



COMUNE DI NUORO

Settore 2_Gestione delle Risorse Finanziarie Umane e Patrimonio

Servizio Patrimonio

ALIENAZIONE A CORPO MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI N. 3 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

ALLEGATO D

LOTTO 3



Lotto n. 3: Area agricolo – Loc. Badu è Chercu	
Dati Catastali NCEU	Foglio: 59
	Particella: 96
	Qualità/Classe: Inc. Prod. / 1
Consistenza catastale	614 mq.
Destinazione Urbanistica	Z.T.O. E – Agricola

DESCRIZIONE:




L'area che si intende alienare di complessivi 614 mq. e sita in loc. "Badu è Chercu", zona inserita in un contesto prettamente agricolo, a confine con il territorio del comune di Oliena, a cinque chilometri dall'abitato di Nuoro sulla strada provinciale 22 (Nuoro-Oliena). Il lotto confina a est con la strada Provinciale e per gli altri lati con fondi privati, al momento è incolto, ha giacitura pianeggiante e conformazione allungata irregolare. Attualmente per il contesto in cui è allocato viene utilizzato come area di accesso al fondo agricolo confinante.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE: Libero

PREZZO A BASE D'ASTA A CORPO: € 350,00

CAUZIONE: € _____ (5% del prezzo a base d'asta)

ALLEGATI:

-  Visura storica catastale
-  Documentazione fotografica
-  C.D.U.

01_Visura catastale

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 18/12/2023

Dati della richiesta	Comune di NUORO (Codice:F979)
Catasto Terreni	Provincia di NUORO Foglio: 59 Particella: 96

INTESTATO

1	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI NUORO sede in NUORO (NU)	00053070918*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha aw ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	59	96		-	INCOLT PROD 1	06 14		Euro 0,10 L. 184	Euro 0,03 L. 61	Impianto meccanografico del 04/06/1985
Notifica				Partita		256				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI NUORO sede in NUORO (NU)	00053070918*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 04/06/1985	

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

02_Foto 1



03_Foto 2





Comune di Nuoro

*Settore 5- Programmazione e Gestione del Territorio
- Servizio Urbanistica Pianificazione -*

Rif.to prot. 84828/sg del 18.12.2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

A richiesta del Settore Patrimonio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380;

Visti gli atti di ufficio e le planimetrie allegate alla domanda di CDU;

CERTIFICA

Che l'area distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Nuoro al:

Foglio 59 Mappale 96

risulta/risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A - Strumento urbanistico in vigore:

Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Del. C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Del. del C.C. n.45 del 22/12/2014. Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 11/04/2002, n.7 approvata con determinazione n°478/DG, della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot. n. 8725 del 24/02/2015. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015. Variante riguardante la strada pedemontana di monte Jaca approvata con deliberazione del C.C. n. 8 del 09/04/2015, approvata definitivamente con deliberazione del C.C. n. 18 del 10/09/2015 e pubblicata nel BURAS n.56 del 10/12/2015. Variante alle NTA approvata con deliberazione del C.C. n. 6 del 01/03/2017, approvata definitivamente con deliberazione del C.C. n. 28 del 04/08/2017 e pubblicata nel BURAS n.50 del 26/10/2017.

B - Destinazione urbanistica:

Le aree individuate nel NCT al **Foglio 59 Mappale 96** ricade/ricadono in parte all'interno della **Z.T.O. E (agricola) sottozona E2 (zona agricola principale)** e in parte in area destinata all'urbanizzazione primaria (viabilità);

C - Prescrizioni Z.T.O. E (agricola) sottozona E2 (Zona agricola principale) - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni-

1. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in ha 1.00¹, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0.50. Ai sensi del disposto dell'art. 3 comma 4 del D.P.G.R. 228/94 (direttive sulle zone agricole) per le residenze la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00. In particolare i lotti minimi per ciascuna sottozona agricola e per le strutture indicate sono stabilite come segue:

Zona	Denominazione	Descrizione	Tipologia di intervento	Colture/attività	Lotto minimo
E2	<i>Zona agricola principale</i>	Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni	Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	Colture serricole, orticole e vivaistiche	ha 0,5
			Fabbricati appoggio (30 mq)	Tutte	
		Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto, erbai autunno-vernini, colture oleaginose)	Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	Tutte	ha 1
			Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	Colture forestali	
		Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	Tutte	ha 3	
		Residenza connessa alla conduzione del fondo	Tutte		
		Fabbricati per agriturismo e turismo rurale			

2. Gli interventi in zona agricola potranno essere richiesti:

- da imprenditori agricoli professionali (IAP), e/o coltivatori diretti, per interventi inerenti Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici e per interventi agrituristici;
- da imprenditori agricoli, anche non professionali, per tutti gli altri interventi connessi all'attività agricola.
- i fabbricati d'appoggi possono essere anche realizzati da privati non imprenditori agricoli a patto che dichiarino e comprovino la conduzione diretta ed effettiva del fondo.

