
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ganau Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2003 del R.G.E.

contro

-



SOMMARIO

Incarico	10
Premessa.....	10
Descrizione	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	11
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	11
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	12
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T.....	12
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T.....	12
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA	13
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda	13
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda	13
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda	13
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda	13
Lotto 1	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	14
Titolarità	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	15
Confini	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	15
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	15
Consistenza	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	16
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	17
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	17
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	17



Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	18
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	18
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	19
Patti	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	19
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	20
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	20
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	20
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	21
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	22
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	22
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	22
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	22



Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	23
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	23
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	24
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	24
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA.....	25
Lotto 2	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Lotto 3	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	29
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	29
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	29
Titolarità	29
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	29



Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	30
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	30
Confini	31
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	31
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	31
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	31
Consistenza	31
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	31
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	31
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	32
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	32
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	32
Dati Catastali	33
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	33
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	33
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	33
Precisazioni.....	34
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	34
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	34
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	34
Patti	34
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	34
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	34
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	34
Stato conservativo.....	34
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	34
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	34
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	35
Parti Comuni.....	35
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	35
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	35
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	35
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	35
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	35



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	35
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	36
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	36
Stato di occupazione	36
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	36
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	37
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	37
Provenienze Ventennali.....	37
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	37
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	37
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	38
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	38
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	38
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	38
Normativa urbanistica.....	38
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	38
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	39
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	39
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	39
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	40
Vincoli od oneri condominiali	40
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	40
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	40
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	40
Lotto 4.....	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T.....	41
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T.....	41
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	41
Titolarità	41
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T.....	41
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T.....	42
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	42
Confini	43



Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T	43
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T	43
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	43
Consistenza	43
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T	43
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T	43
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T	44
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T	44
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	44
Dati Catastali	45
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T	45
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T	45
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	45
Precisazioni.....	46
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T	46
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T	46
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	46
Patti	46
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T	46
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T	46
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	46
Stato conservativo.....	46
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T	46
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T	47
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	47
Parti Comuni.....	47
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T	47
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T	47
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T	47
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T	47
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T	47
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T	48



Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	48
Stato di occupazione	48
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T.....	48
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T.....	48
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	48
Provenienze Ventennali.....	48
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T.....	48
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T.....	49
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	49
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T.....	49
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T.....	49
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	49
Normativa urbanistica.....	50
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T.....	50
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T.....	50
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T.....	50
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T.....	50
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	51
Vincoli od oneri condominiali	51
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T.....	51
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T.....	51
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda.....	51
Lotto 5	51
Completezza documentazione ex art. 567	51
Titolarità	52
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali	52
Dati Catastali	53
Precisazioni.....	53
Patti	53
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54



Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	54
Normativa urbanistica.....	55
Regolarità edilizia.....	55
Vincoli od oneri condominiali	55
Stima / Formazione lotti	55
Lotto 1	55
Lotto 2	57
Lotto 3	57
Lotto 4	59
Lotto 5	60
Riserve e particolarità da segnalare.....	60



INCARICO

All'udienza del 15/11/2016, il sottoscritto Ing. Ganau Alberto, con studio in Via Perantoni Satta, 25 - 07100 - Sassari (SS), email aganau@tiscali.it, PEC alberto.ganau@ingpec.eu, Tel. 079 272831, Fax 079 272831, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1
- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Unità Immobiliare ad uso abitazione, suddivisa tra il primo e il secondo piano, distinta dai seguenti identificativi catastali: Catasto fabbricati, foglio n 83, particella N. 1515, sub 2, Zona Cens. 2, Categ. A03, Cl. 2, Cons. vani 8,5, Sup. Cat. Mq 279, Rend. Cat. € 658,48.

Il piano primo raggiungibile tramite una scala interna, è suddivisa in una zona giorno e una zona notte, rispettivamente composta da una cucina, che si affaccia su un terrazzo, collegata tramite un piccolo disimpegno ad un ampio salone e da due camere da letto e un bagno.

Al secondo piano sono presenti i seguenti ambienti:

una camera da letto, quattro locali, di cui tre adibiti a soffitta, collegati a due piccoli terrazzi ed uno a lavanderia.

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con muratura portante in elevazione in tufo, rifiniti con intonaco civile e finiture di tipo medio. La copertura è costituita da un solaio realizzato con struttura tradizionale in laterocemento, con sovrastante tetto a padiglione realizzato con tegole tipo marsigliesi. Lo stato di manutenzione generale



è discreto.

Le linee di demarcazione dei confini di proprietà sono nette, in quanto tutti e tre gli immobili sono delimitati quasi completamente da strade e recinzioni in parte realizzata con rete metallica ed in parte con muretti in pietra

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

Unità Immobiliare ad uso circolo privato, posta a Piano terra, contraddistinta dai seguenti identificativi catastali: Catasto fabbricati, foglio n 83, particella N. 1515, sub 1, Zona Cens. 2, Categ. C01, Cl. 1, Cons. mq 173, Sup. Cat. Mq 245, Rend. Cat. € 5.405,50, costituita da un disimpegno dal quale si accede, sui due lati opposti, a due locali destinati agli ospiti del circolo. In uno dei due locali è presente un vano adibito ad ufficio, ed entrambi sono dotati di servizi igienici;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Edificio un tempo destinato all'allevamento di galline ovaiole, lavorazione e stoccaggio di uova, distinto in catasto al foglio n. 41, particella n° 130, Zona Censuaria n° 4, Categoria D/8. Il fabbricato, di complessivi m2 1.350,12, è costituito da due capannoni paralleli, della stessa dimensione, articolati su due piani. Nel piano superiore trovavano collocazione le batterie per l'allevamento di galline ovaiole, mentre al piano terra vi sono i locali che venivano utilizzati per la raccolta e il trattamento della pollina. Anteriormente i due capannoni sono collegati ad una struttura edilizia, anch'essa costruita su due livelli, caratterizzato dai seguenti locali:

Il piano terra è suddiviso in tre ambienti:

- uno centrale destinato a magazzino, dove è ubicata la scala di accesso al primo piano e il montacarichi;
- lateralmente al precedente, sono presenti altri due locali adibiti a deposito scorte. In uno dei due locali è presente una cella frigo per la conservazione delle uova.

Il piano superiore, a sua volta, è ripartito in tre ambienti speculari al piano terra per la dimensione ma parzialmente diversi per la destinazione. Infatti, nel vano centrale trovano collocazione due linee di lavorazione e confezionamento delle uova. Mentre gli altri due locali sono destinati a deposito di materiali di imballaggio e confezionamento delle uova. Inoltre, in uno dei due vani laterali è presente l'ufficio commerciale con annesso servizio igienico. Il complesso edilizio sopra descritto è costituito da un unico corpo di fabbrica avente forma a ferro di cavallo, come si può rilevare dalla documentazione



fotografica allegata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Fabbricato RURale, di complessivi m2 571,00 che era destinato all'allevamento di galline ovaiole, distinto in catasto al foglio n. 41, particella n° 329. E' costituito da un unico capannone che si sviluppa su due piani, come quello descritto al punto 1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Casa di civile abitazione, di mq 141,00 con annesso portico di mq 38,53, censita in catasto al foglio n° 59, particella n° 262, Fabbricato di tipo civile, Zona Censuaria n° 4, Categoria A/2, classe 2, Consistenza pari a n° 6 vani, Rendita catastale € 573,27.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Fabbricato adibito a Magazzino ricovero macchine ed attrezzi, antistante la casa colonica, censito in catasto al foglio n°59, particella n° 263, Zona Censuaria n° 4, Categoria C/2, classe 1, Consistenza mq 50,00, Rendita catastale € 149,77.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Fabbricato adibito a Magazzino ricovero macchine ed attrezzi, antistante la casa colonica, censito in catasto al foglio n°59, particella n° 263, , Zona Censuaria n° 4, Categoria C/2, classe 1, Consistenza mq 50,00, Rendita catastale € 149,77.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

Terreno agricolo in Reg. Gesù Giuseppe Maria costituito dai seguenti mappali del F. 83: 216, 94 e 1515 (ex 217-218) sul terreno insistono due fabbricati, di cui uno già precedentemente individuato e stimato, mentre il secondo costituito da una tettoia risulta abusivo; il terreno ricade in zona E3.a del vigente P.U.C. di Sassari.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Terreno agricolo in Loc. Campanedda distinto al N.C.T. al F. 42 M. 25 e al F. 41 M. 205-206-212-213-214

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Terreno in Loc. Campanedda al N.C.T. al F. 41 M. 65-66 e al F. 59 M. 11

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Terreno agricolo distinto al N.C.T. al F. 41 M. 129

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Terreno agricolo al N.C.T. al F. 59 M. 261

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Risulta completa

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

-

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

-

-



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- -
-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Confinante a nord con la rete ferroviaria Sassari-Alghero, a est con la strada provinciale Scala Cavallo-Sassari, a sud con la strada vicinale Gesù Giuseppe e Maria, a ovest con altra proprietà.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

confinante a nord con la rete ferroviaria Sassari-Alghero, a est con la strada provinciale Scala Cavallo-Sassari e, a sud con la strada vicinale Gesù Giuseppe e Maria, a ovest con altra proprietà

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA



Confina con strada pubblica, ferrovia e altre proprietà Mappale 1325 del F. 83.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	270,00 mq	279,00 mq	1,00	279,00 mq	2,70 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				279,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				279,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	173,00 mq	245,00 mq	1,00	245,00 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				245,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				245,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2346,00 mq	2346,00 mq	1,00	2346,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2346,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2346,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 14/11/2018	-	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 1515, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 8,5 Superficie catastale 279 mq Rendita € 658,48 Piano 1-2

I dati corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 15/11/2018		Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 1515, Sub. 1 Categoria C1, Cons. 173 Superficie catastale 245 mq Rendita € 5.405,50 Piano t

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 83, Part. 94 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1173 Reddito dominicale € 757,00 Reddito agrario € 424,00
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 83, Part. 216 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1173 Reddito dominicale € 757,00 Reddito agrario € 424,00
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 83, Part. 1515 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 117

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	1515	2		A3		8,5	279 mq	658,48 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	1515	1		C1		173	245 mq	5405,5 €	t	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
83	94				Orto	2	1173 mq	7,57 €	4,24 €		
83	216				Orto	2	1173 mq	7,57 €	4,24 €		
83	1515				Ente Urbano		117 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Nessuna

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

nessuna

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

Il mappale 1515 è un Ente Urbano pertanto non classificato nel PUC

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Nessuno

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

nessuno

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Pessimo stato di conservazione

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

pessimo stato di conservazione

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

buono

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2



Nessuna

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

nessuna

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Nessuno

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

nessuno

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

FONDAZIONI CONTINUE - ESPOSIZIONE N - ALTEZZA INTERNA 2.70 - MURATURE PORTANTI IN CANTONI DI TUFO - A FALDE CON MANTO DI TEGOLE - INTONACO AL CIVILE INTERNO ED ESTERNO - PAVIMENTO IN CERAMICA - INFISSI INTERNI IN LEGNO ESTERNI IN ALLUMINIO ANODIZZATO - VOLTE INTONACATE AL CIVILE - SCALE IN MURATURA - IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA - IMPIANTO TERMICO E IDRICO SANITARIO IN TOTALE DISUSO - TERRENO DI PERTINENZA IN PARTE A CORTILE E IN PARTE A GIARDINO - POSTI AUTO NEL CORTILE - CONDIZIONI DI MANUTENZIONE PESSIME

