-746-810-812-717-718-71-141-154-821-823-824-826**, interamente in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;
- **Foglio 1 mappale 187**, per l'1% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 99 % circa in zona omogenea "H 3" di RISPETTO CIMITERIALE;
- **Foglio 1 mappale 762**, per il 72% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 28 % circa in zona omogenea "H 3" di RISPETTO CIMITERIALE;
- **Foglio 1 mappale 1318**, per il 91% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 9 % circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;
- **Foglio 1 mappale 1330**, per il 77% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 23 % circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;
- **Foglio 2 mappale 833**, per il 95% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 5 % circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;
- **Foglio 2 mappale 67**, per il 90% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 10 % circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;
- **Foglio 2 mappale 1038**, per il 96% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 4 % circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;
- **Foglio 3 mappale 35**, per il 84% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 16% circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;
- **Foglio 3 mappale 41**, per il 99% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 1 % circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;

- Foglio 3 mappale 42, per il 98% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 2 % circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;
- Foglio 3 mappale 164, per il 98% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 2 % circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;
- Foglio 3 mappale 166, per il 98% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 2 % circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;
- Foglio 3 mappale 22, per il 88% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 12 % circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;
- Foglio 6 mappale 1360, per il 81% circa in zona omogenea "E 2" AGRICOLA, mentre per il restante 19 % circa in zona omogenea "H 4" di RISPETTO NASTRO STRADALE;

Per le stesse vigono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" AGRICOLE

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

Secondo le direttive previste dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 03/08/1994 n. 228 sono state individuate zone E1 - E2 - E3 - E4 - ed E5.

Le zone E1 ed E3 sono aree di primaria importanza per la funzione agricola -produttiva.

In zona E4 è stata individuata la Borgata CENTRO 3 Sassu, costituente centro rurale, con la presenza di unità abitative.

Le zone E5 individuate sono caratterizzate dall'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Per ciascuna azienda sono ammesse unità abitative nella quantità massima corrispondenti ai posti di lavoro indispensabili per la conduzione dell'azienda stessa.

Interventi consentiti:

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) residenze connesse alla conduzione del fondo, per le quali dovrà essere una coerente esigenza produttiva adeguatamente supportata da un piano di sviluppo aziendale;
- b) attrezzature ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- c) fabbricati per agriturismo e punti di ristoro;
- d) fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- f) impianti di interesse pubblico, quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni ponti radio, ripetitori e simili;
- g) attrezzature di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone territoriali omogenee

Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nonché, ad accezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola.

Attività ammesse:

Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale. Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi di tipo industriale o agro-industriale.

Parametri urbanistici:

Per tutte le zone E valgono i seguenti parametri.

Indice di fabbricabilità: per le residenze e le attività connesse all'agricoltura ed alla zootecnia l'indice fondiario è pari allo 0,03 mc/mq. in zona E1 - E2 - E3 - E4 ed E5 .

Per i fabbricati, le attrezzature e gli impianti connessi alla conduzione del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili industriali l'indice fondiario è pari a 0,20 mc/mq.

A) NORMATIVA:

In tutte le zone agricole vale la seguente normativa:

- L'attività di agriturismo dovrà rispettare la normativa prevista dalla L.R. 18/98.
- Per punti di ristoro 0,01 mc/mq, incrementabile sino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale;
- Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale 0,10 mc/mq;
- Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali 0,01 mc/mq;
- Per gli interventi di cui al punto f), 1 mc/mq., e per gli interventi di cui al punto g) 0,10 mc/mq.

I volumi delle serre, di impianti di acquacoltura e di agricoltura specializzata non sono computabili ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità, mentre devono osservare l'indice di copertura massima di 0,50 mq/mq.

Nell'applicazione degli indici di fabbricabilità si deve tener conto anche delle volumetrie preesistenti, con identica destinazione d'uso.

Gli indici fondiari massimi sono indipendenti e potranno essere computati sia per il calcolo del volume degli edifici destinati all'attività agricola e zootecnica; ovvero sulla stessa superficie di terreno può essere assentito per intero l'indice massimo sia per il calcolo dei volumi abitativi che per la determinazione dei volumi per le opere connesse all'attività agricola.

