



COMUNE DI NUORO

Settore 1_ Gestione delle Risorse
Servizio Patrimonio

ALLEGATO D

ALIENAZIONE A CORPO MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI N. 13 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE – LOTTO N. 11



LOTTO N. 11 – Fabbricato Ex Scuola Elementare 15 Aule sito in Via Collodi	
Dati Catastali NCT	Foglio 51
	Particella 2764
	Cat. Catastale
Consistenza mq./mc.	mq. 2470
	mc. 8178
Destinazione Urbanistica	Z.T.O. B2.31 area per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo - S1.45

DESCRIZIONE:

L'immobile, sito in Nuoro, nella Via Collodi in località Badu 'e Carros, risulta composto da due piani fuori terra e si estende per una superficie di 2.470 mq. ed un'area cortilizia destinata a parcheggi ed area verde pari a mq. 9680.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il prezzo a base d'asta è a corpo e non a misura ed invariabile.

DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE: Libero

PREZZO A BASE D'ASTA A CORPO: € 1.341.000,00

CAUZIONE: € 67.050,00 (5% del prezzo a base d'asta)

TITOLO DI PROPRIETA': Cespite la cui procedura espropriativa è in via di definizione.

ALLEGATI: Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 43404/S.G. del 07.11.2016.

- **STRALCIO AEREOFOGRAMMETRICO**

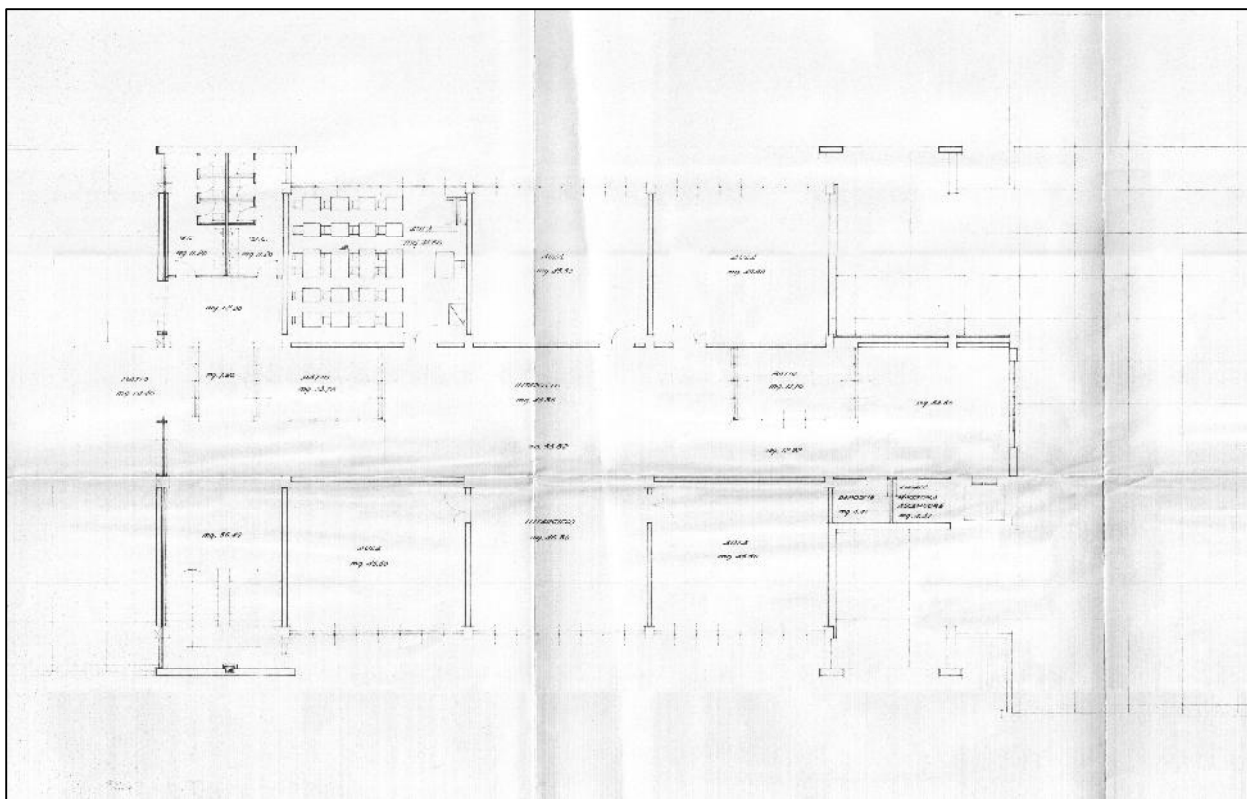


- **PLANIMETRIA**

Piano Terra



Piano Primo



- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria punti di scatto

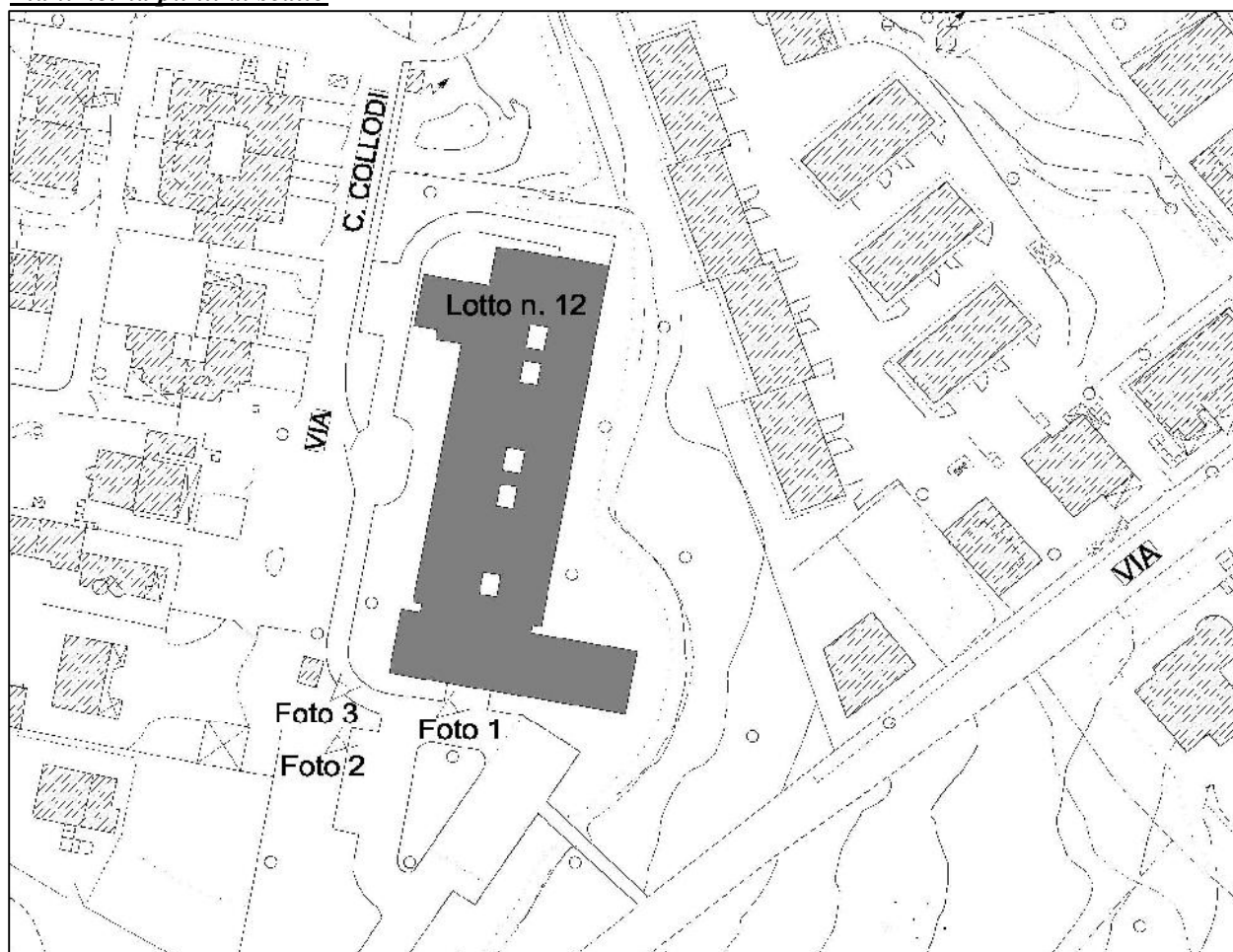


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n 3.