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

Fondazioni continue

Esposizione: Nord

Altezza interna utile 2,70

Str. verticali: muratura di cantoni di tufo da ristrutturare

Solai: laterocemento da ristrutturare

Copertura: a due falde in calcestruzzo da ristrutturare

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare

Pareti esterne ed interne: rivestimento intonaco al civile, interni in muratura di mattoni pieni;

Pavimentazione interna: ceramica



Infissi esterni in alluminio anodizzato ed interni in legno

Scale: in muratura

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, idrico in pessime condizioni, mancano termosifoni

Terreno esclusivo: parte cortile e parte giardino

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

SI ALLEGA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

TERRENO AGRICOLO

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

VEDI FASCICOLO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

vedi fascicolo

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA



Oneri di cancellazione

VEDI FASCICOLO

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Il fabbricato ricade nella sottozona E3.a del P.U.C. vigente

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

Il fabbricato ricade nella sottozona E3.a del P.U.C. vigente

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

TERRENO CLASSIFICATO E3.a NEL P.U.C. VIGENTE

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'IMMOBILE RISULTA EDIFICATO ANTERIORMENTE AL 1942 E SUCCESSIVAMENTE PER ESSO RISULTANO L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 181 DEL 8.06.1984 E LA COMUNICAZIONE PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA A CIRCOLO PRIVATO DEL 26.05.2004

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Comunicazione per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a circolo privato del 26.04.2004

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo progetto allegato all'ultima autorizzazione

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

SUL TERRENO INSISTE UN FABBRICATO (TETTOIA) EDIFICATO IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46/A, PIANO 1-2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NESSUNO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA CANIGA 46, PIANO TERRA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



nessuno

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NESSUNO

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina con F.41 M.73-437-109-204-207-413-127-S.P. Alghero Porto Torres



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	51982,00 mq	51982,00 mq	1,00	51982,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				51982,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51982,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 42, Part. 25 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2360 Reddito dominicale € 244,00 Reddito agrario € 244,00
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 205 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 23585 Reddito dominicale € 2.436,00 Reddito agrario € 2.436,00
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 212 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5822 Reddito dominicale € 601,00 Reddito agrario € 601,00
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 213 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9430 Reddito dominicale € 974,00 Reddito agrario € 974,00
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 206 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4531 Reddito dominicale € 468,00 Reddito agrario € 468,00
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 214 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6254



		Reddito dominicale € 646,00 Reddito agrario € 646,00
--	--	---

In questo caso non corrispondono in quanto il proprietario risulta dal 03/04/2000

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	25				Pascolo	2	2360 mq	2,44 €	2,44 €	
41	205				Pascolo	2	23585 mq	24,36 €	24,36 €	
41	206				Pascolo	2	4531 mq	4,68 €	4,68 €	
41	212				Pascolo	2	5822 mq	6,01 €	6,01 €	
41	213				Pascolo	2	9430 mq	9,74 €	9,74 €	
41	214				Pascolo	2	6254 mq	6,46 €	6,46 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

buono

PARTI COMUNI



nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

SI ALLEGA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Terreno agricolo utilizzato a pascolo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

vedi fascicolo

NORMATIVA URBANISTICA

il terreno risulta parzialmente nella sottozona E2.a e parzialmente nella sottozona H2.9 del vigente P.U.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA



nessun vincolo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nessuno

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Stessa proprietà

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Stessa proprietà

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Confina con M. 65-66-209-353

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1325,00 mq	1350,12 mq	1,00	1350,12 mq	4,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				1350,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1350,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	550,00 mq	571,00 mq	1,00	571,00 mq	4,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				571,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	571,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	13413,00 mq	13413,00 mq	1,00	13413,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13413,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13413,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2013 al 20/11/2018		Catasto Fabbricati Sez. N, Fg. 41, Part. 130, Zc. 4 Categoria D8 Rendita € 1.464.020,00 Piano T-1

I dati corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1998 al 20/11/2018		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 329 Qualità Fabbricato rurale

I dati corrispondono a quelli reali

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
----------------	------------------	-----------------------



Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 129 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 13413 Reddito dominicale € 1.385,00 Reddito agrario € 1.385,00
------------------------------	--	---

I dati corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
N	41	130		4	D8				1464020 €	T-1	

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	329				Fabbricato rurale					

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	129				Pascolo	2	13413 mq	13,85 €	13,85 €	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

nessuna

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Nessuna

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

nessuna

PATTI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

nessuno

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Nessuno

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

In pessime condizioni di manutenzione

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1



Pessimo stato di conservazione

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

buono

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

nessuna

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Nessuno

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

nessuno

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Nessuno

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Fondazioni continue realizzate in calcestruzzo armato, con tondini in ferro di adeguato diametro;
Esposizione: Nord
Altezza interna utile: 2,50 al piano terra e variabile al piano primo



Str. verticali: al piano terra muratura in blocchi di cls, al piano primo struttura portante in acciaio
Solai: al piano terra in latero-cemento, al piano primo in lamiera grecata
Copertura: a falde in acciaio e lamiera grecata
Manto di copertura: lamiera grecata
Pareti esterne ed interne: al piano terra muratura in blocchi di cls e tramezzi con mattoni forati, al piano primo con struttura prefabbricata metallica;
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: in alluminio anodizzato le finestre; le porte esterne sezionali e metalliche; le porte interne anch'esse in alluminio anodizzato;
Scale: soletta e gradini in c.a.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico fuori traccia a 220-380 V, manca impianto termico
Terreno esclusivo: terreno di pertinenza
Posto auto: all'interno del terreno di pertinenza

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Fondazioni continue realizzate in calcestruzzo armato, con tondini in ferro di adeguato diametro;
Esposizione: Nord
Altezza interna utile: 2,50 al piano terra e variabile al piano primo
Str. verticali: al piano terra muratura in blocchi di cls, al piano primo struttura portante in acciaio
Solai: al piano terra in latero-cemento, al piano primo in lamiera grecata
Copertura: a falde in acciaio e lamiera grecata
Manto di copertura: lamiera grecata
Pareti esterne ed interne: al piano terra muratura in blocchi di cls e tramezzi con mattoni forati, al piano primo con struttura prefabbricata metallica;
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: in alluminio anodizzato le finestre; le porte esterne sezionali e metalliche; le porte interne anch'esse in alluminio anodizzato;
Scale: soletta e gradini in c.a.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico fuori traccia a 220-380 V, manca impianto termico
Terreno esclusivo: terreno di pertinenza
Posto auto: all'interno del terreno di pertinenza

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Si allega certificato di destinazione urbanistica
Terreno agricolo utilizzato a pascolo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1



L'immobile risulta libero

In stato di totale abbandono

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Oneri di cancellazione

vedi fascicolo

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Oneri di cancellazione

Vedi fascicolo

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Oneri di cancellazione

vedi fascicolo

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Il fabbricato si trova nel P.U.C vigente nella sottozona E2.a



BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

L'immobile si trova nel P.U.C vigente nella sottozona E2.a

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Il terreno ricade parzialmente nella sottozona E2.a e parzialmente nella sottozona H2.9

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

C/97/255 del 21.04.1997 - C/98/139 del 25.03.1998

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Certificato di Agibilità n. A/98/131 del 30.11.1998

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

C/97/255 del 21.04.1997 - C/98/139 del 25.03.1998

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Certificato di Agibilità n. A/98/131 del 30.11.1998

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

nessuna

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nessuno

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA, PIANO T-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NESSUNO

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



nessuno

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- -

•

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)



- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- -

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- -

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Stessa proprietà, S.P. Porto Torres Alghero

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

STESSA PROPRIETA'

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

confina con mappale 11-270 e con S.P. Porto Torres Alghero

CONSISTENZA

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	141,00 mq	141,00 mq	0,00	141,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				141,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	50,00 mq	50,00 mq	0,00	41,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3692,00 mq	3692,00 mq	1,00	3692,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3692,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3692,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 17/12/2018		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 262 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Superficie catastale 151 mq Rendita € 573,27 Piano T

I dati corrispondono a quelli reali

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 17/12/2018		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 263 Categoria C2 Cl.1, Cons. 50 Superficie catastale 41 mq Rendita € 149,77 Piano T

i dati corrispondono a quelli reali

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 261 Qualità Incolto produttivo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3692



		Reddito dominicale € 57,00 Reddito agrario € 38,00
--	--	---

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	262			A2	2	6 VANI	151 mq	573,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	263			C2	1	50	41 mq	149,77 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	261				Incolto produttivo	1	3692 mq	0,57 €	0,38 €	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES -
ALGHERO, PIANO T

NESSUNA

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO
T

NESSUNA

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

nessuna

PATTI

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES -
ALGHERO, PIANO T

NESSUNO

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO
T

NESSUNO

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES -
ALGHERO, PIANO T

NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE



BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

NON DISPONIBILE

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

buono

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

NESSUNA

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

NON DISPONIBILE

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

NESSUNO

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

NON DISPONIBILE

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T



NON DISPONIBILI

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Si allega certificato di destinazione urbanistica
Terreno agricolo utilizzato a pascolo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

NON DISPONIBILE

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

NON DISPONIBILE

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

VEDI FASCICOLO

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Oneri di cancellazione

VEDI FASCICOLO

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO T

Oneri di cancellazione

VEDI FASCICOLO

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA



Oneri di cancellazione

vedi fascicolo

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES -
ALGHERO, PIANO T

Il fabbricato ricade nel P.U.C vigente nella sottozona E2.a

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO
T

Il fabbricato ricade nel P.U.C vigente nella sottozona E2.a

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Il terreno ricade parzialmente nella sottozona E2.a e parzialmente nella sottozona H2.9 nel vigente
P.U.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES -
ALGHERO, PIANO T

NON DISPONIBILE

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO
T

NON DISPONIBILE



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

niente da segnalare

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES -
ALGHERO, PIANO T**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON DISPONIBILE

**BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A SASSARI (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, PIANO
T**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON DISPONIBILI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOC. CAMPANEDDA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nessuno

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- -
-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina con S.P. Alghero Porto Torres, M. 155-353-209-145-270-214

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	69015,00 mq	69015,00 mq	1,00	69015,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				69015,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69015,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 66 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9920 Reddito dominicale € 1.025,00 Reddito agrario € 1.025,00
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 11 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 44170 Reddito dominicale € 4.562,00 Reddito agrario € 4.562,00
Dal 06/05/2009 al 06/05/2019		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 65 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 14925 Reddito dominicale € 1.542,00 Reddito agrario € 1.542,00

I dati corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	65				Pascolo	2	14925 mq	15,42 €	15,42 €	
41	66				Pascolo	2	9920 mq	10,25 €	10,25 €	
59	11				Pascolo	2	3692 mq	0,38 €	0,38 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI



nessuno

STATO CONSERVATIVO

buono

PARTI COMUNI

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si allega certificato di destinazione urbanistica
Terreno agricolo attualmente utilizzato a pascolo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Oneri di cancellazione

vedi fascicolo

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni ricadono parzialmente nella sottozona E2.a e in parte nella sottozona H2.9 del vigente P.U.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

niente da segnalare

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

nessuno

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1



- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano 1-2

Unità Immobiliare ad uso abitazione, suddivisa tra il primo e il secondo piano, distinta dai seguenti identificativi catastali: Catasto fabbricati, foglio n 83, particella N. 1515, sub 2, Zona Cens. 2, Categ. A03, Cl. 2, Cons. vani 8,5, Sup. Cat. Mq 279, Rend. Cat. € 658,48. Il piano primo raggiungibile tramite una scala interna, è suddivisa in una zona giorno e una zona notte, rispettivamente composta da una cucina, che si affaccia su un terrazzo, collegata tramite un piccolo disimpegno ad un ampio salone e da due camere da letto e un bagno. Al secondo piano sono presenti i seguenti ambienti: una camera da letto, quattro locali, di cui tre adibiti a soffitta, collegati a due piccoli terrazzi ed uno a lavanderia. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con muratura portante in elevazione in tufo, rifiniti con intonaco civile e finiture di tipo medio. La copertura è costituita da un solaio realizzato con struttura tradizionale in laterocemento, con sovrastante tetto a padiglione realizzato con tegole tipo marsigliesi. Lo stato di manutenzione generale è discreto. Le linee di demarcazione dei confini di proprietà sono nette, in quanto tutti e tre gli immobili sono delimitati quasi completamente da strade e recinzioni in parte realizzata con rete metallica ed in parte con muretti in pietra

