

CAPO II - SISTEMA PRODUTTIVO AGRICOLO

Art. 46 - Aree ad uso agricolo

Art. 46

Caratteristiche: tali zone comprendono le aree che per le caratteristiche morfologiche e geopedologiche si presentano idonee ad uno sfruttamento agricolo e di fatto sono attualmente interessate da colture agrarie, come precisato al successivo art. 47; nel Piano sono state distinte in diverse categorie in dipendenza delle diversità geomorfologiche che le caratterizzano e a cui corrispondono diversi gradi di idoneità all'edificazione.

Tali zone, costituendo parte integrante dell'area collinare e montana e partecipando, seppure con caratteristiche proprie, al quadro morfologico generale, presentano spesso non trascurabili valori paesaggistico-ambientali. La realtà insediativa è costituita in larga misura da nuclei sparsi, di fabbricati che in larga misura hanno perso la loro originaria funzione agricola; tali nuclei sono stati per la maggior parte classificati come zone di valore storico-ambientale o di completamento dei nuclei frazionali.

Nelle zone ad uso agricolo ricadono vecchi edifici agricoli sparsi (molti dei quali hanno perso la loro originaria funzione), edifici più recenti nati con funzione esclusivamente residenziale; in numero assai limitato sono i fabbricati con altre caratteristiche funzionali (ricettivi, produttivi, per allevamenti non aziendali).

Destinazione d'uso: in tali zone sono consentiti di norma:

- case di civile abitazione per i diretti coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli;
- fabbricati di servizio all'azienda agricola quali rustici, stalle, fienili, depositi, rimesse per macchine agricole, porcili ed in genere fabbricati per allevamenti aziendali, ricoveri per animali domestici, ecc.;
- allevamenti intensivi di tipo interaziendale o industriale esclusi quelli suini;
- attività di lavorazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici (caseifici).

Variante
Commerciale

La presenza in tali zone di fabbricati esistenti è notevolmente esorbitante rispetto alle esigenze espresse dalle superfici agricole. In larga misura la destinazione d'uso consentita si riferisce alle riconversioni d'uso dei fabbricati esistenti. In riferimento a concreti ed attuali orientamenti della domanda, in considerazione di una serie di fattori favorevoli sotto il profilo tecnico ed ambientale (tipologia edilizia, dimensioni

Art. 46 – Aree ad uso agricolo

Destinazione d'uso: in tali zone sono consentiti di norma:

- case di civile abitazione per i diretti coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli;
- fabbricati di servizio all'azienda agricola quali rustici, stalle, fienili, depositi, rimesse per macchine agricole, porcili ed in genere fabbricati per allevamenti aziendali, ricoveri per animali domestici, etc.;
- allevamenti intensivi di tipo interaziendale o industriale esclusi quelli suini;
- attività di lavorazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici (caseifici)
di cui al successivo art.76, capo IX, delle presenti NTA.

.....

contenute dei locali rustici e loro integrabilit  con la parte abitativa, ecc.) e' consentita la trasformazione d'uso dei locali a funzione agricola (stalle, rimesse, fienili, ecc.) in vani a funzione residenziale o di servizio alla residenza, ne e' altresì consentito l'utilizzo per l'artigianato di servizio e per le attivita' ricettive e di pubblico esercizio (locande, pizzerie, ecc.), per attivita' di lavorazione e vendita di prodotti aziendali, per attivita' agrituristiche. Tale riconversione e' consentita in tutti i casi nei quali le condizioni tipologiche e strutturali dei fabbricati esistenti consentano di ottenere un risultato funzionalmente ed esteticamente accettabile.

Per le strutture agricole dismesse di una certa dimensione e' consentito l'utilizzo come depositi di prodotti anche non legati alla produzione agricola.

Interventi consentiti:

- Interventi relativi ai fabbricati esistenti:

a) di tipo agricolo (residenza e rustici) che continuano a svolgere tale funzione sono consentiti tutti quegli interventi atti a migliorarne le condizioni strutturali, igieniche e la funzionalita' complessiva quali:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia e ampliamento fino all'integrale utilizzazione degli indici di zona;
- demolizione e ricostruzione secondo gli indici e i parametri di zona;

b) di valore storico-testimoniale individuati nelle tavole di Piano vale quanto precisato dalla categoria d'intervento relativa a ciascun fabbricato; gli eventuali interventi di ristrutturazione, di ampliamento, di nuova costruzione di fabbricati accessori e rurali consentiti dagli indici di zona dovranno avvenire secondo tipologie, modalita' costruttive e materiali consoni e congruenti col fabbricato di valore storico - ambientale;

c) di tipo agricolo (residenza e rustici) che non risultano piu' funzionalmente connessi con l'attivita' agricola, oltre agli interventi atti a migliorare, per la parte abitativa, le condizioni igieniche, strutturali e funzionali complessive, sono consentiti interventi finalizzati al recupero ad uso abitativo delle parti di tipo rurale, che potranno configurarsi come ampliamenti di unita' immobiliari esistenti o come nuove unita' immobiliari.

