



COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

Settore 3 – Urbanistica, Gestione Autorizzazioni Ambientali, Tutela del Paesaggio e Gestione del Patrimonio

PROT. N. 29065

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta del Dott. Ing. **Dimitri Giovanni** presentata in data 31.07.2023 Prot. n. 29065;VISTO l'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;VISTO l'art. 30 della D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, e successive modificazioni ed integrazioni;VISTI gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che l'area distinta nel catasto terreni al foglio **34** particelle **1363 – 1364** risulta avere, in base al Piano Urbanistico Comunale approvato definitivamente con Del. C.C. n. 76/2015 e succ. Del. C.C. n. 28/2016, dichiarato coerente con Determinazione n. 901/D.G. Prot. n. 17981/D.G. del 04.05.16 entrato in vigore il 26.05.2016 pubblicazione sul BURAS parte III n. 26 e modificato e integrato con Del. C.C. n. 83 del 29.09.2020 approvata dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia con Det. n. 1506 Prot. n. 43357 del 05.11.2020 pubblicata sul BURAS n. 68 parte I e II del 12.11.2020 entrato in vigore il giorno 13.11.2020 nonché, in base alla variante al PUC approvata definitivamente con Del. C.C. n. 18 del 02.03.2021 dichiarata coerente con Det. n. 673/DG Prot. n. 22116 del 06.05.2021 pubblicata sul BURAS parte III n. 31 del 20.05.2021 entrata in vigore il giorno 21.05.2021, la destinazione urbanistica seguente:

ZONA E – Zone agricole

Sottozona E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni.

Con riferimento anche al D.P.G.R. 3/8/94 n. 228, la zona E definisce le aree agricole come le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, a punti di ristoro, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Le presenti norme perseguono le seguenti finalità:

- Contenere l'indiscriminato utilizzo ai fini residenziali delle campagne, promuovendo oltre alle attività agricole specializzate, la fruibilità della campagna, salvaguardandone il valore ambientale per l'interesse collettivo;
- Disciplinare le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici sia con carattere residenziale, sia quelli agricoli;
- Conservare gli elementi paesaggistici del contesto agrario.

Zone Agricole all'interno del P.T.C. CACIP

All'interno del Piano Territoriale di Coordinamento del CACIP le attività edilizie e la realizzazione di nuovi impianti arborei sono soggetti alla preventiva autorizzazione del CACIP.

La perimetrazione del P.T.C. CACIP è riportata nella zonizzazione di piano.

Utilizzazioni ammesse e modalità d'intervento

Nella zona E sono ammessi i seguenti interventi:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo, così come normati successivamente;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e del disagio sociale;
- punti di ristoro, così come normati successivamente;
- residenze.

Nelle zone E1, E2 e E3, ad una distanza non inferiore a un chilometro dalle zone residenziali più prossime e dagli edifici di interesse collettivo, per evitare disturbo alla pubblica quiete, e all'esterno della fascia costiera prevista dal Piano Paesaggistico Regionale, potranno essere realizzati impianti, manufatti e attrezzature che abbiano un carattere particolare rispetto alla destinazione agricola, seppur non strettamente funzionali all'attività agricola, ma che non rivestano carattere propriamente industriale, artigianale o da servizi generali e quindi tali da richiedere la necessità di una zonizzazione D o G e conseguente piano attuativo.



La realizzazione dei suddetti interventi è subordinata a specifica deliberazione di Consiglio Comunale. La superficie minima di intervento è di un ettaro. L'indice di fabbricazione territoriale massimo è di 0,1 mc/mq da utilizzare per il calcolo dei volumi necessari all'attività fino al raggiungimento di una volumetria massima di 1.000 metri cubi. Tra tali interventi rientrano:

- depositi di bombole GPL, con possibilità di installazione di box prefabbricati e amovibili, da rimuovere alla cessazione dell'attività, per una capacità complessiva massima di 5.000 kg. L'indice di fabbricazione fondiaria è di 0,04 mc/mq.
- depositi di legna e similari, con possibilità di installazione di box prefabbricati e amovibili, da rimuovere alla cessazione dell'attività. L'indice di fabbricazione fondiaria è di 0,04 mc/mq.

