CAPITOLO IV
ZONE AGRICOLE

Art. 24 - Definizioni

• Le zone agricole individuate all'interno del territorio comunale si suddividono in quattro categorie:

Zone agricole "EI", per attività agricole semi-intensive
Zone agricole "ES" per attività agricole tradizionali
Zone agricole "EE", per attività agro-silvo-pastorali e difesa idrogeologica;
Zona "PE", parco tematico ecologico - ricreativo
Zone "S", agricole di salvaguardia

• Per gli interventi assentibili in ciascuna di queste zone si danno le seguenti definizioni:

1) Fondo rustico:

•E' l'insieme dei terreni, di un unico proprietario, ricadenti in zona agricola omogenea, anche non contigui, costituenti la stessa azienda.

2) Azienda agricola:

• E' l'azienda insistente su un fondo rustico, debitamente coltivato, avente una superficie agraria (Sa) pari almeno a quella minima stabilita in ogni singola articolazione delle zone agricole.

3) Abitazione connessa alla conduzione agraria del fondo:

• E' il complesso delle strutture murarie destinate ad abitazione, finalizzate ad una corretta conduzione del fondo, aventi tipologia rurale e precisamente:

- deve essere collocata in edifici di norma unifamiliari o, al massimo, in edifici con non più di tre alloggi;
- deve avere un volume complessivo (comprensivo delle murature) non superiore a mc 1.000;
- deve avere una superficie massima destinata a logge, balconi e terrazzi a sbalzo non superiore a 1/4 della superficie lorda:
- non deve avere una superficie a porticato maggiore di 1/3 della superficie lorda:
- deve essere composta da almeno un appartamento con non meno di tre vani abitabili più i vani accessori.

4) Tipologie colturali:

• Sono gruppi di destinazione validi per accertare l'esistenza e la consistenza di un'azienda agricola, definiti come segue:

Gruppo 1^:

- colture a seminativo (cereali),
- colture ad ortaggi,
- frutteto (esclusoil castagno)
- vigneto (anche in associazione con altre colture),
- ogni altro tipo di coltura assimilabile;

Gruppo 2^:

- castagneto,
- colture foraggere e prati tagliati,

Gruppo 3^:

- tutte le varietà forestali per la produzione del legname o di difesa idrogeologica, sia cedue che fustaie.

Art. 25 - Annessi rustici

• E' il complesso di strutture murarie pertinenti il fondo rustico ed organicamente ordinate alla sua produttività, quali magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, caposerra, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili. Devono essere collocati esclusivamente al piano terreno, seminterrato ed interrato e comunque non essere comunicanti direttamente (attraverso scale, aperture, ecc.) con la residenza, ovvero possono essere ubicati allo stesso piano della residenza stessa in edifici contigui ma da essa totalmente indipendenti.

• Gli annessi rustici devono possedere i seguenti requisiti:

- devono avere un limite massimo di altezza di m 6,50 netti;
- i locali per i servizi igienici (laddove si intenda realizzarli) non devono avere superficie maggiore di 1/20 della superficie lorda;
- devono avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;
- devono avere aperture (dove necessarie) sufficienti a garantire l'illuminazione e l'areazione ed una porta-apertura tale da garantire l'accesso a mezzi motorizzati.

•Gli indici di fabbricabilità per gli annessi rustici sono stabiliti all'interno delle singole norme di zona.

• La realizzazione degli annessi rustici deve fare riferimento, per quanto riguarda la "Sa" dichiarata alla situazione esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

• Nella realizzazione di annessi rustici valgono gli stessi parametri sulle distanze della zona agricola entro cui ciascun intervento ricade.

• Le concessioni relative alle costruzioni suddette sono subordinate alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna per sè, successori ed aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso del fabbricato stesso; tale atto d'obbligo deve essere trascritto a cura e spese del concessionario alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Piccoli volumi e depositi attrezzi

• La costruzione di piccoli fabbricati di servizio alla produzione agricola (depositi attrezzi o similari che non si configurano come veri e propri annessi rustici a servizio della produzione) o il recupero a questi fini di tipologie incongrue deve rispettare le seguenti limitazioni:

- Altezza massima: ml 2,40
- Superficie lorda massima: 30 mq

E' ammessa la realizzazione o il recupero di un deposito attrezzi ogni mq. 5000, **riferita al fondo oggetto di coltivazione. Tale realizzazione è ammissibile una tantum per ogni azienda avente un fondo uguale o minore a mq. 5.000; per aziende con fondi maggiori non sono ammessi più di due manufatti per azienda. Nelle zone boschive tali attrezzature devono essere ridotte ad un massimo di 20 mq.**

• Per quanto riguarda le distanze da altre costruzioni (nel caso si tratti di fabbricati isolati), valgono le stesse norme delle zone agricole per gli edifici residenziali.