L'intervento dovrà avvenire attraverso una previsione progettuale che, nel rispetto delle tipologie e dei moduli costruttivi preesistenti e attraverso un insieme sistematico di opere, porti ad un organismo edilizio dotato di una propria fisionomia unitaria.

Eventuali fabbricatelli secondari possono essere recuperati come fabbricati accessori e di servizio alla residenza.

Fabbricati rustici di recente costruzione e di tipologia scadente (p.es. stalle prefabbricate) non possono essere recuperati all'uso residenziale, ma solo per funzioni di locali accessori o per depositi o per attività artigianali di servizio;

d) esclusivamente residenziali, occupati o non occupati, abitati da operatori agricoli o da altri soggetti, da residenti o non residenti nel Comune, sono consentiti tutti quegli interventi atti a migliorarne le condizioni igieniche, strutturali, di funzionalità complessiva; e' altresì consentito un aumento "una tantum" della superficie utile residenziale e per servizi esistente secondo le quote successivamente specificate;

e) a destinazione produttiva non agricola: sono consentiti tutti quegli interventi atti a migliorarne le condizioni igieniche, strutturali, di funzionalità complessiva; e' altresì consentito un aumento "una tantum" di Su fino al 20% della Su esistente.

- Interventi relativi a nuovi fabbricati

a) Edifici o parte di edifici a destinazione residenziale: sono consentiti per gli operatori agricoli a titolo principale quali i coltivatori diretti, i proprietari concedenti, i conduttori in economia, le cooperative agricole e le cooperative di conduzione, gli affittuari e i mezzadri che ai sensi di legge abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella realizzazione delle opere soggette a concessione edificatoria; sono altresì consentiti a famiglie di congiunti con i soggetti precedentemente citati, i cui componenti cumulativamente lavorino nell'azienda almeno 288 giornate lavorative annue.

Possono dotarsi di un edificio residenziale nuovo solo le aziende con una superficie di almeno 30.000 mq. di terreno "ad uso agricolo" che risultino prive di edifici residenziali, o che risultino dotate di un edificio irricuperabile a fini residenziali e quindi destinato a funzioni di servizio agricolo, e per le quali venga presentato e approvato un P.S.A. (Piano di sviluppo aziendale) proposto dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 18/77, che stabilisca gli interventi necessari per rendere l'azienda economicamente valida, cioè in grado di assicurare per ogni unità lavorativa almeno la retribuzione annuale prevista dall'art. 31, 2° comma della L. 203/82.

- 79 -

b) Fabbricati di servizio agricolo (fienili, depositi di prodotti agricoli, concimi, rimesse per macchine agricole, ricoveri per allevamenti di animali domestici) e per l'allevamento aziendale (stalle, depositi attrezzi, mangimi).

c) Costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e vendita di prodotti dell'azienda.

d) Costruzioni per colture specialistiche-intensive (serre aziendali).

Possono dotarsi di nuovi edifici di servizio agricolo solo le aziende già dotate di edificio residenziale o/e di un altro edificio di servizio agricolo; se l'azienda è totalmente priva di edifici può dotarsi di un edificio di servizio agricolo solo se viene presentato e approvato un P.S.A., proposto dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 18/77, che stabilisca gli interventi necessari per rendere l'azienda economicamente valida, cioè in grado di assicurare per ogni unità lavorativa almeno la retribuzione annuale prevista dall'art. 31, 2° comma della L. 203/82.

In ogni caso la costruzione di un nuovo edificio di servizio agricolo non può essere conseguente a un cambio di destinazione d'uso per utilizzo residenziale (o alla alienazione) di un edificio di servizio agricolo già esistente (e facente parte del patrimonio dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme) e idoneo allo scopo.

Indici e parametri:

- Fabbricati esistenti e non connessi all'attività agricola

- Fabbricati residenziali: è consentito un aumento "una tantum" della Su residenziale esistente fino ad un massimo del 20% per i fabbricati con Su minore o uguale a 200 mq. e fino al 10% per i fabbricati con Su superiore a 200 mq.; è in ogni caso consentito un aumento di Su pari a 30 mq.; è pure consentito, indipendentemente dal rispetto delle quote precedenti, il recupero abitativo di sottotetti, quando ne siano ottenuti i requisiti dimensionali (altezza media dei vani pari a ml. 2,70 e altezza minima di almeno 1,80 ml.) con un innalzamento del tetto non superiore a 1,0 ml.