Comune di Nuoro

Settore Gestione del Territorio ed Edilizia Pubblica

- Urbanistica -

Prot. N. 43406

Data 07 NOV. 2016

Rif.to N. 42413 del 28/10/2016

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

A richiesta del Dott. Antonino Puledda in qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio;

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

Visti gli atti d'ufficio e le planimetrie allegate alla domanda:

Visti gli atti d'ufficio;

C E R T I F I C A

Che le aree distinte al Nuovo Catasto Terreni di questo Comune al **Foglio 18** con i/il **Mappale/i n° 195 e 196, Foglio 57** con i/il **Mappale/i n° 1285 e Foglio 51** con i/il **Mappale/i n° 2764** 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.

B - Destinazione urbanistica:

Il/i mappale/i n° 195 e 196 del Foglio 18 ricade/ricadono, ricade all'interno della **Z.T.O. E (agricola) sottozona E1 (Zona agricola specializzata);**

Il/i mappale/i n° 1285 del Foglio 57 ricade/ricadono, ricade all'interno della **Z.T.O. B2.21, aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo (S1.46);**

Il/i mappale/i n° 2764 del Foglio 51 ricade/ricadono, ricade all'interno della **Z.T.O. B2.31, aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo (S1.45);**

C - Prescrizioni Z.T.O. E (agricola) sottozona E1 (Zona agricola specializzata)- Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

1. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in ha 1.00, 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	Culture/attività	Lotto minimo
E1	Zona agricola specializzata	Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata Elevata tipicità e qualità della coltura agraria, identificativa della suscettività d'uso dei suoli per le colture tipiche del contesto territoriale locale (es. cultivar locali, produzioni di nicchia, DOC, DOP)	Impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici	Culture serricole, orticole e vivaistiche	ha 0,5
			Fabbricati appoggio (30 mq)	Tutte	
			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)	Culture forestali	
			Residenza connessa alla conduzione del fondo	Tutte	
			Fabbricati per agriturismo e turismo rurale	Tutte	ha 3

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.

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. [...].

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	<i>E1</i>
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	0.03
Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale	-

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 dal **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.

C - Prescrizioni per le aree S1 (Aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo):

Nella sottozona S1 sono previste le aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Per la Normativa si rimanda al D.M. 18.12.1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica" e s.m.i.

L'indice fondiario previsto è 3,0 mc/mq, compatibilmente con i limiti della ZTO di appartenenza; la deroga è cioè ammessa solo nei limiti volumetrici dell'indice medio di zona e comunque nei limiti degli indici massimi previsti dalle norme regionali vigenti.

Il rapporto di copertura massimo è pari al 50%.

Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

All'interno dell'area potranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti del plesso anche se le stesse non dovranno sottrarre lo spazio per le attività sportive e/o motorie e/o di gioco.

D - Vincoli:

Il/i mappale/i n° 195 e 196 del Foglio 18 essendo a meno di **150 metri** dal Rio Marreri - rio Ghidigolo, 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.

Il/I mappali n° 195 e 196 del Foglio 18 e il/i mappale/i n° 1285 del Foglio 57 ricade/ricadono all'interno delle **aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)** in base al PAI 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**.

Il/I mappali n° 2764 del Foglio 51 ricade/ricadono in parte all'interno delle **aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) e in parte in aree di pericolosità media da frana (Hg2)** in base al PAI 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**.

Il/I mappale/i n° 1285 Foglio 57 e il/i mappale/i n° 2764 del Foglio 51 ricade/ricadono all'interno delle **aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)** in base

in base allo studio del PAI adottato con **Deliberazione dell'Autorità Di Bacino Regionale n. 7 del 12 dicembre 2012.**

Il/I mappale n° 420 Foglio 58 ricade/ricadono in parte all'interno delle aree di **pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)** in base allo studio del PAI adottato con **Deliberazione dell'Autorità Di Bacino Regionale n. 7 del 12 dicembre 2012.**

Prescrizioni aree di pericolosità media da frana (Hg2).

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle norme di attuazione del PAI, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;*
 - b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;*
 - c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;*
 - d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;*
 - e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;*
 - f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;*
 - g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;*
 - h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;*
 - i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.[...]*
- 4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque e sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.*
- 5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:*
- a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., g., h., i.;*
 - b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.*

E - 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

(Arch. Salvatore Daga)



IL DIRIGENTE

(Ing. Mauro Scanu)