• Le concessioni relative alle costruzioni suddette sono rilasciate una-tantum e sono subordinate alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna per sè, successori ed aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso del fabbricato stesso; tale atto d'obbligo deve essere trascritto a cura e spese del concessionario alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

• Tali volumi accessori devono essere integrati all'edificio residenziale, ovvero, se separati, preferibilmente addossati ai muri di fascia esistenti, con copertura a falda possibilmente raccordata nella linea di colmo al profilo della fascia

soprastante. La struttura deve essere in muratura portante con rivestimento in pietre a faccia a vista o ad intonaco frattazzato alla genovese.

Art. 26 - Destinazioni d'uso e interventi edilizi

• La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., nonchè parte dei medesimi, sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi.

• Non può essere rilasciata licenza di agibilità o abitabilità per costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dalla concessione edilizia.

• Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle in appresso indicate:

1) abitazioni connesse alla conduzione agraria del fondo;
2) annessi rustici;
3) attrezzature per l'artigianato;
4) serre
5) serbatoi deoposito carburante;
6) serbatoi idrici;
7) stalle e attrezzature per la zootecnia.

Art. 27 - Interventi edilizi in zone agricole: nuove costruzioni

• Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nelle zone agricole deve rispondere alle seguenti norme generali.

• Le nuove edificazioni residenziali devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformata e conformarsi all'andamento orografico, ai caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale.

• I nuovi volumi, siano essi nuovi edifici o volumi risultanti da ampliamenti dell'esistente, dovranno essere articolati in parti tali da seguire possibilmente l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno seguire ed interpretare i profili naturali.

• I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzioni in pendio che abbiano locali parzialmente interrati, possono essere adibiti a vani abitabili solo i locali totalmente fuori terra, mentre, nelle

parti interrate, possono essere localizzati i vani accessori, quali bagni e ripostigli.

• Nel caso di fabbricati a copertura piana praticabile, i parapetti non potranno essere più alti di m 1,20 rispetto al piano di calpestio.

• Per quanto riguarda le distanze dalle strade, fatte salve le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 30 aprile 1992 -Nuovo Codice della Strada- e dal regolamento di attuazione relativo approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n.495, le singole norme di zona dettano prescrzioni riguardanti la distanza dei fabbricati dal ciglio delle strade carrabili. Per strada carrabile si intende ogni tratto viario che unisce due o più frazioni o aggregati edilizi fra loro e che ha una sede stradale con larghezza superiore a metri 3,50. Le strade minori che non rientrano in questa definizione, ai fini del calcolo delle distanze, sono da equipararsi a linee di confine tra lotti.

• Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge n. 319 del 10/5/1976 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Art. 28 - Interventi edilizi in zone agricole: interventi sull'esistente

• In tutte le zone agricole sono consentiti su tutti gli edifici esistenti al momento dell'approvazione della presente Variante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche mediante integrale demolizione con ricostruzione fedele.

• Sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta e senza asservimento di indice), contenuti al massimo entro il 20% del volume preesistente con un massimo di 60 mc, per miglioramenti igienici e tecnologici, per ogni unità edilizia con attribuzione proporzionale alle singole unità immobiliari.

• E' ammessa la ricostruzione di ruderi di fabbricati esistenti, mediante rilascio di titolo abilitativo convenzionato, che assicuri il contributo dei soggetti

attuatori alla realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dalle presenti norme, alla razionalizzazione della rete viaria, al miglioramento dell'arredo urbano.

- la trasformazione di edifici diruti e di stalle in residenza, è ammissibile solo laddove gli immobili presentino connotati tali da evidenziare la sussistenza nell'edificio di caratteri architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale e quindi la presenza di struttuere perimetrali in muratura largamente prevalenti e tale da consentire la piena definizione della composizione originaria con l'esistenza di aperture dimensionate in termini tali da non escludere l'antico, anche se episodico, uso abitativo.

-evitare l'apertura di nuovi accessi carrabili, talchè a tal fine,l'imposizione dell'obbligo di reperire i parcheggi corrispondenti alle nuove unità abitative venga assicurata, laddove non vi sia un accesso carrabile, nel raggio di intorno delle nuove unità, e quindi non necessariamente nelle adiacenze delle nuove unità immobiliari.

la trasformazione a fini residenziali degli edifici diruti , sia di quelli oggi destinati ad altra abitazione,deve essere accompagnato dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna ad assicurare il presidio del fondo di pertinenza, sia mediante coiltivazione, sia mediante realizzazione di interventi utili a tal fine.