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1515, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 69.750,00

STIMA SINTETICA NELLA QUALE SI TIENE GIA' CONTO DEI DANNI ALL'IMMOBILE
- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA

Unità Immobiliare ad uso circolo privato, posta a Piano terra, contraddistinta dai seguenti identificativi catastali: Catasto fabbricati, foglio n 83, particella N. 1515, sub 1, Zona Cens. 2, Categ. C01, Cl. 1, Cons. mq 173, Sup. Cat. Mq 245, Rend. Cat. € 5.405,50, costituita da un disimpegno dal quale si accede, sui due lati opposti, a due locali destinati agli ospiti del circolo. In uno dei due locali è presente un vano adibito ad ufficio, ed entrambi sono dotati di servizi igienici;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1515, Sub. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 49.000,00

STIMA SINTETICA NELLA QUALE SI TIENE GIA' CONTO DEI DANNI ALL'IMMOBILE
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA

Terreno agricolo in Reg. Gesù Giuseppe Maria costituito dai seguenti mappali del F. 83: 216, 94 e 1515 (ex 217-218) sul terreno insistono due fabbricati, di cui uno già precedentemente individuato e stimato, mentre il secondo costituito da una tettoia risulta abusivo; il terreno ricade in zona E3.a del vigente P.U.C. di Sassari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 94, Qualità Orto - Fg. 83, Part. 216, Qualità Orto - Fg. 83, Part. 1515, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.449,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sassari (SS) - Via Caniga 46/A, piano	279,00 mq	500,00 €/mq	€ 139.500,00	100,00%	€ 69.750,00



1-2					
Bene N° 2 - Fabbricato civile Sassari (SS) - VIA CANIGA 46, piano TERRA	245,00 mq	400,00 €/mq	€ 98.000,00	100,00%	€ 49.000,00
Bene N° 7 - Terreno Sassari (SS) - REG. GESU' GIUSEPPE MARIA	2346,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.898,00	100,00%	€ 4.449,00
Valore di stima:					€ 123.199,00

Valore di stima: € 123.199,00

Valore finale di stima: € 123.199,00

LOTTO 2

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda
Terreno agricolo in Loc. Campanedda distinto al N.C.T. al F. 42 M. 25 e al F. 41 M. 205-206-212-213-214
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 25, Qualità Pascolo - Fg. 41, Part. 205, Qualità Pascolo - Fg. 41, Part. 206, Qualità Pascolo - Fg. 41, Part. 212, Qualità Pascolo - Fg. 41, Part. 213, Qualità Pascolo - Fg. 41, Part. 214, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.964,00
stima sintetica

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Sassari (SS) - Loc. Campanedda	51982,00 mq	2,00 €/mq	€ 103.964,00	100,00%	€ 103.964,00
Valore di stima:					€ 103.964,00

Valore di stima: € 103.964,00

Valore finale di stima: € 103.964,00

LOTTO 3



- Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1

Edificio un tempo destinato all'allevamento di galline ovaiole, lavorazione e stoccaggio di uova, distinto in catasto al foglio n. 41, particella n° 130, Zona Censuaria n° 4, Categoria D/8. Il fabbricato, di complessivi m2 1.350,12, è costituito da due capannoni paralleli, della stessa dimensione, articolati su due piani. Nel piano superiore trovavano collocazione le batterie per l'allevamento di galline ovaiole, mentre al piano terra vi sono i locali che venivano utilizzati per la raccolta e il trattamento della pollina. Anteriormente i due capannoni sono collegati ad una struttura edilizia, anch'essa costruita su due livelli, caratterizzato dai seguenti locali: Il piano terra è suddiviso in tre ambienti: - uno centrale destinato a magazzino, dove è ubicata la scala di accesso al primo piano e il montacarichi; - lateralmente al precedente, sono presenti altri due locali adibiti a deposito scorte. In uno dei due locali è presente una cella frigo per la conservazione delle uova. Il piano superiore, a sua volta, è ripartito in tre ambienti speculari al piano terra per la dimensione ma parzialmente diversi per la destinazione. Infatti, nel vano centrale trovano collocazione due linee di lavorazione e confezionamento delle uova. Mentre gli altri due locali sono destinati a deposito di materiali di imballaggio e confezionamento delle uova. Inoltre, in uno dei due vani laterali è presente l'ufficio commerciale con annesso servizio igienico. Il complesso edilizio sopra descritto è costituito da un unico corpo di fabbrica avente forma a ferro di cavallo, come si può rilevare dalla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 130, Zc. 4, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 405.036,00

Metodo di stima sintetico ove il valore unitario tiene conto degli ingenti costi di pulizia e manutenzione
- Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1

Fabbricato Rurale, di complessivi m2 571,00 che era destinato all'allevamento di galline ovaiole, distinto in catasto al foglio n. 41, particella n° 329. E' costituito da un unico capannone che si sviluppa su due piani, come quello descritto al punto 1).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 329, Qualità Fabbricato rurale

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 171.300,00

STIMA SINETTICA NELLA QUALE SI TIENE GIA' CONTO DEI LAVORI DI MANUTENZIONE NECESSARI
- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda

Terreno agricolo distinto al N.C.T. al F. 41 M. 129

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 129, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.239,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato rurale Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1	1350,12 mq	300,00 €/mq	€ 405.036,00	100,00%	€ 405.036,00
Bene N° 4 - Fabbricato rurale	571,00 mq	300,00 €/mq	€ 171.300,00	100,00%	€ 171.300,00



Sassari (SS) - Loc. Campanedda, piano T-1					
Bene N° 10 - Terreno Sassari (SS) - Loc. Campanedda	13413,00 mq	3,00 €/mq	€ 40.239,00	100,00%	€ 40.239,00
Valore di stima:					€ 616.575,00

Valore di stima: € 616.575,00

Valore finale di stima: € 616.575,00

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T
 Casa di civile abitazione, di mq 141,00 con annesso portico di mq 38,53, censita in catasto al foglio n° 59, particella n° 262, Fabbricato di tipo civile, Zona Censuaria n° 4, Categoria A/2, classe 2, Consistenza pari a n° 6 vani, Rendita catastale € 573,27.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 262, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 56.400,00
- Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T
 Fabbricato adibito a Magazzino ricovero macchine ed attrezzi, antistante la casa colonica, censito in catasto al foglio n°59, particella n° 263, Zona Censuaria n° 4, Categoria C/2, classe 1, Consistenza mq 50,00, Rendita catastale € 149,77.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 263, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.250,00
- Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda
 Terreno agricolo al N.C.T. al F. 59 M. 261
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 261, Qualità Incolto produttivo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.384,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale residenziale Sassari (SS) - S.P. Porto Torres - Alghero, piano T	141,00 mq	800,00 €/mq	€ 112.800,00	100,00%	€ 56.400,00



Bene N° 6 - Magazzino Sassari (SS) - S.P. PORTO TORRES - ALGHERO, piano T	41,00 mq	500,00 €/mq	€ 20.500,00	100,00%	€ 10.250,00
Bene N° 11 - Terreno Sassari (SS) - Loc. Campanedda	3692,00 mq	2,00 €/mq	€ 7.384,00	100,00%	€ 7.384,00
Valore di stima:					€ 74.034,00

Valore di stima: € 74.034,00

Valore finale di stima: € 74.034,00

LOTTO 5

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Loc. Campanedda
Terreno in Loc. Campanedda al N.C.T. al F. 41 M. 65-66 e al F. 59 M. 11
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 65, Qualità Pascolo - Fg. 41, Part. 66, Qualità Pascolo - Fg. 59, Part. 11, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 129.180,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Sassari (SS) - Loc. Campanedda	69015,00 mq	3,00 €/mq	€ 258.360,00	100,00%	€ 129.180,00
Valore di stima:					€ 129.180,00

Valore di stima: € 129.180,00

Valore finale di stima: € 129.180,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NESSUNA



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 27/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ganau Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale P.T. P. 1515 Sub 1 (Aggiornamento al 03/09/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 31/07/2018)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO INTERNE ED ESTERNE DEGLI IMMOBILI (Aggiornamento al 13/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PARCELLA (Aggiornamento al 27/12/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico e planimetrie catastali F. 83 P. 1515 Sub 2 (Aggiornamento al 03/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti (Aggiornamento al 25/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istruttoria accesso agli atti Comune di Sassari (Aggiornamento al 30/10/2018)



Casa Via Caniga n° 46/A - F. 83 P. 1515 Sub 2



Casa Via Caniga n° 46/A - F. 83 P. 1515 Sub 2





TERRENO REG. GESU' GIUSEPPE MARIA F. 83 M. 94-216



Fabbricato rurale Loc. Campanedda - F. 41 P. 130



Fabbricato rurale Loc. Campanedda - F. 41 P. 130



Fabbricato rurale Loc. Campanedda - F. 41 P. 329



Locale residenziale S.P. Porto Torres - Alghero - F. 59 P. 262



Magazzino S.P. Porto Torres - Alghero - F. 59 P. 263





TERRENO LOC. CAMPANEDDA F. 41 M. 65-66-129



TERRENO LOC. CAMPANEDDA F. 59 M. 11





COMUNE DI SASSARI

Cod. Fisc. 00239740905

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA



IL DIRIGENTE

a norma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., in riferimento alla richiesta Prot. n.37598 del 05.03.2019 presentata da **Ganau Alberto** e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati,

CERTIFICA

che i Terreni distinti nella Sez.Sassari-Agro Catasto Terreni al Foglio 83 Mappale 216, 94

secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n.58 del 11.12.2014,

sono compresi nella SOTTOZONA E3.a Campo Ambientale 1
che prevede quanto segue:

Art. 46 SOTTOZONA E3a

Descrizione

Aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).

Destinazioni ammesse

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il P.P.R.

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;

il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semi intensive ed intensive.

Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arbore.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità :

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
- salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso ;
- individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
- salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
- recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
- incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.

All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:

- E1b Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose).
- E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
- E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)
- E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residui, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).
- E4 Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Destinazioni ammesse:

d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, d11.

Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art. 7, L.R.27/98, i seguenti operatori:

Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio

dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (11, 12, 13, 14) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda.
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo.
- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti.
- L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati.
- L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma.

La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici, evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio.

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi: 11, 12, 13, 14, 14bis, 15, 16, 17, 18, 19, 112

Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive. Ai sensi dell'art. 13 bis del L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (7.1), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0,50 Ha per impianti serricoli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 3,00.

Per strutture di appoggio non residenziali (d7.1a) è prevista una superficie coperta inferiore ai 26 mq, per i fondi da 3 a 10 ettari, raddoppiabili a 52 mq per superfici superiori a 10 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico, senza servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m. 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m. 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d3.5.6) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai

commi precedenti 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. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di 11, 12, 13, 14, 16, 17, 112; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d10.1), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3.00.