Per le superfici accessorie è consentito l'aumento fino alle quote consentite per le zone residenziali di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Per gli edifici insediati su un appezzamento di terreno di proprietà avente un'estensione non inferiore a mq. 5.000 è altresì consentito, quando ne risultino sprovvisti, la costruzione di una superficie accessoria (al netto di quella accessoria alla residenza) per usi connessi all'attività a fini culturali del terreno di proprietà, derivante dall'applicazione di un indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$ (riferito alla superficie del terreno di proprietà) e con un massimo di mq. 100. Tale superficie può essere realizzata in ampliamento al fabbricato esistente, se privo di valore storico-testimoniale o staccato dal medesimo e deve comunque avere caratteristiche tipologiche e costruttive ed impiegare materiali coerenti con il fabbricato esistente e con la tradizione locale.

- 80 -

- Fabbricati ex agricoli con residenza e locali rurali: e' consentito il totale utilizzo del volume esistente ad uso residenziale e per locali accessori.

- Fabbricati a destinazione produttiva non agricola: e' consentito un aumento "una tantum" della Su fino ad un massimo del 20% della Su esistente (calcolata secondo la definizione di cui all'art. 15 delle presenti norme); le superfici accessorie sono consentite nelle quote previste allo stesso art. 15.

- Fabbricati esistenti o nuovi fabbricati connessi all'azienda agricola

a) Su = Superficie utile residenziale

La superficie utile massima consentita per uso residenziale e' rapportata alla superficie aziendale (SAU) e corrisponde a: Su = 120 mq, incrementabili di mq. 20 per ettaro di superficie aziendale fino ad un massimo di 300 mq. e non superando in ogni caso l'indice fondiario If = 0,03 mc/mq.

Le aziende che, alla data di adozione del presente Piano, hanno fabbricati con superfici residenziali superiori a quelle derivanti dall'applicazione dei criteri sopradetti, possono mantenere le superfici esistenti sia in interventi di ristrutturazione edilizia del fabbricato sia in interventi di demolizione e ricostruzione del medesimo.

In quest'ultimo caso e' fatto obbligo di rispettare tutti parametri di zona (distanze dalle strade, dai confini, tra fabbricati, ecc.).

b) Su = Superficie utile rurale

La superficie utile massima consentita per uso rurale e' rapportata alla superficie aziendale (SAU) e corrisponde a:

Su = 150 mq. incrementabile di 100 mq/ha di superficie aziendale, fino ad un massimo complessivo di 1.500 mq.

Le aziende che, alla data di adozione del presente Piano, hanno fabbricati con superfici rurali superiori a quelle derivanti dall'applicazione dei criteri sopradetti, possono mantenere le superfici esistenti in eventuali interventi di manutenzione e/o di ristrutturazione dei fabbricati medesimi.

Gli indici e le quantita' fissate dalle presenti norme possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, redatti in conformita' alle disposizioni di cui alla L.R. n. 18/77.

c) H = altezza massima = 8,50 ml.

d) Vl = indice di visuale libera = 0,5

e) D = distanze e distacchi minimi prescritti:

- fabbricati dai confini di proprieta' = 5,00 ml.
- dell'abitazione dalla stalla = 20,00 ml.
- dell'abitazione dalla concimaia = 20,00 ml.

- l'abitazione, i locali di servizio, le stalle possono essere realizzati anche aggregati secondo disposizioni che garantiscano adeguate condizioni igieniche

- per la distanza dei fabbricati dalle strade valgono le distanze fissate dal D.I. 1/4/1968, n. 1404 ed espresse cartograficamente nel Piano nelle fasce di rispetto stradale.

Qualora il fabbricato esistente ricadesse all'interno della fascia di rispetto stradale o ferroviario, gli eventuali ampliamenti consentiti andranno realizzati in aderenza al fabbricato esistente e nella parte retrostante rispetto al fronte stradale o ferroviario.

- Fabbricati per stalle sociali, allevamenti interaziendali o industriali (esclusi gli allevamenti suinicoli)

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq

b) H = altezza massima = 8,50 ml.

c) V_l = indice di visuale libera = 0,5

d) D = distanza minima dai confini di proprietà' = 10,00 ml.
distanza minima dalle strade = 20,00 ml.
distanza minima dal limite del territorio
urbanizzato dei nuclei minori = 500,00 ml.
distanza minima dal limite del territorio
urbanizzato del Capoluogo = 3000,00 ml.

e) S_m = superficie minima d'intervento = 2.500 mq.