Per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali.

In caso di possesso dei requisiti soggettivi di azienda agricola o di imprenditore agricolo (Registro imprese in qualità di imprenditore agricolo) e nel caso il progetto di miglioramento fondiario sia finalizzato alla produzione per la vendita diretta di prodotti agricoli, la formazione del titolo abilitativo seguirà le procedure disciplinate dalla L.R. 3-2008 e ss.mm.ii (Sportello Unico Attività Produttive).

Sono consentiti gli interventi di restauro conservativo, adeguamento e modifica dei fabbricati rurali esistenti (salvo che per le opere per le quali sia sufficiente la sola SCIA); la conversione ad usi agricoli di edifici esistenti diversamente utilizzati; la costruzione di nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, comprese le serre di coltura.

Le coperture a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà, potranno essere realizzati previa semplice comunicazione al Comune.

La recinzione dei fondi, anche nei lati fronteggianti la pubblica via, dovrà essere realizzata preferibilmente in siepe o con essenze naturali tipo lentisco, olivo cipressino e Fico d'India che, laddove già presenti, non potranno essere sostituite con elementi artificiali. E' comunque consentita la realizzazione di muretti a secco o in rete metallica di altezza massima 2.00 metri con minime fondazioni in c.a. Non sono consentite recinzioni in muratura.

I paletti di sostegno potranno essere in legno, ferro o prefabbricati di calcestruzzo tinteggiati con colori della gamma delle terre. In caso di recinzione esistenti costituite da siepi e muretti a secco, tali elementi sono considerati elementi paesaggistici del contesto e dovranno essere conservati e ripristinati.

La copertura dei fabbricati dovrà essere a falde con tegole di pendenza inferiore al 35%.

Le facciate dovranno essere intonacate o rivestite in pietra locale.

I colori di facciate dovranno essere della gamma delle terre.

Ai fini dell'esenzione degli oneri concessori di cui all'art.17 del D.P.R. 380/2001, la definizione di agricoltore a titolo principale è da intendersi equivalente a quella di imprenditore agricolo professionale, ai sensi della norma regionale vigente.

I nuovi piani di infrastrutturazione degli spazi agricoli devono comprendere interventi ed azioni volti a rallentare i deflussi delle acque, incrementare la permeabilità dei suoli, accrescere il numero e l'ampiezza delle aree libere naturalmente inondabili. Inoltre ulteriori misure devono essere attuate al fine di ridurre i fenomeni di erosione, attraverso la regimazione delle acque di deflusso, naturale e non, che recapitano nelle aree pericolose, attraverso il consolidamento delle pareti pericolanti e il mantenimento della funzione protettiva e stabilizzante della vegetazione naturale.

In tutte le zone agricole è fatto obbligo dell'osservanza del Codice di Buona Pratica agricola di cui al D.M. 19.04.1999 - Decreto Ministeriale del 19 aprile 1999.

Per quel che concerne la perimetrazione delle aree boscate - beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 142, comma 1, del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., riportata nella tavola AA.11 - "Carta delle componenti di paesaggio con valenza ambientale", la perimetrazione ivi riportata assume valore indicativo e non vincolante.

Parametri edilizi

Con riferimento alle utilizzazioni ammesse di cui al paragrafo precedente sono prescritti i seguenti indici massimi:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 1;
- 0,03 mc/mq per le nuove residenze per il 1° ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 3;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui al punto 4.

È prescritta la distanza minima da tutti i confini di 5 metri ad eccezione del confine lungo la viabilità pubblica dalla quale è prescritta la distanza minima di 10 metri.

Le opere connesse all'esercizio delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse dovranno sorgere ad almeno 10 metri di distanza dal fabbricato residenziale.

La superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile con apposita deliberazione del Consiglio Comunale fino ad un massimo di tre ettari, fermo restando che le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi dell'art.3 comma 3 del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, in caso di impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici la superficie minima per l'attività edilizia è di 5.000 mq.

Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzioni ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico.

È consentita la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui.

Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

I volumi residenziali sono consentiti all'interno delle sottozone E1, E2 ed E3 e unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.





Al fine del raggiungimento della superficie minima ed edificatori, nel caso di corpi aziendali ricadenti in diverse sottozone (E1,2,3,5,), è consentito considerare l'intera superficie agricola formata da due o più sottozone. Resta inteso comunque che le volumetrie da realizzare dovranno essere ubicate all'interno della sottozona le cui prescrizioni lo consentono.

Non sono consentiti interventi che comportino sbancamenti, scavi a larga sezione e livellamenti che alterino i profili geologici naturali salvo autorizzazione degli enti competenti e rilascio di Permesso di Costruire.

Per i volumi residenziali è consentita un'altezza fuori terra, da verificarsi su tutti i prospetti, comunque non superiore a 7,50 m con l'esclusione degli impianti d'interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

È altresì stabilito in due il numero massimo dei piani fuori terra, escluso il piano seminterrato.

I progetti d'intervento devono definire l'uso e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle libere aree di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni.

La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali, il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.

Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo potrà essere modificata la destinazione d'uso senza incrementi volumetrici nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

Restauro e ampliamento

Per le costruzioni pre-esistenti nella zona agricola sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici di piano, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere mutata, nel rispetto degli indici di piano, a condizione che siano trascorsi almeno 10 anni dalla data di ultimazione del fabbricato.

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

Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi in cui sia previsto un peso vivo pari o superiore a 40 q.li/ha dovranno essere localizzati ad almeno 50 m dai confini di proprietà.

Detti fabbricati dovranno altresì distare dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G:

- 500 metri, se trattasi di allevamenti per suini;
- 300 metri, se trattasi di allevamenti per avicunicoli;
- 100 metri, se trattasi di allevamenti per bovini, ovcaprini ed equini.

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

Le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non potrà superare il 50 per cento dell'area di pertinenza.

Edificazione in fregio alle strade

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Decreto Ministeriale 01/04/41968 n. 1444, e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457;
2. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
3. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi relativi agli edifici esistenti saranno autorizzati purché non comportino avanzamento di corpi di fabbrica verso il fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e della volumetria, nei limiti delle prescrizioni urbanistiche della sottozona.

Smaltimento dei reflui

Fermo restando le prescrizioni di cui al D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii e ad ogni altra normativa vigente in proposito, le abitazioni che non siano allacciate a fognature comunali dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro un anno dall'entrata in vigore del P.U.C., eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

Agriturismo

È consentito, anche all'interno della fascia costiera, l'esercizio dell'agriturismo quale utilizzazione dell'azienda in rapporto di connessione e complementarietà con l'attività principale secondo la disciplina della L.R. 11/2015.

Il limite massimo per l'ospitalità è di 16 camere e 30 posti letto per l'alloggio nei locali e di 10 piazzole e 30 campeggiatori per l'ospitalità in spazi aperti, fatti salvi i limiti massimi già autorizzati alle aziende agrituristiche in attività al momento dell'entrata in vigore della LR 11/2015;

Per lo svolgimento delle attività agrituristiche possono essere utilizzati, anche parzialmente, gli edifici esistenti all'interno dell'azienda agricola, compresa l'abitazione dell'imprenditore agricolo.

I fondi e gli edifici utilizzati per l'esercizio di attività di agriturismo mantengono la destinazione a uso agricolo e sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola, sia ai fini catastali che della pianificazione urbanistica.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo dovrà farsi riferimento alla normativa regionale vigente anche per le attività relative all'ittiturismo, pescaturismo, fattoria didattica e fattoria sociale.

Punti di ristoro



Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati non dovrà essere inferiore ai 3 ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.