La superficie minima di Ha 3.00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Distanze

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6.00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà.

Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;

m. 300 se trattasi di allevamento per avicunicoli;

m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Altezze

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4.50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal REP.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni.

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 46 bis CAMPI AMBIENTALI DEL TERRITORIO PERIURBANO

Nelle aree periurbane della corona olivetata il PUC, sulla base di una lettura sistematica delle risorse ambientali connesse con la stratificazione storica del processo di urbanizzazione, ha proceduto alla suddivisione del territorio in Campi Ambientali, a loro volta Suddivisi in ambiti:

CAMPO AMBIENTALE 1

Si identifica con il campo urbano

Modalità di formazione dei piani di recupero di iniziativa privata

I piani di recupero di iniziativa privata (proprietari singoli o riuniti in Consorzio, Cooperative Edilizie, Imprese di Costruzioni) si inseriscono all'interno del Piano Quadro elaborato dal Comune, articolato per Ambiti di recupero. All'interno di tali ambiti, i soggetti attuatori propongono le "Zone di Recupero" che per dimensione e caratteristiche garantiscano l'efficacia delle operazioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica. La



proposta si formalizza preliminarmente tramite la presentazione alla A.C. della lettera di intenti, nella quale si indica la volontà di costituzione del consorzio e la precisa individuazione catastale della zona di recupero. A seguito della comunicazione di costituzione del consorzio, l'A.C., sulla base di preliminari valutazioni di fattibilità, fornisce le prescrizioni generali per la predisposizione del Piano di recupero.

Funzioni ed obiettivi del Piano di Recupero

Gli indirizzi normativi dei Piani di Recupero applicati all'edificio urbano diffuso dovranno prevedere:

la riqualificazione ambientale ed igienico – sanitaria con il mantenimento delle attività produttive in atto, compatibili con l'uso residenziale diffuso, ed il mantenimento della trama agricola esistente con il recupero degli elementi caratterizzanti il paesaggio agricolo storico (sesti di impianto, muri a secco, siepi perimetrali, terrazzamenti);

la rigenerazione ambientale orientata alla riduzione dei carichi antropici sull'ecosistema, in particolare sulla falda acquifera, con la realizzazione di urbanizzazioni primarie di base (infrastrutture consortili per la depurazione delle acque reflue, infrastrutture per l'approvvigionamento idrico);

la riqualificazione urbanistica /ambientale del modello insediativo attraverso il miglioramento della rete viaria locale, il ripristino degli elementi paesaggistici del contesto quali siepi e muri a secco, l'integrazione di servizi alla residenza;

contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;

migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;

adeguare la qualità tecnica delle costruzioni rurali con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;

individuare, nell'ambito interessato al Piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione.

Parametri urbanistici e opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a totale carico del soggetto attuatore, devono essere funzionali alla riqualificazione ambientale ed urbanistica. Sono definite dalla A.C., in accordo con il consorzio promotore, unitamente agli incentivi e alle forme collaborative pubblico-privato, all'atto della sottoscrizione della lettera di intenti.

Le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- rete e impianto di consorzio per la gestione delle acque reflue di abitazioni sprovviste di allaccio alla pubblica fognatura. Le tipologie di impianti di trattamento riguardano a) depuratori biologici a fanghi attivi ad ossidazione totale, b) impianti di fitodepurazione, c) stazioni di rilancio per allaccio alla pubblica fognatura.
- Ripristino degli elementi paesaggistici e colturali specifici dell'agro olivetato. Gli interventi riguardano 1) la conservazione ed il restauro dei muri a secco esistenti, 2) la demolizione delle recinzioni incongrue e loro ricostruzione nel rispetto della tipologia dei muri a secco, o dei muri rivestiti con intonaco a base calce; 3) l'uniformazione dei disegni e dei materiali dei cancelli di accesso alle proprietà, secondo un progetto coerente con il contesto, 4) divisioni proprietarie e colturali con l'utilizzo di siepi e filari di piante presenti o compatibili con le specie del contesto rurale, privilegiando quelle autoctone e naturalizzate, 5) mantenimento della conformazione altimetrica del suolo attraverso la manutenzione ed il restauro dei terrazzamenti storici ed il divieto di eseguire nuovi sbancamenti e riempimenti con muri di sostegno, 6) garantire un corretto regime idraulico rimuovendo le recinzioni sulle aree che rappresentano dei compluvi naturali. Nella ricostruzione delle recinzioni, vanno considerati i necessari arretramenti e le relative cessioni volontarie delle aree per consentire allargamenti delle sezioni stradali fino al raggiungimento delle dimensioni minime previste dalle strade urbane consortili (G) appartenenti alla rete locale di accesso.
- Intervento consortile per l'allaccio alla rete idrica pubblica e realizzazione di rete di distribuzione alle abitazioni.
- cessioni standard nel rispetto del D.A. 2266/U/83.
- realizzazione di isole ecologiche finalizzate al miglioramento del sistema di raccolta differenziata dei RSU.
- miglioramento delle strade urbane consortili (G) appartenenti alla rete locale di accesso attraverso a) allargamento e rimodulazione della sezione stradale fino al raggiungimento della dimensione massima di

mt. 6 comprensiva delle due cunette laterali. Il manto stradale deve essere realizzato con pavimentazione permeabile e fonoassorbente quale quella in asfalto ecologico.

- realizzazione di attrezzature di interesse comune (S 2) quali a) centri di aggregazione sociale, b) spazi per attività ricreative quali servizi di ristoro, bar, c) attrezzature per il commercio di vicinato. Tutte le tipologie di intervento edilizio dovranno definire gli usi e le sistemazioni delle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, degli ampliamenti e delle nuove costruzioni.
- Le opere previste dovranno inserirsi organicamente nel paesaggio circostante e non dovranno:

- interferire con gli impianti arborei;
- recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi determinando interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

Si certifica inoltre che con Delibera del Consiglio Comunale n°7 del 15.01.2019 è stata adottata una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni di cui al presente certificato sono sottoposti alle Misure di Salvaguardia ai sensi dell'Art. 12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001 e alla normativa di seguito riportata.

Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il P.P.R.

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali: il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo; il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive.

Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arboree.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità:

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
- salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso;
- individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
- salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
- recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
- incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.

All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:

- E1b Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose).
- E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
- E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi



- anche arborei, colture legnose non tipiche, non specializzate)
- E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).
- E4 Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agrozootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Destinazioni ammesse

-Macrocategoria 1 - Residenziale e servizi strettamente connessi con la residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d1.1 Residenziale abitativa
- d1.2.a Bed & Breakfast
- d1.2.c Boat & Breakfast
- d1.2.d Doms

-Macrocategoria 2 - Turistico-ricettiva, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d2.1.e Alberghi rurali
- d2.3.c Punti di ristoro

-Macrocategoria 4 - Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria, è ammessa la seguente destinazione d'uso: - d4.3.c Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale,

-Macrocategoria 5 - Agricolo-Zootecnica

-d5.1 Agricola

- d5.1.a Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticoltura, elicoltura, cunicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone),
- d5.1.b Strutture e impianti produttivi agro-alimentari,
- d5.1.c Strutture agrituristiche,
- d5.1.d Canili rifugio, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio,
- d5.1.e Maneggi di cavalli con annesse strutture di servizio,
- d5.1.f Abitazioni al servizio di aziende agricole/zootecniche e delle strutture, impianti e attrezzature di cui alla lett. d5.1.a,
- d5.1.g Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli,
- d5.1.h Fabbricati con annessi locali e spazi di servizio per l'esercizio del turismo rurale.

Prescrizioni di carattere generale valide per tutte le macrocategorie:

- Per le funzioni/attività/servizi non specificatamente indicate nelle diverse Macrocategorie, si dovrà procedere per analogia:

- Sono fatte salve le destinazioni d'uso già esistenti ancorché non ricomprese nell'elenco delle specifiche destinazioni assegnate alle sottosezioni nelle quali sono localizzate.

Per la destinazione d1.1 residenziale abitativa è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art. 7, L.R. 27/98 e ss.mm.ii., i seguenti operatori:

Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti

negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (11, 12, 13, 14) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda.
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo.
- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti.
- L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati.
- L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma.
- La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio.

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

11, 12, 13, 14, 14bis, 15, 16, 17, 18, 19

Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

L'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali (d1.1) connessi ad aziende agricole e zootecniche è pari a 0,03 mc/mq

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0,50 Ha per impianti serricoli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

E' consentita la realizzazione di fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli (d5.1.g) di superficie utile non superiore a 30 mq. comprensiva di servizio igienico per i fondi da 1 a 3 ettari, raddoppiabili a 60 mq per i fondi con superficie superiore a 3 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico più il servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana.

Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli.

L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d5.1.c) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/Ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti 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. Le volumetrie per i posti



letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 e ss.mm.ii. si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di 11, 12, 13, 14, 16, 17, 112; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per la realizzazione di strutture quali canili rifugio, pensioni per animali, strutture zoofile e simili con annesse strutture di servizio (d5.1.d) e maneggi di cavalli con annesse strutture di servizio (d5.1.e), la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 1,00 Ha e l'indice di edificabilità fondiario è fissato in 0,03 mc/mq., incrementabile fino a 0,10 mc/mq con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. A servizio di tali strutture, possono essere realizzati fabbricati ad uso custodia di volumetria non superiore a 300 mc., asservendo un'ulteriore superficie non inferiore a ettari 1,00.

Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d4.3.c), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0,10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Distanze

nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6,00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

e costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà.

Jeti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

- n. 500 se trattasi di allevamenti di suini;
- n. 300 se trattasi di allevamento per avicunicoli;
- n. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Altezze

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m. 4,50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Si fa presente che ulteriori parametri relativi all'area oggetto del presente certificato possono essere riportati nell'Allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Il presente certificato, in quanto redatto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è compilato esclusivamente in conformità alle risultanze degli strumenti urbanistici di rango comunale vigenti ed adottati, pertanto non potrà dar conto dell'esistenza di vincoli sovraordinati o altre prescrizioni ove gli stessi non siano riportati negli strumenti urbanistici di livello comunale.

Sulle indicazioni del presente certificato prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006. Relativamente alla eventuale

011004580 00003C6D 406XP001
00178236 27/03/2019 16:12:45
4578-00088 AIC270A700E5757A
IDENTIFICATIVO : 01180379306061



presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

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

Il presente certificato non vale quale attestazione della potestà edificatoria dell'area.

Si rilascia il presente certificato per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

Si da atto che i soggetti che adottano il presente atto non incorrono in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione, e non sussistono conflitti di interesse in relazione all'oggetto dell'atto con riferimento alla normativa vigente, con particolare riferimento a quella relativa alla prevenzione della corruzione.