¹ Prescrizioni da integrare con quanto previsto dalla Legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, Pubblicata nel B.U. Sardegna in data 19/01/2021, n. 5, Parte I e II.

Per quanto concerne le attività ricettive inquadrabili nell'ambito del turismo rurale, gli interventi potranno essere richiesti dalle figure imprenditoriali esercenti le attività di cui al punto 5) del paragrafo "Turismo Rurale" dell' art. 29 N.T.A. del PUC.

La titolarità di imprenditore agricolo deve essere dimostrata sulla base di elementi di riferimento oggettivo e soggettivo (vedi art. 29 N.T.A. del PUC).

3. L'accorpamento dei lotti aziendali è consentito unicamente per il raggiungimento della superficie minima. L'accorpamento è consentito anche per il computo del volume solo nel caso di lotti contigui per le sole zone E1 ed E3 per corpi aziendali di dimensioni non inferiori a 2000 mq. In tal caso i volumi dovranno essere posizionati nel corpo di maggiori dimensioni o nel corpo in cui sia già presente un nucleo aziendale consolidato. Non è comunque consentita la realizzazione di un volume superiore al doppio di quello computabile sul lotto oggetto dell'edificazione. I terreni producenti tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, a vincolo di edificazione, certificato e verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale.
4. Qualora un singolo lotto o i diversi lotti di cui al comma precedente ricadano in zone agricole diverse:
 - i volumi verranno calcolati tenendo conto degli indici edificatori delle diverse sottozone riferiti a ciascuna particella;
 - la superficie minima di intervento verrà calcolata con riferimento alla sottozona con il valore di superficie minima di intervento maggiore;
 - la localizzazione dovrà essere effettuata nel corpo che produca la quota maggiore di volume o nel corpo in cui sia già presente un nucleo aziendale consolidato;
5. Nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 40% e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.
6. Gli **indici massimi di edificabilità** sono definiti come indicato nella tabella seguente:

Descrizione	E2
Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	0.20
Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.	0.20
Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	0.01
Residenza connessa alla conduzione del fondo	0.02
Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	0.10

7. I volumi di progetto saranno computati detraendo i volumi eventualmente già presenti sulle particelle.

8. In tutte le zone agricole sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture per l'agriturismo e il turismo rurale, da effettuare secondo quanto previsto dall'**art. 29 N.T.A. del PUC**.
9. [...].
10. Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, da allegare alla domanda di permesso di edificare. (**Vedi art. 29 N.T.A. del PUC**).
11. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali l'indice di copertura massimo sarà pari al 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti serricoli tale indice non dovrà superare il 50% della superficie fondiaria. Per i fabbricati d'appoggio la superficie massima realizzabile dovrà essere di mq. 30, l'altezza massima 2,40 m. e non dovranno essere ancorati al terreno con fondamenta fisse, dovranno essere realizzati in legno o in muratura. Non dovranno avere alcun tipo di allaccio alle reti di urbanizzazione.
12. Il distacco minimo dal confine dovrà essere di 6 m. E' consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante. Il distacco dal filo delle strade di penetrazione del lotto non deve essere inferiore a 10 m, per le strade comunali 15 m, per le strade provinciali 20 m, per le strade statali 30 m.
13. Le recinzioni potranno essere realizzate in muratura a secco di altezza pari a m. 1.60, o con muro pieno di altezza max di m. 1,00 ed elementi a giorno per un'altezza complessiva, rispetto al piano di sistemazione definitiva del terreno non superiore a 2,5 m.
14. Per tutte le superfici libere non specificamente finalizzate alla raccolta delle acque meteoriche o di altri liquidi dovrà essere garantito il mantenimento dell'80% della superficie non pavimentata o in caso di pavimentazione dovrà essere garantita una permeabilità della superficie non inferiore a 10^{-4} cm/s.