•Negli interventi di ricostruzione é possibile mantenere le distanze esistenti dalle strade e dagli altri fabbricati come risultanti dalla situazione preesistente (riportata sul rilievo asseverato di cui all'art.6). E' consentito l'uso a fini residenziali dell'edificio recuperato solo nel caso in cui venga dimostrato l'adeguamento ai parametri igienico sanitari stabiliti a norma di legge e nel rispetto della presente normativa. Per le operazioni di recupero dovranno essere impiegai gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive originarie dell'edificio.

• Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito, sono anche consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto (interventi di "SE", dove per lotto si intende il mappale o il gruppo di mappali contigui sui quali insiste la costruzione). Tali interventi si configurano come ristrutturazioni soggette a titolo abilitativo convenzionato. Occorre, in questi casi, altresì, attenersi alle norme sulle distanze

esente testo, allegato a nota n. 145084/696 del 17.12.1998 sostituisce le corrispondenti pagine
lle Norme di Attuazione allegate al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 323 del 27.10.1998.

IL DIRIGENTE
(Dott. Clara Oliveri)

contenute nell'art.9 del D.M. 1444 / 1968 e nel Codice Civile. E' comunque possibile mantenere l'allineamento sul fronte strada.

- Le caratteristiche dei materiali utilizzati per i rivestimenti degli edifici devono riferirsi a quelle del repertorio della tradizione locale, e per esempio: intonaci a base di calce finiti in arenino, tinteggiature con pittura a base naturale, coperture in tegole alla marsigliese in laterizio rosso, persiane di tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato, infissi a telaio e controtelaio in legno, PVC o alluminio verniciato, portoni in legno verniciato, lastricature degli spazi scoperti in pietra a lastre o ciottoli, terra naturale o mattonata; recinzioni con paletti in legno e metallo verniciato ovvero con base in pietra e muratura intonacata.

- In ogni caso occorre privilegiare i materiali di copertura tradizionali, rivestimento o intonaco, zoccolatura e simili che, nella costruzione sulla quale si interviene, contribuiscono a caratterizzarla; prestare particolare cura al disegno dei principali elementi architettonici; non lasciare a vista sostegni verticali con dimensioni tali da turbare le caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale; attribuire alle recinzioni carattere simbolico oppure allestirle con strutture leggere, occultabili mediante siepi.

- **Gli edifici esistenti nelle zone agricole non collegati ad un pertinente fondo agricolo (e accatastati al NCEU) sono da considerarsi fabbricati residenziali e in quanto tali sono assoggettati alle stesse prescrizioni delle zone residenziali "BS". Su tali manufatti sono pertanto consentiti interventi di MO,MS, RR, e RI per adeguamenti igienico funzionali. E' altresì ammesso il frazionamento di unità edilizie purchè venga ricavato almeno un posto auto per ogni nuova unità abitativa. Il taglio minimo delle unità abitative non deve essere in questi casi, in media, inferiore ai 60 mq lordi.**

Art. 29 - Zone agricole "EI": edlizia ammessa

- Non sono consentiti interventi di carattere edilizio o edificatorio in genere, salvo quando indicato nel seguito.

Attuazione

• La zona agricola "EI" si attua a mezzo di Piano Aziendale di approvazione della Giunta Comunale esteso alla integrale pertinenza di almeno una Azienda. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi sull'esistente definiti precedentemente.

• Gli indici di fabbricabilità per la residenza sono così definiti:
residenza e annessi rustici 0,03 mc/mq.
E' ammesso un ulteriore indice di edificabilità solo per annessi rustici:
mc. 0,02 per aziende con lotto minimo 5000 mq (di cui 2000 contigui);
mc. 0,015 per aziende con lotto minimo di mq. 8000 (di cui 2500 contigui);
mc. 0,01 per aziende con lotto minimo di mq. 10.000 (di cui 2.500 contigui)

•Le abitazioni residenziali non potranno avere un ingombro planimetrico superiore a mq 200, ne potranno avere più di due piani fuori terra, con un'altezza massima di ml 6,50.

• Per quanto riguarda il reperimento dell'indice, possono essere asserviti lotti anche non contigui purchè risultino tutti compresi entro un raggio di 3.000 mt..

Accorpamenti

•E' consentito un incremento planimetrico (accorpamento) del 15% del volume ottenibile con l'indice qualora vengano realizzate, per più fondi ed in forma organica e contigua e quindi in aderenza, due o più unità.

•In tal caso è consentita la realizzazione della costruzione sul confine del lotto interessato, quando è formalizzato l'accordo fra le parti e sia definita l'area asservita.