Responsabile del procedimento

Geom. Mauro Sechi



Sassari il 19.03.2019



Il Dirigente

Dott. Claudio Castagna



SI ALLEGA LEGENDA ESPLICATIVA PARAMETRI

Legenda Parametri

Zone Territoriali Omogenee (ZTO)

Progetto Norma (PN)

Progetti Integrati (PI)

Unità minima per un intervento (UMI)

Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e strumenti di programmazione negoziata

- 1. 1 "Interventi di manutenzione ordinaria"
- 1. 2 "Interventi di manutenzione straordinaria"
- 1. 3 "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"
- 1. 4 "Interventi di ristrutturazione edilizia"
- 1. 4 bis "Interventi di ristrutturazione edilizia leggera"
- 1. 5 "Ricostruzione edilizia"
- 1. 6 "Sopraelevazione"
- 1. 7 "Ampliamento"
- 1. 8 "Interventi di nuova costruzione"
- 1. 9 "Demolizione totale o parziale"
- 1. 10 "Ristrutturazione urbanistica"
- 1. 11 "Nuova urbanizzazione"
- 1. 12 "Opere interne"
- d0 residenza abitativa
- d1 uffici studi professionali
- d1.1 uffici e studi professionali privati;
- d1.2 uffici pubblici a livello urbano;
- d1.3 uffici pubblici a livello sovraurbano;
- d2 esercizi commerciali così come definiti nel Piano del Commercio all. E1
- d2.1 commercio al dettaglio;
- d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- d2.3 commercio all'ingrosso;
- d3 strutture ricettive alberghiere;
- d3.1 alberghi;
- d3.2 motel;



- d3.3 villaggi-albergo;
- d3.4 residenze turistico-alberghiere;
- d3.5 Strutture ricettive extralberghiere;
- d3.5.1 esercizi di affittacamere;
- d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;
- d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;
- d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
- d3.5.5 strutture ricettive - residence;
- d3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;
- d3.5.7 case per ferie;
- d3.5.8 ostelli per la gioventù;
- d3.5.9 foresterie;
- d3.5.10 case religiose di ospitalità;
- d3.5.11 centri soggiorno studi;
- d3.5.12 campeggi
- d4 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici
- d4.1 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- d4.2 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza;
- d5 industria
- d5.1 industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifatturiere similari;
- d5.2 industria metalmeccanica, metallurgia altre industrie similari;
- d5.3 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari;
- d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari;
- d5.5 industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari;
- d6 depositi
- d6.1 depositi industriali;
- d6.2 depositi commerciali;
- d7 attrezzature varie connesse ad attività agricole, di coltivazione di cave, miniere, torbiere e simili
- d7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura;
- d7.1a fabbricati di appoggio non residenziali;
- d7.2 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura;
- d7.3 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave miniere ecc.;
- d8 attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
- d8.1 chioschi, cabine e attrezzature balneari similari;
- d8.2 pontili, moli e attrezzature similari;
- d8.3 capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti;
- d8.4 impianti sportivi ed attrezzature connesse;
- d8.6 aree attrezzate per il turismo itinerante (aree per caravan e camper)
- d9 attrezzature per l'istruzione e la ricerca
- d9.1 attrezzature per l'istruzione superiore
- d9.2 attrezzature per l'istruzione universitaria
- d9.3 attrezzature per la ricerca
- d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d10.1 attrezzature socio-assistenziali
- d10.2 attrezzature sanitarie
- d10.3 attrezzature ospedaliere
- d10.4 attrezzature convenzionali
- d11 attrezzature tecnologiche
- d12 attrezzature varie (speciali)
- d13 locali di intrattenimento e svago
- d13.1 locali di intrattenimento e svago, cinema e teatri
- d14 attrezzature collettive
- d14.1 circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero la cura del corpo e della persona;
- d14.2 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano;
- d14.3 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovra urbano



COMUNE DI SASSARI

Cod. Fisc. 00239740905

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA



IL DIRIGENTE

a norma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., in riferimento alla richiesta Prot. n.37588 del 05.03.2019 presentata da **Ganau Alberto** e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati,

CERTIFICA

che il Terreno distinto nella Sez.Sassari-Nurra Catasto Terreni al Foglio 42 Mappale 25, secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n.58 del 11.12.2014,

**è compreso nella SOTTOZONA E2.a
che prevede quanto segue:**

Art. 45 SOTTOZONA E2

Descrizione

Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

Le coltivazioni interessano:

- gli ortaggi, per i quali il territorio comunale vantava in epoche passate un' importante tradizione. Questi vengono coltivati in aree di piano (nei sistemi agricoli dei fondovalle e nella fascia esterna della corona olivetata spesso associati ad altre colture o in aziende che associano differenti tipi di coltivazioni, sono limitatissime le coltivazioni in coltura specializzata in serra;
- i vigneti, tradizionalmente coltivati in epoche passate in prossimità della città, sono rimaste marginali coltivazioni spesso in coltura promiscua nel sistema agricolo della corona olivetata in particolare in prossimità del comune di Sorso e la Nurra di Alghero;
- i seminativi e le foraggiere spesso legate all'importante attività zootecnica che vede nel territorio allevamenti semintensivi e intensivi bovini della linea latte e ovicaprini, localizzati nel sistema agricolo della Nurra in gran parte dotato di reti consortili per la distribuzione dell'acqua;
- i vivai.

Il sistema che comprende queste sottozone è caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto, tendenzialmente stabile, tra risorse primarie, assetti del suolo e sistemi insediativi.

Comprende le tre sottozone:

- E2a) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
- E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate)

Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati

nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

Destinazioni ammesse

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.



Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il P.P.R.

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;

il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive. Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arbore.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità :

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
 - salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso ;
 - individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
 - arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
 - salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
 - recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
 - incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
- All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:

- E1b Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose).
- E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)

- E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)
- E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla presenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).
- E4 Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Destinazioni ammesse:

d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, d11.
Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98, i seguenti operatori:

Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (11, 12, 13, 14) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda.
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo.

- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti.
 - L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati.
 - L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma.
 - La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio.
- A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto. La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi: 11, 12, 13, 14, 14bis, 15, 16, 17, 18, 19, 112

Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive. Ai sensi dell'art. 13 bis dell' L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (7.1), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0,50 Ha per impianti serricoli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 3,00.

Per strutture di appoggio non residenziali (d7.1a) è prevista una superficie coperta inferiore ai 26 mq, per i fondi da 3 a 10 ettari, raddoppiabili a 52 mq per superfici superiori a 10 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico, senza servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d3.5.6) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti 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. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di 11, 12, 13, 14, 16, 17, 112; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d10.1), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0,10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue



tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio perurbano.

Distanze

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6,00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà.

Deiti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;

m. 300 se trattasi di allevamento per avicunicoli;

m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Altezze

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m. 4,50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal REP.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni.

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Si certifica inoltre che con Delibera del Consiglio Comunale n°7 del 15.01.2019 è stata adottata una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni di cui al presente certificato sono sottoposti alle Misure di Salvaguardia ai sensi dell'Art. 12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001 e alla normativa di seguito riportata.

Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il P.P.R.

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;

il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive.

Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arboree.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità :

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
 - salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso;
 - individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
 - arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
 - salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
 - recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
 - incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
- All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:
- E1b Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose).
 - E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
 - E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
 - E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)
 - E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).
 - E4 Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
 - E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agrozootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
 - E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.
- Destinazioni ammesse**
- Macrocategoria 1 - Residenziale e servizi strettamente connessi con la residenza,** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- d1.1 Residenziale abitativa
 - d1.2.a Bed & Breakfast
 - d1.2.c Boat & Breakfast
 - d1.2.d Domos
- Macrocategoria 2 - Turistico-ricettiva,** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- d2.1.e Alberghi rurali
 - d2.3.c Punti di ristoro
- Macrocategoria 4 - Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria,** è ammessa la seguente destinazione d'uso: - d4.3.c Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.
- Macrocategoria 5 - Agricolo-Zootecnica**
- d5.1 Agricola**
- d5.1.a Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticoltura, elicottiltura, cunicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone),
 - d5.1.b Strutture e impianti produttivi agro-alimentari,
 - d5.1.c Strutture agrituristiche,
 - d5.1.d Canili rifugio, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio,
 - d5.1.e Manege di cavalli con annesse strutture di servizio,
 - d5.1.f Abitazioni al servizio di aziende agricole/zootecniche e delle strutture, impianti e attrezzature di cui

- alla lett. d5.1 a,
- d5.1 g Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli,
 - d5.1 h Fabbricati con annessi locali e spazi di servizio per l'esercizio del turismo rurale.
- Prescrizioni di carattere generale valide per tutte le macrocategorie:**
- Per le funzioni/attività/servizi non specificatamente indicate nelle diverse Macrocategorie, si dovrà procedere per analogia.
 - Sono fatte salve le destinazioni d'uso già esistenti ancorché non ricomprese nell'elenco delle specifiche destinazioni assegnate alle sottosezioni nelle quali sono localizzate.

Per la destinazione d1.1 residenziale abitativa è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti;

all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art. 7, L.R. 27/98 e ss.mm.ii., i seguenti operatori:

Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (11, 12, 13, 14) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda.
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo.
- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti.
- L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati.
- L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma.
- La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio.

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

11, 12, 13, 14, 14bis, 15, 16, 17, 18, 19

Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

L'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali (d1.1) connessi ad aziende agricole e zootecniche è pari a 0,03 mc/mq

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0,50 Ha per impianti serricoli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

E' consentita la realizzazione di fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli (d5.1.g) di superficie utile non superiore a 30 mq. comprensiva di servizio igienico per i fondi da 1 a 3 ettari, raddoppiabili a 60 mq per i fondi con superficie superiore a 3 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico più il servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana.

Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli.

L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d5.1.c) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/Ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti 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. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 e ss.mm.ii. si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di l1, l2, l3, l4, l6, l7, l12; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per la realizzazione di strutture quali canili rifugio, pensioni per animali, strutture zoofile e simili con annesso strutture di servizio (d5.1.d) e maneggi di cavalli con annesso strutture di servizio (d5.1.e), la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 1,00 Ha e l'indice di edificabilità fondiario è fissato in 0,03 mc/mq., incrementabile fino a 0,10 mc/mq con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. A servizio di tali strutture, possono essere realizzati fabbricati ad uso custodia di volumetria non superiore a 300 mc., asservendo un'ulteriore superficie non inferiore a ettari 1,00.

Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d4.3.c), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0,10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Distanze

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6,00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà.

Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;

m. 300 se trattasi di allevamento per avicunicoli;

m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.



Altezze

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4.50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Si fa presente che ulteriori parametri relativi all'area oggetto del presente certificato possono essere riportati nell'Allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Il presente certificato, in quanto redatto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è compilato esclusivamente in conformità alle risultanze degli strumenti urbanistici di rango comunale vigenti ed adottati, pertanto non potrà dar conto dell'esistenza di vincoli sovraordinati o altre prescrizioni ove gli stessi non siano riportati negli strumenti urbanistici di livello comunale.

Sulle indicazioni del presente certificato prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006. Relativamente alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

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

Il presente certificato non vale quale attestazione della potestà edificatoria dell'area.

Si rilascia il presente certificato per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

Si da atto che i soggetti che adottano il presente atto non incorrono in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione, e non sussistono conflitti di interesse in relazione all'oggetto dell'atto con riferimento alla normativa vigente, con particolare riferimento a quella relativa alla prevenzione della corruzione.