Contestualmente alla realizzazione dei volumi residenziali dovranno eseguirsi le opere agricole o zootecniche previste in progetto.

Ai fini del computo della volumetria ammissibile si potranno utilizzare anche appezzamenti non contigui ma comunque al servizio dell'azienda, detti volumi dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt. 1.000 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte degli appezzamenti non ricadano entro detto limite.

L'accorpamento così descritto sarà consentito solo ed esclusivamente per insediamenti di tipo agricolo produttivo e per le residenze connesse all'attività stessa (sono quindi esclusi i punti di ristoro). Gli altri appezzamenti da accorpare dovranno essere ubicati a distanza non superiore a mt. 1.000 fatta eccezione per le aziende del settore zootecnico in stallino per le quali gli appezzamenti dovranno essere ubicati a distanza non superiore a mt. 2000.

Si intende lotto agricolo unico l'insieme di diversi appezzamenti, non contigui ma prospicienti tra loro quando separati da una strada di penetrazione agraria.

E' prevista la possibilità di derogare al limite minimo di Ha 3,00 di superficie costituente di un unico corpo, nel caso che nel lotto interessato sussistano già fabbricati a servizio dell'azienda agricola.

E' previsto l'accorpamento di terreni agricoli per la realizzazione di insediamenti agrituristici su lotti aventi superficie inferiore a Ha 3,00 così come previsto dall'art. 9 del D.P.G.R. n° 229/94.

B) DISTANZE:

Le distanze da osservare sono le seguenti:

- Dai confini:

- 1) E' ammessa l'edificazione sul confine solamente nel caso in cui il lotto abbia una larghezza inferiore a ml. 15,00. In caso di arretramento la distanza minima da rispettare è pari alla metà dell'altezza del fabbricato erigendo, con un minimo assoluto di ml. 5,00.
- 2) Per nuovi fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi la distanza minima è di ml. 50,00 dal confine.

- Dai fabbricati:

- 1) La distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore alla media della altezza dei medesimi fabbricati, con un minimo assoluto di ml. 8,00 oppure in aderenza. I fabbricati residenziali dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore di mt. 10,00 da qualsiasi fabbricato agricolo.

- Dalla viabilità:

- 1) Strade vicinali, consortili, di bonifica private ad uso pubblico, comunali fuori dal centro abitato: ml. 5,00;
- 2) Strade extraurbane - tipo F-: ml. 20,00;

3) Strade extraurbane (tipo C – con almeno una corsia per senso di marcia e banchine) : ml. 30,00;

4) Strade extraurbane principali (tipo B – es. S.S. 131): ml. 40,00;

- **Dalle zone B - C - F - G e S:**

1) Stalle od in genere attività per l'allevamento dei bovini, equini, ed ovicapri ml. 300,00 dalle zone B - C e S e ml. 100,00 dalle zone G;

2) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti avicunicoli ml. 300,00;

3) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti suinicoli ml. 500,00.

C) SUPERFICI MINIME DELL'APPEZZAMENTO PER CONSENTIRE L'EDIFICABILITÀ:

1) Per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici..... Ha 0,50;

2) Residenze e fabbricati utili per la conduzione del fondo.....Ha 1,00;

3) Per agriturismo e punti di ristoro:Ha 3,00;

4) Per punti di ristoro uniti ad attrezzature per la conduzione del fondoHa 4,00;

5) Per punti di ristoro uniti con residenze ed attrezzature per la conduzione del fondo:Ha 6,00.

Sui lotti di superficie non inferiore ai mq. 2000 sarà comunque ammessa la realizzazione di un ricovero attrezzi con indici di fabbricabilità di 0,05 mc/mq.

La verifica delle superfici minime utili e degli indici per l'edificazione può essere attuata conteggiando i diversi appezzamenti eventualmente accorpati come indicato al punto **A)** purché della medesima proprietà o comunque disponibilità con titolo regolarmente trascritto.

1. Gli edifici espropriati per allargamenti di strade o la realizzazione di opere pubbliche possono essere ricostruiti conservando la destinazione d'uso e la volumetria, purché conformi alla normativa delle zone agricole, nelle aree adiacenti, anche se queste non raggiungono le superfici minime per essere edificate.