Culture specializzate e serre

Per le colture specializzate quali le risaie, che richiedono l'utilizzo di ingenti quantità d'acqua per l'irrigazione, si prescrive la presentazione di uno studio idrogeologico dell'area d'intervento finalizzato a valutarne la compatibilità con le risorse idriche disponibili.

Il rapporto di copertura massimo è del 75% della superficie fondiaria.

Le strutture tipo tunnel ed analoghe strutture purché prive di fondazioni, non sono soggette al rilascio di alcun titolo abilitativo.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 75% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Prescrizioni per il rilascio di concessioni edilizie in aree a rischio geologico, geotecnico e idraulico

Prima del rilascio della concessione edilizia per l'edificazione delle aree agricole che ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere redatto un apposito studio che dovrà essere approvato da parte dell'autorità idraulica competente per territorio.

Lo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica deve essere esteso all'intera superficie delle aree inondabili e redatto nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.

Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio e indicherà tutte le opere necessarie per la sicurezza del territorio e lo smaltimento delle acque relative al vincolo presente sull'area.

Le volumetrie derivanti dalla destinazione urbanistica di zona previste dal PUC, relative alle aree interne al perimetro delle aree inondabili, possono essere conferite nelle aree esterne al medesimo perimetro, purché contigue ed aventi la medesima destinazione urbanistica.

Cave

Non è consentito il rilascio di autorizzazioni per nuove cave, riattivazione e reinserimento di cave dismesse o rilascio di concessioni minerarie ai sensi della L.R. 30/1989 e ss.mm.ii.

VINCOLI

– L'edificazione nell'area dovrà essere rispettosa dell'art. 25 delle norme di attuazione del PUC stabilite per le zone E – agricole nonché, dell'art. 30 del DPR 06 giugno 2001, n. 380.

– L'area ricade all'interno della **fascia costiera** ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. a) delle NTA del P.P.R. suddetto. Pertanto, ai sensi dell'art. 18 comma 2, l'area è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

– L'area distinta nel catasto terreni al foglio **34** particelle **1363 maggior parte – 1364 quasi totalmente** è inclusa tra i territori sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, lett. c) del D.Lgs n. 42/2004 (150 m dal fiume) di cui alla Legge 08.08.1985, n. 431 (L. Galasso).

– L'area distinta nel catasto terreni al foglio **34** particella **1364** ricade in **parte** all'interno della perimetrazione di pericolosità idraulica molto elevata "**Hi4: Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 50"**; l'area distinta nel catasto terreni al foglio **34** particella **1364** ricade in **parte** all'interno della perimetrazione di pericolosità idraulica elevata "**Hi3: Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 100"**; l'area distinta nel catasto terreni al foglio **34** particelle **1363 – 1364** ricade in **parte** all'interno della perimetrazione di pericolosità idraulica media "**Hi2: Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 200"** e l'area distinta nel catasto terreni al foglio **34** particelle **1363 – 1364** ricade in **parte** all'interno della perimetrazione di pericolosità idraulica moderata "**Hi1: Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500"**, della Variante PAI approvata dal Consiglio Comunale con Del. n. 9 del 23-02-2015, ai sensi dell'art. 37 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e approvata dall'Autorità di Bacino Regionale Comitato Istituzionale con Del. n. 9 del 09-08-2018 pubblicata sul BURAS n. 43 parte I e II in data 20-09-2018 resa esecutiva con Decreto n. 95 del 07-11-2018 pubblicato sul BURAS n. 52 Parte I e II del 22-11-2018, nonché dell'aggiornamento delle perimetrazioni e dei livelli di pericolosità idraulica del tratto del Rio San Girolamo dalla foce all'attraversamento della SS 195 approvata con Del. G.R. n. 41/1 del 07-08-2020 resa esecutiva con Decreto n. 132 del 25-11-2020 pubblicato sul BURAS n. 71 parte I e II del 03-12-2020.

Capoterra 04.08.2023



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Giuseppina Lai