Responsabile del procedimento

Geom. Mauro Secchi



Sassari li 13.03.2019



SI ALLEGA LEGENDA ESPLICATIVA PARAMETRI

Il Dirigente

Dott. Claudio Castagna





COMUNE DI SASSARI

Cod. Fisc. 00239740905

SETTORE PLANIFICAZIONE URBANISTICA



IL DIRIGENTE

a norma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., in riferimento alla richiesta Prot. n.37610 del 05.03.2019 presentata da **Ganau Alberto** e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati,

CERTIFICA

che i Terreni distinti nella Sez.Sassari-Nurra Catasto Terreni al Foglio 41 Mappali 205, 206, 212, 213, 214, 65, 66, 129,

secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n.58 del 11.12.2014,

sono compresi parzialmente nella SOTTOZONA E2.a e nella SOTTOZONA H2.9 che prevedono quanto segue:

Art. 45 SOTTOZONA E2

Descrizione

Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

Le coltivazioni interessano:

- gli ortaggi, per i quali il territorio comunale vantava in epoche passate un' importante tradizione. Questi vengono coltivati in aree di piano (nei sistemi agricoli dei fondovalle e nella fascia esterna della corona olivetata spesso associati ad altre colture o in aziende che associano differenti tipi di coltivazioni, sono limitatissime le coltivazioni in coltura specializzata in serra;
- i vigneti, tradizionalmente coltivati in epoche passate in prossimità della città, sono rimaste marginali coltivazioni spesso in coltura promiscua nel sistema agricolo della corona olivetata in particolare in prossimità del comune di Sorso e la Nurra di Alghero;
- i seminativi e le foraggere spesso legate all'importante attività zootecnica che vede nel territorio allevamenti semintensivi e intensivi bovini della linea latte e ovicaprini, localizzati nel sistema agricolo della Nurra in gran parte dotato di reti consortili per la distribuzione dell'acqua;
- i vivai.

Il sistema che comprende queste sottozone è caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto, tendenzialmente stabile, tra risorse primarie, assetti del suolo e sistemi insediativi.

Comprende le tre sottozone:

- E2a) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
- E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate)

Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con

medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

Destinazioni ammesse

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie d'intervento previste per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edifici

Valgono i parametri urbanistici ed edifici previsti per le zone E art. 43.

Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il P.P.R.

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;

il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive. Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arbore.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità :

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
 - salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso ;
 - individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
 - arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
 - salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione,...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
 - recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
 - incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
- All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:

- E1b Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose).
- E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es.



seminativi in asciutto)

- E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)
- E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).
- E4 Aree caratterizzate da presenze insediate utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Destinazioni ammesse:

d0, d3,5,6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, d11.
Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.
Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98, i seguenti operatori:

Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (11, 12, 13, 14) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda.
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore

del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo.

- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti.
- L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati.
- L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma.
- La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici, evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio.

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi: 11, 12, 13, 14, 14bis, 15, 16, 17, 18, 19, 112

Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive. Ai sensi dell'art. 13 bis dell' L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (7.1), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0,50 Ha per impianti serricoli. Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

Per strutture di appoggio non residenziali (d7.1a) è prevista una superficie coperta inferiore ai 26 mq, per i fondi da 3 a 10 ettari, raddoppiabili a 52 mq per superfici superiori a 10 ettari, la struttura di appoggio è costituita da un vano unico, senza servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d3.5.6) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti 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. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di 11, 12, 13, 14, 16, 17, 112; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d10.1), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0.10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.



La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio perurbano.

Distanze

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6.00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà.

Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;
m. 300 se trattasi di allevamento per avicunicoli;
m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Altezze

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m. 4.50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal REP.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni.

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 64 AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI BENI PAESAGGISTICI – ZONA OMOGENEA "H"

Definizione

Si tratta di parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia costiera, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade provinciali e comunali e le aree di particolare interesse paesaggistico o comprese in quest'ambito, ma che risultano compromesse.

Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevenengono eventuali situazioni di rischio, costituiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità ecosistemica, attivano opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate:

- alla minima trasformabilità;
- alla limitata visibilità;
- al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

Definizione delle sottozone

La pianificazione comunale sulle zone H prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di sottozona e di aree di rispetto:

- sottozona H1 zona archeologica;
- sottozona H2 zona di pregio paesaggistico ambientale suddivisa in:
 - sottozona H2.1 sistemi a baia e promontori, falesie e piccole isole;
 - sottozona H2.2 complessi dunali e i sistemi di spiaggia;

- sottozona H2.3 zone umide costiere;
- sottozona H2.4 area SIC "Stagno di Pilo"
- sottozona H 2.5 laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune, fiumi, torrenti e corsi d'acqua con relativa area di rispetto (A.R. 2.1 – fluviale)
- sottozona H 2.8 valli urbane
- sottozona H 2.9 boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs 227/01)
- sottozona H3 aree di recupero ambientale che riguardano zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche che si suddividono in:
 - sottozona H3.1 discariche dismesse
 - sottozona H3.2 scavi e cave dismesse
 - sottozona H3.3 aree di riqualificazione ambientale
- sottozona H4 aree nelle quali per ragioni di varia natura non possono essere consentiti interventi edificatori

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 73 SOTTOZONA H2.9

Descrizione

La sottozona H2.9 comprende le zone nelle quali si sviluppa una copertura vegetale costituita da formazioni di gariga, macchia mediterranea, boschi e oliveti di età superiore ai 30 anni impiantati in aree acclivi, in superfici di rilevante valore paesaggistico e con funzione di difesa idrogeologica della superficie.

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone H2 di cui all'Articolo 67.

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Interventi ammessi:

- interventi di gestione nei quali sono da evitare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;
- interventi forestali consentiti solo a scopo conservativo negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climatiche;
- interventi che mirano a mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi nelle aree di macchia foresta e garighe climatiche;
- programmi e progetti di tutela e di valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- interventi di riqualificazione ecologica e ambientale che favoriscano le attività escursionistiche, ciclo-turistiche e ippoturistiche.

Art. 67 SOTTOZONA H2

Sono le sottozone di pregio paesaggistico ambientale.

Prescrizioni

È vietato qualunque intervento di nuova costruzione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.

Per gli edifici esistenti i tipi di intervento sono: 11, 12, 13, 19, 112

Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica.

Tali interventi sono normati nei piani di gestione dei Siti di Interesse Comunitario (SIC) per le sottozone H2.1, H2.2, H2.3, H2.4 e H2.5, nei Piani di Utilizzo dei Litorali (PUL) per le sottozone H2.2 e H2.3. Per le stesse sottozone non ricadenti nelle aree interessate da SIC gli interventi ammessi sono normati negli artt. 68, 69, 70, 71 al punto *Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale*.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi che riguardano gli edifici preesistenti, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

Tali prescrizioni sono riferite a tutte le sottozone H2.

Si certifica inoltre che con Delibera del Consiglio Comunale n°7 del 15.01.2019 è stata adottata una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni di cui al presente certificato sono sottoposti alle Misure di Salvaguardia ai sensi dell'Art. 12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001 e alla normativa di seguito riportata.

Art. 43 AMBIITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il P.P.R.

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;

il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche seminintensive ed intensive.

Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arboree.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità :

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
 - salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso ;
 - individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
 - arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
 - salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
 - recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
 - incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
- All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:

- E1b Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose).
- E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es.seminativi)
- E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
- E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)
- E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residui, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).
- E4 Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agrozootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità

ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Destinazioni ammesse

-Macrocategoria 1 - Residenziale e servizi strettamente connessi con la residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d1.1 Residenziale abitativa
- d1.2.a Bed & Breakfast
- d1.2.c Boat & Breakfast
- d1.2.d Doms

-Macrocategoria 2 - Turistico-ricettiva, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d2.1.e Alberghi rurali
- d2.3.c Punti di ristoro

-Macrocategoria 4 - Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria, è ammessa la seguente destinazione d'uso: - d4.3.c Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale,

-Macrocategoria 5 - Agricolo-Zootecnica

- d5.1 Agricola

- d5.1.a Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticultura, elicotultura, cunicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone),
- d5.1.b Strutture e impianti produttivi agro-alimentari,
- d5.1.c Strutture agrituristiche,
- d5.1.d Canili rifugio, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio,
- d5.1.e Manege di cavalli con annesse strutture di servizio,
- d5.1.f Abitazioni al servizio di aziende agricole/zootecniche e delle strutture, impianti e attrezzature di cui alla lett. d5.1.a,
- d5.1.g Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli,
- d5.1.h Fabbricati con annessi locali e spazi di servizio per l'esercizio del turismo rurale.

Prescrizioni di carattere generale valide per tutte le macrocategorie:

- Per le funzioni/attività/servizi non specificatamente indicate nelle diverse Macrocategorie, si dovrà procedere per analogia:

- Sono fatte salve le destinazioni d'uso già esistenti ancorché non ricomprese nell'elenco delle specifiche destinazioni assegnate alle sottosezioni nelle quali sono localizzate.

Per la destinazione d1.1 residenziale abitativa è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accettare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98 e ss.mm.ii., i seguenti operatori:

Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (11, 12, 13, 14) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività



aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda.
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo.
- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti.
- L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati.
- L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma.
- La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio.

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

11, 12, 13, 14, 14bis, 15, 16, 17, 18, 19

Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

L'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali (d1.1) connessi ad aziende agricole e zootecniche è pari a 0,03 mc/mq

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0,50 Ha per impianti serricoli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 3,00.

E' consentita la realizzazione di fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli (d5.1.g) di superficie utile non superiore a 30 mq, comprensiva di servizio igienico per i fondi da 1 a 3 ettari, raddoppiabili a 60 mq per i fondi con superficie superiore a 3 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico più il servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana.

Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli.

L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d5.1.c) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti 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. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 e ss.mm.ii. si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli

interventi di 11, 12, 13, 14, 16, 17, 112; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per la realizzazione di strutture quali canili rifugio, pensioni per animali, strutture zoofile e simili con annesse strutture di servizio (d5.1.d) e maneggi di cavalli con annesse strutture di servizio (d5.1.e), la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 1,00 Ha e l'indice di edificabilità fondiaria è fissato in 0,03 mc/mq., incrementabile fino a 0,10 mc/mq con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. A servizio di tali strutture, possono essere realizzati fabbricati ad uso custodia di volumetria non superiore a 300 mc., asservendo un'ulteriore superficie non inferiore a ettari 1,00.

Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d4.3.c), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0,10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Distanze

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6,00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà.

Deitti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;

m. 300 se trattasi di allevamento per avicunicoli;

m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Altezze

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m.4,50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Si fa presente che ulteriori parametri relativi all'area oggetto del presente certificato possono essere riportati nell'Allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Il presente certificato, in quanto redatto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è compilato esclusivamente in conformità alle risultanze degli strumenti urbanistici di rango comunale vigenti ed adottati, pertanto non potrà dar conto dell'esistenza di vincoli sovraordinati o altre prescrizioni ove gli stessi non siano riportati negli strumenti urbanistici di livello comunale.

Sulle indicazioni del presente certificato prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n.3677 del 5 settembre 2006. Relativamente alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

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

Il presente certificato non vale quale attestazione della potestà edificatoria dell'area.

Si rilascia il presente certificato per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

Si da atto che i soggetti che adottano il presente atto non incorrono in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione, e non sussistono conflitti di interesse in relazione all'oggetto dell'atto con riferimento alla normativa vigente, con particolare riferimento a quella relativa alla prevenzione della corruzione.

