

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: DESTINAZIONI**AGRICOLE****Art. 51 Ambiti per attività agricola**

Le aree classificate dal Piano delle Regole come Zone destinate all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, ove consentito dalla norma di zona con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art. 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti intensivi di qualsiasi genere (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art. 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.

Le nuove stalle devono essere poste alla distanza di ml. 150 nel punto più vicino, dal perimetro degli ambiti residenziali del Piano delle Regole.

Ogni intervento relativo ad edifici per allevamenti zootecnici è subordinato, nei casi previsti, al rispetto della Legge Regionale n.37/93 e successive modifiche ed integrazioni.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti

tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art. 60 della Legge Regionale 12/2005.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.

Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,03
- volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 800;
- altezza: ml. 7,00;

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:

- Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.I.p.: max = 0,1 mq./mq.

Su tutto il territorio comunale non sono consentiti allevamenti a carattere intensivo di qualsiasi genere.

Il rapporto massimo di S.I.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.

Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.I.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.

Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita "serra" ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.

La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.

L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.

La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c., la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.

Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analogo destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.I.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.

In tali ambiti è consentita la realizzazione di strutture per l'equitazione, maneggi coperti e scoperti, scuderie ed attrezzature connesse a tale attività.

L'intervento edilizio è assoggettato allo strumento del "Titolo edilizio convenzionato" art.30 delle presenti N.T.A.; il rapporto massimo di copertura non potrà superare il 10% della superficie totale dell'intervento.

Le scuderie devono essere poste alla distanza minima di ml. 150 dal punto più vicino del perimetro degli ambiti residenziali individuati nel Piano delle Regole.

Detta distanza potrà essere ridotta nel caso di interventi di modesta dimensione, sentito il parere dell'ASL e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita.

Al fine dell'incentivazione dell'attività agricola è consentito ai soggetti non rientranti nei disposti dell'art.60 della L.R. 12/2005 la realizzazione di caselli per il deposito di attrezzature agricole e per il rimessaggio di scorte e prodotti del fondo alle seguenti condizioni:

- l'area oggetto dell'intervento abbia superficie maggiore di mq. 2000,
- la superficie massima coperta non potrà essere superiore a mq. 16,00
- l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a ml. 2,40 con tetto a due falde
- le caratteristiche edilizie del manufatto rispettino la tradizione (pietra e legno)

Art. 52 Ambito di tutela Fascia Collinare

Il PGT individua le aree collinari ad alta valenza ambientale e paesistica caratterizzate dalla diffusa presenza di elementi infrastrutturali quali sentieri, muri di sostegno, filari, corsi d'acqua. In tale zona sono vietate le nuove costruzioni anche parzialmente o completamente interrato. La capacità edificatoria, pari a 0,005 mc per mq e destinata esclusivamente alla realizzazione di infrastrutture ed attrezzature agricole con esclusione della residenza, potrà essere trasferita negli ambiti per attività agricola, art. 51 delle presenti N.T.A.

Per i fabbricati esistenti valgono le prescrizioni di cui all'art. 55 nonché quelle previste nella schedatura del censimento.

In tali ambiti devono essere proposti interventi atti a riqualificare una parte di territorio di particolare valenza ambientale – paesaggistica, al fine di recuperare quelle attività agricole consone nella fascia pedecollinare.

Sono vietate recinzioni con muri in cemento armato, barriere o reti metalliche, sono tollerate delimitazioni della proprietà con staccionate in legno o meglio con essenze vegetali.

- f) Prescrizioni in materia di depositi all'aperto: fuori dalle zone produttive e destinate ad aree attrezzate per il deposito e vendita, nonché per impianti produttivi, è vietato procedere al deposito all'aperto di materiali, attrezzature, autovetture e scarti di lavorazione anche a carattere provvisorio. Le autorizzazioni di occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero destinati alla vendita è rilasciata per materiali e merci che non sono compresi fra quelli di cui alla lettera A e B della prima parte dell'elenco delle industrie insalubri compilato ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265;
- g) Prescrizioni in materia di parcheggi privati: nei nuovi insediamenti a carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, è necessario reperire la superficie da destinare a parcheggio privato prevista ai sensi della legge 122/89 e s.m.i.; almeno la metà di quest'ultima deve trovare collocazione in apposita area recintata in maniera tale da garantire la dotazione di un posto auto per ogni addetto della attività;
- h) Prescrizioni in materia di pensiline: è ammessa altresì, in zone produttive, la costruzione di pensiline per il ricovero di autovetture e/o motocicli nei limiti di 1/5 della superficie scoperta con altezza massima di mt. 2,50; tali strutture non rientrano nei calcoli piani volumetrici, mentre devono rispettare, per quanto concerne le distanze, i disposti della presente normativa.

Art. 48 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati e/o di completamento

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposita campitura grafica.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione nonché di ampliamento e/o nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

- rapporto di utilizzazione (Ru) = 0,60 mq/mq;
- altezza massima H = 10,50 m.
- rapporto di copertura = 50%

Destinazioni d'uso: tutte quelle consentite dall'art. 46