2. I vani seminterrati o scantinati, situati sotto i fabbricati residenziali, potranno essere adibiti esclusivamente ad accessori e pertinenze della residenza ed avere un'altezza utile non inferiore a ml. 2,20 e non superiore a ml. 2,60.

I piani seminterrati o interrati per almeno un lato, non partecipano al computo dei volumi, solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato.

L'ingombro del piano seminterrato non può eccedere la superficie coperta (comprese le verande) del fabbricato principale a piano rialzato.

Le verande che hanno estensione planimetrica in profondità superiore a ml. 2,50, anche se aperte su più lati, concorrono anch'esse al computo globale del volume.

3. Limiti per l'esercizio dell'agriturismo:

A) Per le aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ettari il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di azienda il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

B) Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

C) In aggiunta agli ospiti di cui ai commi 1 e 2, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "H"

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico o di particolare interesse per la collettività.

La classificazione è la seguente:

H1 - Ambiti di conservazione integrale

E' stata inclusa in questo ambito l'intera zona ad est delle cave

H2 - Ambiti storici-culturali - Nuraghi, chiese, emergenze storiche e simili.

H3 - Fascia di rispetto cimiteriale, impianto di depurazione, di potabilizzazione e simili.

H4 - Fascia di rispetto del nastro stradale.

HC - Zone di rispetto edificatorio.

Interventi consentiti

Gli interventi consentiti nelle Zone H sono quelli relativi ad opere pubbliche, salvo per le Zone H4, per le quali sono consentiti anche ampliamenti dei fabbricati privati preesistenti, purché gli interventi stessi non comportino una diminuzione della distanza stradale rispetto a quella preesistente.

Parametri urbanistici

Indice territoriale : 0,001 mc/mq

Sono applicabili i poteri di deroga di cui all'art. 41 quater della Legge n.1150/42 e successive modifiche, limitatamente alle opere pubbliche.

Attività consentite

- attività scientifiche, comprendenti lo studio, il controllo e la conservazione delle risorse ambientali;
- la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere, postazioni naturalistiche;
- opere di difesa e di ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissione di origine antropica;
- itticoltura e/o acquacoltura estensiva, pesca, interventi per il recupero e la valorizzazione degli ambienti umidi;
- il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali quelle connesse al soddisfacimento del bisogno idrico regionale;
- opere di rimboschimento di iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzate, sempre che effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- opere antincendio e protezione civile;
- traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- pascolamento controllato;
- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare limitatamente alle località dove attualmente sono presenti.

Qualora in zona H2 (presenze archeologiche, storiche ed artistiche) sia necessario effettuare lavori per consentire la visita dei monumenti, i sentieri dovranno essere pedonali ed in terra battuta o pavimentati con selciato o lastricato, con pietrame del posto. Le recinzioni potranno essere eseguite con pietrame sempre del posto, sistemato a secco.

Detti terreni sono inoltre soggetti alle prescrizioni previste dai seguenti strumenti legislativi:

- Piano Paesaggistico Regionale – Primo Ambito Omogeneo, approvato in via definitiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 82 del 07.09.2006;
- Legge Regionale 23.10.2009 n. 4 e s.m.i.;
- Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 1 del 03.09.2012, relativa all'Adozione Preliminare del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.
- Studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica finalizzata al P.U.C. ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme di Attuazione del P.A.I.; adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. **47** del **30.07.2013**;
- Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 10 del 25.09.2013, relativa all'approvazione dello Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica nel territorio comunale di Marrubiu, ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I., pubblicata nel BURAS n. 46 del 10.10.2013.

SU DETTI TERRENI NON SUSSISTE ALCUN VINCOLO DI CUI ALLA LEGGE 29.10.1993, N. 428.

Il presente si rilascia in carta libera ai sensi dell'art. 21 Tab. B del D.P.R. n° 642 del 26.10.1972.

Ai sensi dell'art. 15 della L. 183/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici.

Marrubiu, li 22.01.2018.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. ANTONIO SPIGA)



IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI
(Dott. Ing. ANGELICA SEDDA)