Responsabile del procedimento

Geom. Mauro Sechi



Sassari il 13.03.2019



SI ALLEGA LEGENDA ESPLICATIVA PARAMETRI



Il Dirigente

Dott. Claudio Castagna

Legenda Parametri

Zone Territoriali Omogenee (ZTO)

Progetto Norma (PN)

Progetti Integrati (PI)

Unità minima per un intervento (UMI)

Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e strumenti di programmazione negoziata

1. 1 "Interventi di manutenzione ordinaria"
1. 2 "Interventi di manutenzione straordinaria"
1. 3 "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"
1. 4 "Interventi di ristrutturazione edilizia"
1. 4 bis "Interventi di ristrutturazione edilizia leggera"
1. 5 "Ricostruzione edilizia"
1. 6 "Sopraelevazione"
1. 7 "Ampliamento"
1. 8 "Interventi di nuova costruzione"
1. 9 "Demolizione totale o parziale"
1. 10 "Ristrutturazione urbanistica"
1. 11 "Nuova urbanizzazione"
1. 12 "Opere interne"

d0 residenza abitativa

d1 uffici studi professionali

d1. 1 uffici e studi professionali privati;

d1. 2 uffici pubblici a livello urbano;

d1. 3 uffici pubblici a livello sovraurbano;

d2 esercizi commerciali così come definiti nel Piano del Commercio all. E1

d2. 1 commercio al dettaglio;

d2. 2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d2. 3 commercio all'ingrosso;

d3 strutture ricettive alberghiere;

d3. 1 alberghi;

d3. 2 motel;

d3. 3 villaggi-albergo;

- d3.4 residenze turistico-alberghiere;
- d3.5 Strutture ricettive extralberghiere;
- d3.5.1 esercizi di affittacamere;
- d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;
- d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;
- d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
- d3.5.5 strutture ricettive - residence;
- d3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;
- d3.5.7 case per ferie;
- d3.5.8 ostelli per la gioventù;
- d3.5.9 foresterie;
- d3.5.10 case religiose di ospitalità;
- d3.5.11 centri soggiorno studi;
- d3.5.12 campeggi;
- d4 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici
- d4.1 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- d4.2 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza;
- d5 industria
- d5.1 industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifatturiere similari;
- d5.2 industria metalmeccanica, metallurgia altre industrie similari;
- d5.3 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari;
- d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari;
- d5.5 industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari;
- d6 depositi
- d6.1 depositi industriali;
- d6.2 depositi commerciali;
- d7 attrezzature varie connesse ad attività agricole, di coltivazione di cave, miniere, torbiere e simili
- d7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura;
- d7.1a fabbricati di appoggio non residenziali;
- d7.2 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura;
- d7.3 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave miniere ecc.;
- d8 attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
- d8.1 chioschi, cabine e attrezzature balneari similari;
- d8.2 pontili, moli e attrezzature similari;
- d8.3 capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti;
- d8.4 impianti sportivi ed attrezzature connesse;
- d8.6 aree attrezzate per il turismo itinerante (aree per caravan e camper)
- d9 attrezzature per l'istruzione e la ricerca
- d9.1 attrezzature per l'istruzione superiore
- d9.2 attrezzature per l'istruzione universitaria
- d9.3 attrezzature per la ricerca
- d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità
- d10.1 attrezzature socio-assistenziali
- d10.2 attrezzature sanitarie
- d10.3 attrezzature ospedaliere
- d10.4 attrezzature convenzionali
- d11 attrezzature tecnologiche
- d12 attrezzature varie (speciali)
- d13 locali di intrattenimento e svago
- d13.1 locali di intrattenimento e svago, cinema e teatri
- d14 attrezzature collettive
- d14.1 circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero la cura del corpo e della persona;
- d14.2 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano;
- d14.3 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovra urbano



COMUNE DI SASSARI

Cod. Fisc. 00239740905

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA



IL DIRIGENTE

a norma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., in riferimento alla richiesta Prot. n.37569 del 05.03.2019 presentata da **Ganau Alberto** e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati,

CERTIFICA

che i Terreni distinti nella Sez.Sassari-Nurra Catasto Terreni al Foglio 59 Mappali 11, 261, secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.43 del 26.07.2012, n.35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Buras n.58 del 11.12.2014,

sono compresi parzialmente nella SOTTOZONA E2.a e nella SOTTOZONA H2.9 che prevedono quanto segue:

Art. 45 SOTTOZONA E2

Descrizione

Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

Le coltivazioni interessano:

- gli ortaggi, per i quali il territorio comunale vantava in epoche passate un' importante tradizione. Questi vengono coltivati in aree di piano (nei sistemi agricoli dei fondovalle e nella fascia esterna della corona olivetata spesso associati ad altre colture o in aziende che associano differenti tipi di coltivazioni, sono limitatissime le coltivazioni in coltura specializzata in serra;
- i vigneti, tradizionalmente coltivati in epoche passate in prossimità della città, sono rimaste marginali coltivazioni spesso in coltura promiscua nel sistema agricolo della corona olivetata in particolare in prossimità del comune di Sorso e la Nurra di Alghero;
- i seminativi e le foraggiere spesso legate all'importante attività zootecnica che vede nel territorio allevamenti semintensivi e intensivi bovini della linea latte e ovicaprini, localizzati nel sistema agricolo della Nurra in gran parte dotato di reti consortili per la distribuzione dell'acqua;
- i viva.

Il sistema che comprende queste sottozone è caratterizzato da una sufficiente sostenibilità del rapporto, tendenzialmente stabile, tra risorse primarie, assetti del suolo e sistemi insediativi.

Comprende le tre sottozone:

- E2a) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
- E2c) Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate)

Sono zone caratterizzate da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici si estendono nei sistemi agricoli individuati

nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

Destinazioni ammesse

Valgono le destinazioni ammesse per le zone E art. 43.

Modalità di attuazione

Valgono le modalità di attuazione indicate per le zone E art. 43.

Categorie di intervento

Valgono le categorie di intervento previste per le zone E art. 43.

Parametri urbanistici ed edilizi

Valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone E art. 43.

Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il P.P.R.

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;

il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive. Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arbore.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità :

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
 - salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso ;
 - individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
 - arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
 - salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
 - recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
 - incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
- All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:

- E1b Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose).
- E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)

- E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)
- E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).
- E4 Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Destinazioni ammesse:

d0, d3,5,6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1a Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, d11.
Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98, i seguenti operatori:

Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (11, 12, 13, 14) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda.
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo.

- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti.
 - L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati.
 - L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma.
 - La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici, evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio.
- A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.
- La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi: 11, 12, 13, 14, 14bis, 15, 16, 17, 18, 19, 112

Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive. Ai sensi dell'art. 13 bis del L.R. 4/2009 l'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali connessi ad aziende agricole e zootecniche (d0) è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (7.1), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0,50 Ha per impianti sericolli; Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

Per strutture di appoggio non residenziali (d7.1a) è prevista una superficie coperta inferiore ai 26 mq, per i fondi da 3 a 10 ettari, raddoppiabili a 52 mq per superfici superiori a 10 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico, senza servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana. Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli. L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d3.5.6) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti 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. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di 11, 12, 13, 14, 16, 17, 112; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d10.1), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0,10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue

tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.

Distanze

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6,00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà.

Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;

m. 300 se trattasi di allevamento per avicunicoli;

m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Altezze

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m. 4,50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessino di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal REP.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni.

Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 64 AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI BENI PAESAGGISTICI – ZONA OMOGENEA "H"

Definizione

Si tratta di parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia costiera, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade provinciali e comunali e le aree di particolare interesse paesaggistico o comprese in quest'ambito, ma che risultano compromesse.

Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevencono eventuali situazioni di rischio, costituiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità ecosistemica, attivano opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate:

- alla minima trasformabilità;
- alla limitata visibilità;
- al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

Definizione delle sottozone

La pianificazione comunale sulle zone H prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di sottozona e di aree di rispetto:

- sottozona H1 zona archeologica;
- sottozona H2 zona di pregio paesaggistico ambientale suddivisa in:
 - sottozona H2.1 sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
 - sottozona H2.2 complessi dunali e i sistemi di spiaggia;
 - sottozona H2.3 zone umide costiere;



- sottozona H2.4 area SIC "Stagno di Pilo"
- sottozona H 2.5 laghi naturali, invasi artificiali, stagni e lagune, fiumi, torrenti e corsi d'acqua con relativa area di rispetto (A.R. 2.1 – fluviale)
- sottozona H 2.8 valli urbane
- sottozona H 2.9 boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs 227/01)
- sottozona H3 aree di recupero ambientale che riguardano zone degradate e radicalmente compromesse dalle attività antropiche che si suddividono in:
 - sottozona H3.1 discariche dismesse
 - sottozona H3.2 scavi e cave dismesse
 - sottozona H3.3 aree di riqualificazione ambientale
- sottozona H4 aree nelle quali per ragioni di varia natura non possono essere consentiti interventi edificatori

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 73 SOTTOZONA H2.9

Descrizione

La sottozona H2.9 comprende le zone nelle quali si sviluppa una copertura vegetale costituita da formazioni di gariga, macchia mediterranea, boschi e oliveti di età superiore ai 30 anni impiantati in aree acclivi, in superfici di rilevante valore paesaggistico e con funzione di difesa idrogeologica della superficie.

Prescrizioni

Valgono le prescrizioni generali per le zone H2 di cui all'Articolo 67.

Attività regolamentate e interventi di riqualificazione e recupero ambientale

Interventi ammessi:

- interventi di gestione nei quali sono da evitare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;
- interventi forestali consentiti solo a scopo conservativo negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climatiche;
- interventi che mirano a mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi nelle aree di macchia foresta e garighe climatiche;
- programmi e progetti di tutela e di valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- interventi di riqualificazione ecologica e ambientale che favoriscano le attività escursionistiche, ciclo turistiche e ippoturistiche.

Art. 67 SOTTOZONA H2

Sono le sottozone di pregio paesaggistico ambientale.

Prescrizioni

È vietato qualunque intervento di nuova costruzione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.

Per gli edifici esistenti i tipi di intervento sono: 11, 12, 13, 19, 112

Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica.

Tali interventi sono normati nei piani di gestione dei Siti di interesse Comunitario (SIC) per le sottozone H2.1, H2.2, H2.3, H2.4 e H2.5, nei Piani di Utilizzo dei Litorali (PUL) per le sottozone H2.2 e H2.3. Per le stesse sottozone non ricadenti nelle aree interessate da SIC gli interventi ammessi sono normati negli artt. 68, 69, 70, 71 al punto *Interventi ammessi e Attività regolamentate di riqualificazione e recupero ambientale*.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi che riguardano gli edifici preesistenti, gli spazi aperti di pertinenza, le infrastrutture di accesso e le recinzioni devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

Tali prescrizioni sono riferite a tutte le sottozone H2.

Si certifica inoltre che con Delibera del Consiglio Comunale n°7 del 15.01.2019 è stata adottata una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni di cui al presente certificato sono sottoposti alle Misure di Salvaguardia ai sensi dell'Art. 12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001 e alla normativa di seguito riportata.

Art. 43 AMBITI AGRICOLI - ZONA "E"

Definizione e rapporti con il P.P.R.

Le zone agricole, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;

il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive.

Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arboree.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità :

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
 - salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso ;
 - individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori di criticità e degrado;
 - arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
 - salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
 - recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
 - incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
- All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti sottozone:
- E1b Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettibilità dei suoli e con rilevanza socio economica (colture legnose).

- E2a Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui (es. seminativi)
- E2b Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto)
- E2c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate)
- E3a Aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residui, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time).
- E4 Aree caratterizzate da presenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- E5a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agrozootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
- E5c Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità

ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

Destinazioni ammesse

-Macrocategoria 1 - Residenziale e servizi strettamente connessi con la residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d1.1 Residenziale abitativa
- d1.2.a Bed & Breakfast
- d1.2.c Boat & Breakfast
- d1.2.d Doms

-Macrocategoria 2 - Turistico-ricettiva, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d2.1 e Alberghi rurali
- d2.3.c Punti di ristoro

-Macrocategoria 4 - Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria, è ammessa la seguente destinazione d'uso: - d4.3.c Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale,

- Macrocategoria 5 - Agricolo-Zootecnica

- d5.1 Agricola

- d5.1.a Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola, zootecnica, silvicoltura, acquacoltura, itticoltura, elicotultura, cunicoltura, allevamento di specie selvatiche autoctone e di altri allevamenti non convenzionali (specie non autoctone),
- d5.1.b Strutture e impianti produttivi agro-alimentari,
- d5.1.c Strutture agrituristiche,
- d5.1.d Canili rifugio, pensioni per animali, strutture zoofile e simili, con annesse strutture di servizio,
- d5.1.e Maneggi di cavalli con annesse strutture di servizio,
- d5.1.f Abitazioni al servizio di aziende agricole/zootecniche e delle strutture, impianti e attrezzature di cui alla lett. d5.1.a,
- d5.1.g Fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli,
- d5.1.h Fabbricati con annessi locali e spazi di servizio per l'esercizio del turismo rurale.