AGRITURISMO

1. E' consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computato un volume massimo di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.
2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.
3. [...].
4. La realizzazione e la ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.
6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
7. [...].

TURISMO RURALE

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.
2. Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro finalizzati allo svolgimento di attività di turismo rurale, indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0.10 mc/mq.
3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.
4. [...].
6. [...].
7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

FRAZIONAMENTI E ACCORPAMENTI

1. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del **PUC** costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.
2. Sui corpi catastali ubicati nelle zone agricole, ad eccezione della zona E3, che saranno oggetto di frazionamento con creazione di corpi di dimensione inferiore ai 2 ha nelle zone E1, E2 di dimensione inferiore ai 5 ha nelle sottozone E5a ed E5b, per un periodo di 5 anni dalla data del frazionamento, gli indici edilizi saranno dimezzati, salvo riaccorpamento con altri mappali e raggiungimento di una dimensione non inferiore a quella iniziale, dimostrabile con una relazione a firma di tecnico abilitato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, TIPOLOGICHE E FORMALI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2. Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le classi d attuazione così come specificate all'art. 29 N.T.A. del PUC.

Per tutte le altre prescrizioni si rimanda alle N.T.A. del PUC.

D - Prescrizioni per le aree destinate all'urbanizzazione primaria - (viabilità):

Aree destinate esclusivamente alla realizzazione della viabilità (urbanizzazioni primarie) ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n°380 e quindi prive di volumetria, ovvero con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,00 (zero) mc/mq.

E - Vincoli:

Le aree distinte al Catasto terreni di questo Comune al **Foglio 59 Mappale 96** essendo a meno di **150 metri** dal Rio Merzioro o Medicos, rio/rii inserito nell'elenco delle acque pubbliche della provincia di Nuoro secondo il R.D. 25 luglio 1904, n. 523. (Fonte Ufficio del Genio Civile di Nuoro), risulta/risultano di **interesse paesaggistico** ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/2004.

Le aree distinte al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Nuoro al **Foglio 59 Mappale 96** ricade/ricadono all'interno delle **aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)** in base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016 e con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27/10/2016 e pubblicato sul BURAS del 23/02/2017 n.10, e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna adottato con delibera della G.R. n°54/33 del 30/12/2004, resa esecutiva con Decreto Assessoriale n°3 del 21/02/2005, pubblicato sul BURAS n°8 del 11/03/2005, così come modificato con Deliberazione della Giunta Regionale n°17/14 del 26/04/2006, e con cartografia modificata con Deliberazione della Giunta Regionale n°19/47 del 15/05/2010 e con Decreto del Presidente della Regione 25/06/2010, n°1, pubblicati nel BURAS n°21 del 13/07/2010. NTA del PAI modificate con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016, con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 1 del 27/02/2018, pubblicata sul BURAS n°17 del 29/03/2018, e con Deliberazione di G.R. n.13/12 del 13/03/2018 pubblicata sul BURAS n°23 del 03/05/2018, così come modificato con Deliberazione n. 28 del 17.07.2019 dell'Autorità di Bacino Regionale, pubblicata sul BURAS n.39 del 05/09/2019, e come modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019 pubblicata sul BURAS n.45 del 17/10/2019.

F - Piano Paesaggistico Regionale:

Si segnala, inoltre, che da quanto si evince dalle note della Regione Autonoma della Sardegna del 7/07/2006, prot. 32641, dell'11/07/2006, prot. 33158, (protocollo RAS 10121/P del 03/07/2006 e 10224/AG del 04/07/2006), dalla circolare del 23/11/2006, prot.550/gab, dalla Deliberazione della G.R. n°11/17 del 20/03/2007, e dalla Deliberazione della G.R. n°16/3 del 24/04/2007, **in base all'art.4, comma 5, del Piano Paesaggistico Regionale, il territorio del Comune di Nuoro risulta sottoposto ai vincoli del Piano Paesaggistico Regionale**, adottato dal Presidente della Regione in data 24/05/2006, pubblicato nel BURAS n°17 del 25/05/2006, ed approvato con

Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7, del 5/9/2006, pubblicata nel BURAS del 08/09/2006 n°30.

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

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Il Responsabile del Procedimento



FRUTTERO ALBERTO
20.12.2023
12:25:27
GMT+00:00

(Geom. Alberto Fruttero)

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Il Dirigente pro tempore

ROBERTO
DEL RIO
21.12.2023
12:55:15

. Roberto Del Rio)

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