Dalla superficie utile consentita una quota massima pari a mq. 150 può essere adibita a residenza.

- Fabbricati per attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq

b) H = altezza massima = 8,50 ml.

c) V_l = indice di visuale libera = 0,5

d) D = distanza minima dai confini di proprietà' = 5,00 ml.
" " dalle strade = 20,00 ml.

e) S_m = superficie minima d'intervento = 1.500 mq.

Dalla superficie utile consentita una quota massima pari a mq. 150 può essere adibita a residenza.

Art. 47 -Zone agricole a diverse
caratteristiche geo-morfologiche

Art.47

In relazione alle caratteristiche morfologiche (acclivita'), idrogeologiche e geotecniche (stabilita') le zone ad uso agricolo sono state distinte in:

- Zone agricole normali
- Zone agricole predisposte al dissesto
- Zone agricole dissestate
- Zone agricole ad elevata pendenza

In riferimento alle particolarita' localizzative e colturali si sono individuate aree vocazionalmente idonee per l'allevamento di bestiame: Zone a pascolo.

Parti di zone ad uso agricolo, quando ricadenti in prossimita' di centri abitati sono state classificate nelle tavole di Piano come "Zone agricole di protezione ambientale dei centri abitati".

Prescindendo dalle "zone agricole normali" per le quali non si pongono particolari limiti o prescrizioni sia per l'uso agricolo del suolo che per l'edificazione nell'ambito di quanto consentito dall'art. 46, per le altre "categorie" valgono le indicazioni e le prescrizioni di seguito precisate.

Zone predisposte al dissesto: sia per interventi sui fabbricati esistenti, sia per nuovi fabbricati, la richiesta di concessione edilizia deve essere corredata da relazione geologica-geotecnica, che specifichi le condizioni di fattibilita' dell'intervento, le opere di sistemazione idrogeologica necessarie e i criteri costruttivi da adottarsi nell'attuazione dell'intervento.

Zone dissestate: in tali zone non e' consentita alcuna nuova costruzione; per i fabbricati esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico; e' comunque richiesta, a corredo di richiesta di autorizzazione di qualsiasi intervento, apposita relazione geologica-geotecnica che precisi le opere di sistemazione idrogeologica e gli interventi di consolidamento necessari per garantire condizioni di stabilita' al fabbricato.

Zona ad elevata pendenza: in tali zone, a pendenza superiore al 35%, valgono le stesse disposizioni e prescrizioni formulate per le "zone dissestate".

Zone a pascolo: in tali zone sono consentite opere di sistemazione (quali opere di captazione di sorgenti e vasche di abbeveraggio) per una piu' razionale organizzazione del pascolo; piccoli ricoveri di animali e altri manufatti strettamente funzionali alla gestione del pascolo.

Art. 48 - Zone di protezione ambientale dei centri abitati

Art.48

Caratteristiche: tali zone, individuate nelle immediate vicinanze dei centri abitati, hanno la funzione di "aree filtro" atte a preservare quadri ambientali importanti, soprattutto dei centri storici minori.

Esse comprendono sia aree con funzione agricola, sia aree morfologicamente e funzionalmente non appartenenti al sistema produttivo agricolo, ma al sistema naturale a morfologia montana.

Interventi consentiti: in tali zone non e' consentita alcuna nuova costruzione: per i fabbricati esistenti, ricadenti nell'ambito di tali zone, sono consentiti i seguenti interventi:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia e ampliamento della Su fino ad un massimo del 20% della Su esistente, sia residenziale, che accessoria (per gli edifici a funzione residenziale)
- ristrutturazione con possibilita' di trasformazione della Su di carattere rurale in destinazione residenziale e per locali accessori, senza aumento della Su complessiva esistente (per i fabbricati di carattere agricolo)
- demolizione e ricostruzione, senza aumento della Su esistente, di quei fabbricati privi di valore storico-ambientale, per i quali, attraverso adeguata documentazione, sia comprovata l'impossibilita' o la inopportunita' di recupero attraverso un intervento di consolidamento e di ristrutturazione per condizioni geomorfologiche dei terreni particolarmente sfavorevoli, per situazioni localizzative che creino problemi di viabilita' o di sicurezza, per condizioni statiche e strutturali di irrecuperabilita'; in tali casi e' consentita sia la modificazione della tipologia originaria, sia la modifica della localizzazione in posizione migliore e rassicurante, quando cio' possa avvenire con uno spostamento ad una distanza non superiore a ml. 50,0 rispetto alla posizione originaria.