Prescrizioni di carattere generale valide per tutte le macrocategorie:

- Per le funzioni/attività/servizi non specificatamente indicate nelle diverse Macrocategorie, si dovrà procedere per analogia:

- Sono fatte salve le destinazioni d'uso già esistenti ancorché non ricomprese nell'elenco delle specifiche destinazioni assegnate alle sottosezioni nelle quali sono localizzate.

Per la destinazione d1.1 residenziale abitativa è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti;

all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

Possono invece svolgere attività di turismo rurale e attività relativa ai punti di ristoro alle condizioni di cui al comma 2 dell'Art.7, L.R.27/98 e ss.mm.ii., i seguenti operatori:

Gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli e associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

Gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente (11, 12, 13, 14) e per la realizzazione di strutture di appoggio non residenziali il titolo abilitativo può essere rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Predisposizione del piano di miglioramento fondiario aziendale.

Il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali e non residenziali è subordinato alla predisposizione di un piano di miglioramento fondiario aziendale che dovrà giustificare le caratteristiche agropedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista, alle esigenze di residenzialità nel fondo connesse all'attività



aziendale proposta dal richiedente.

Tale programma di miglioramento delle colture e dell'ambiente a firma di un tecnico abilitato per la predisposizione di progetti di miglioramento fondiario deve contenere:

- Una descrizione dell'attuale situazione dell'azienda.
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità di una presenza costante in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore, e della residenza necessaria allo scopo.
- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive esistenti.
- L'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati.
- L'individuazione dei fabbricati presenti in azienda ritenuti non più necessari con le finalità del programma.
- La definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento con allegata un'analisi costi-benefici; evidenziando che contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto, dovranno essere intrapresi i lavori di miglioramento fondiario di cui al "Piano di miglioramento fondiario aziendale", allegato al progetto edilizio.

A fine lavori dovrà essere presentata idonea perizia da parte del Direttore dei Lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario e la rispondenza delle stesse alle previsioni di progetto.

La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abilitativo.

Categorie di intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

11, 12, 13, 14, 14bis, 15, 16, 17, 18, 19

Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di edificabilità massima e le dimensioni del lotto per le diverse destinazioni sono i seguenti fatte salve le diverse disposizioni contenute nel D.A. 2266/U del 20 dicembre 1983 relative a particolari esigenze produttive.

L'indice massimo di fabbricabilità per i fabbricati residenziali (d1.1) connessi ad aziende agricole e zootecniche è pari a 0,03 mc/mq

Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera secondo quanto prescritto dall'art. 83 del PPR.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1,00 ha riducibile a 0,50 Ha per impianti serricoli. Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

E' consentita la realizzazione di fabbricati di appoggio non residenziali a servizio di fondi agricoli (d5.1.g) di superficie utile non superiore a 30 mq. comprensiva di servizio igienico per i fondi da 1 a 3 ettari, raddoppiabili a 60 mq per i fondi con superficie superiore a 3 ettari; la struttura di appoggio è costituita da un vano unico più il servizio igienico, con altezza interna in gronda non superiore a m 2,40, copertura ad unica falda ortogonale al lato maggiore del fabbricato e pendenza non superiore al 25% o copertura piana.

Le distanze dai confini e dalle strade non potranno essere inferiori a m 5,00. Non sono consentite verande e pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichi la permeabilità dei suoli.

L'involucro del fabbricato è realizzabile con muratura intonacata o in legno.

Per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica (d5.1.c) la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3,00 Ha; per la realizzazione di nuove strutture per l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto/Ha da adibire all'attività in questione. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Per aziende di dimensioni superiori ai 5 Ha è stabilito un incremento di un posto letto o di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 5,00 con il limite massimo di 20 posti letto con volumetria totale di mc 1000 suddivisi in 12 camere e/o in 10 piazzole per 30 campeggiatori. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per i solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza ed i locali a stretto servizio della attività agricola nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agrituristica. Il fondo deve essere unico e accorpato.

Per le attività di turismo rurale di cui all'art. 8, comma 2° L.R. 27/98 e ss.mm.ii. si stabilisce che queste vengano esercitate in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole DPGR n°228/94.

Per la definizione e dei parametri urbanistici relativi ai punti di ristoro si richiama il D.A. 2266/U del 20/12/1983 con la seguente integrazione: sono fatti salvi i punti ristoro esistenti, per i quali sono consentiti gli

interventi di l1, l2, l3, l4, l6, l7, l12; per la realizzazione di nuovi punti di ristoro, sempre nel rispetto di quanto stabilito dal citato D.A. n. 2266/U, è inoltre necessario dimostrare il rispetto di una distanza non inferiore a 20 Km dal più vicino punto di ristoro esistente.

Per la realizzazione di strutture quali canili rifugio, pensioni per animali, strutture zoofile e simili con annesse strutture di servizio (d5.1.d) e maneggi di cavalli con annesse strutture di servizio (d5.1.e), la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 1,00 Ha e l'indice di edificabilità fondiaria è fissato in 0,03 mc/mq., incrementabile fino a 0,10 mc/mq con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. A servizio di tali strutture, possono essere realizzati fabbricati ad uso custodia di volumetria non superiore a 300 mc., asservendo un'ulteriore superficie non inferiore a ettari 1,00.

Per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili (d4.3.c), dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale è previsto un indice di 0,10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a Ha 3,00.

La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio perurbano.

Distanze

I nuovi fabbricati residenziali, ricettivi o agrituristici devono essere costruiti ad una distanza di m. 6,00 dal confine.

Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno m. 50 dal confine di proprietà.

Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G:

m. 500 se trattasi di allevamenti di suini;

m. 300 se trattasi di allevamento per avicunicoli;

m. 100 se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

Altezze

Tutti i nuovi edifici possono avere massimo 1 piano fuori terra ed altezza non superiore a m. 4,50; tale altezza può essere superata per fabbricati e manufatti in genere, connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva (es. silos, serre, cabine elettriche). È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati nel rispetto delle caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio.

Caratteristiche qualitative degli interventi

Gli interventi sono riferiti agli edifici, agli spazi aperti di pertinenza, alle infrastrutture di accesso e alle recinzioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Le norme generali per le zone E sono da applicarsi per tutte le zone E, fatte salve le diverse specificazioni riportate per le singole zone.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Si fa presente che ulteriori parametri relativi all'area oggetto del presente certificato possono essere riportati nell'Allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Il presente certificato, in quanto redatto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, è compilato esclusivamente in conformità alle risultanze degli strumenti urbanistici di rango comunale vigenti ed adottati, pertanto non potrà dar conto dell'esistenza di vincoli sovraordinati o altre prescrizioni ove gli stessi non siano riportati negli strumenti urbanistici di livello comunale.

Sulle indicazioni del presente certificato prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006. Relativamente alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

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

Il presente certificato non vale quale attestazione della potestà edificatoria dell'area.

Si rilascia il presente certificato per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

Si da atto che i soggetti che adottano il presente atto non incorrono in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione, e non sussistono conflitti di interesse in relazione all'oggetto dell'atto con riferimento alla normativa vigente, con particolare riferimento a quella relativa alla prevenzione della corruzione.

Responsabile del procedimento

Geom. Mauro Sechi

Sassari il 13.03.2019



SI ALLEGA LEGENDA ESPLICATIVA PARAMETRI



Il Dirigente
Dott. Claudio Castagna

Legenda Parametri

Zone Territoriali Omogenee (ZTO)

Progetto Norma (PN)

Progetti Integrati (PI)

Unità minima per un intervento (UMI)

Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e strumenti di programmazione negoziata

1. 1 "Interventi di manutenzione ordinaria"
1. 2 "Interventi di manutenzione straordinaria"
1. 3 "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"
1. 4 "Interventi di ristrutturazione edilizia"
1. 4 bis "Interventi di ristrutturazione edilizia leggera"
1. 5 "Ricostruzione edilizia"
1. 6 "Sopraelevazione"
1. 7 "Ampliamento"
1. 8 "Interventi di nuova costruzione"
1. 9 "Demolizione totale o parziale"
1. 10 "Ristrutturazione urbanistica"
1. 11 "Nuova urbanizzazione"
1. 12 "Opere interne"

d0 residenza abitativa

d1 uffici studi professionali

d1.1 uffici e studi professionali privati;

d1.2 uffici pubblici a livello urbano;

d1.3 uffici pubblici a livello sovraurbano;

d2 esercizi commerciali così come definiti nel Piano del Commercio all. E1

d2.1 commercio al dettaglio;

d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

d2.3 commercio all'ingrosso;

d3 strutture ricettive alberghiere;

d3.1 alberghi;

d3.2 motel;

d3.3 villaggi-albergo;

d3.4 residenze turistico-alberghiere;
 d3.5 Strutture ricettive extralberghiere;
 d3.5.1 esercizi di affittacamere;
 d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;
 d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;
 d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
 d3.5.5 strutture ricettive - residence;
 d3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;
 d3.5.7 case per ferie;
 d3.5.8 ostelli per la gioventù;
 d3.5.9 foresterie;
 d3.5.10 case religiose di ospitalità;
 d3.5.11 centri soggiorno studi;
 d3.5.12 campeggi
 d4 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici
 d4.1 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
 d4.2 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza;
 d5 industria
 d5.1 industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifatturiere similari;
 d5.2 industria metalmeccanica, metallurgia altre industrie similari;
 d5.3 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari;
 d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari;
 d5.5 industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari;
 d6 depositi
 d6.1 depositi industriali;
 d6.2 depositi commerciali;
 d7 attrezzature varie connesse ad attività agricole, di coltivazione di cave, miniere, torbiere e simili
 d7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura;
 d7.1a fabbricati di appoggio non residenziali;
 d7.2 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura;
 d7.3 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave miniere ecc.;
 d8 attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport
 d8.1 chioschi, cabine e attrezzature balneari similari;
 d8.2 pontili, moli e attrezzature similari;
 d8.3 capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti;
 d8.4 impianti sportivi ed attrezzature connesse;
 d8.6 aree attrezzate per il turismo itinerante (aree per caravan e camper)
 d9 attrezzature per l'istruzione e la ricerca
 d9.1 attrezzature per l'istruzione superiore
 d9.2 attrezzature per l'istruzione universitaria
 d9.3 attrezzature per la ricerca
 d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità
 d10.1 attrezzature socio-assistenziali
 d10.2 attrezzature sanitarie
 d10.3 attrezzature ospedaliere
 d10.4 attrezzature convenzionali
 d11 attrezzature tecnologiche
 d12 attrezzature varie (speciali)
 d13 locali di intrattenimento e svago
 d13.1 locali di intrattenimento e svago, cinema e teatri
 d14 attrezzature collettive
 d14.1 circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero la cura del corpo e della persona;
 d14.2 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano;
 d14.3 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovra urbano