•In caso contrario la costruzione deve realizzarsi ad una distanza non inferiore a ml. 5,00 dai confini e ml. 10,00 dalle altre costruzioni.

Asservimenti

• Possono essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi nelle zone agricole omogenee "EI", "ES", "EE", sino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di mc 600.



Parametri

Tipi di intervento ammessi	Aut.	MO, MS, RR
	C.E.	RL, RI, DR
	C.E.C.	RE, SE
	P.A.	NC
Indice territoriale	mc/mq	Vedi norma
% incremento sull'esistente	-	20%
Altezza massima nuove costruzioni	ml	6,50
N^ massimo piani f.t.	n.	2
Rapp. di copertura massimo (Rc max)	mq/mq	10% del lotto
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00
Distanza minima da strade carrabili	ml	10,00

Art. 30 - Zone agricole "ES": edilizia ammessa

• Non sono consentiti interventi di carattere edilizio o edificatorio in genere, salvo quando indicato nel seguito.

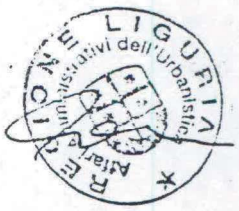
Attuazione

• La zona agricola "ES" si attua a mezzo di Piano Aziendale di approvazione della Giunta Comunale esteso alla integrale pertinenza di almeno una Azienda. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi sull'esistente definiti precedentemente.

•L'indice di edificabilità è pari a 0,03 mc/mq comprensivo della residenza e degli annessi rustici.

•Le abitazioni residenziali non potranno avere un ingombro planimetrico superiore a mq 200, ne potranno avere più di due piani fuori terra, con un'altezza massima di ml 6,50.

• Per quanto riguarda il reperimento dell'indice, possono essere asserviti lotti anche non contigui purchè risultino tutti compresi entro un raggio di 3.000 mt.



Accorpamenti

• E' consentito un incremento planimetrico (accorpamento) del 15% del volume ottenibile con l'indice qualora vengano realizzate, per più fondi ed in forma organica e contigua e quindi in aderenza, due o più unità.

• In tal caso è consentita la realizzazione della costruzione sul confine del lotto interessato, quando è formalizzato l'accordo fra le parti e sia definita l'area asservita.

• In caso contrario la costruzione deve realizzarsi ad una distanza non inferiore a ml. 6,00 dai confini e ml. 10,00 dalle altre costruzioni.

Asservimenti

• Possono essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi nelle zone agricole omogenee, sino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di mc 600.

Parametri

Tipi di intervento ammessi	Aut.	MO, MS, RR
	C.E.	RL, RI, DR
	C.E.C.	RE, SE
	P..A.	NC
Indice territoriale	mc/mq	Vedi norma
% incremento sull'esistente	-	20%
Altezza massima (H max)	ml	6,50
N^ massimo piani f.t.	n.	2
Rapp. di copertura massimo (Rc max)	mq/mq	10% del lotto
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00
Distanza minima da strade carrabili	ml	10,00

Art. 31 - Zone agricole "EE": edilizia ammessa

• Sono le zone agricole destinate a bosco, al prato-pascolo, o gerbide in cui è consentita solo l'abitazione in loco per la razionale conduzione agricola dei fondi.

• Le nuove costruzioni devono essere ubicate in zone stabili sotto il profilo geologico e in modo da ridurre al minimo i tratti di strada che li collegano alla viabilità esistente: in questo senso si stabilisce che la lunghezza massima di allaccio non sia superiore a 150 ml.

• Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi definiti nell'art.28 delle presenti norme.

Nelle zone agricole EE è ammessa previa formazione di Piano aziendale la realizzazione di nuove residenze e di annessi rustici con i seguenti parametri:

Parametri e indici di edificabilità

- Indice fondiario = mc/mq 0,01 **(comprensivo della residenza e degli annessi)**
- Altezza massima: ml **6,50**
- N^ max piani f.t.: 1
- Distanza dalle strade pubbliche esistenti o in progetto = ml 20,00
- Distanza dai confini = ml 5,00
- Distanza dai fabbricati: ml 10,00
- Possibilità di asservire lotti non contigui compresi nel raggio di ml 3.000 .
- Distanza minima dall'asse delle strade non carrabili: m. 5,00 .

Per le zone ricadenti in parti del territorio classificato ANI-MA si applica la disposizione di carattere generale di cui all'art. 31 ter (v. allegato)

Art. 31 Bis - Zone agricolo produttive per la zootecnia

Riguardano aree per la concentrazione delle attrezzature e degli insediamenti di ricovero delle attività zootecniche e per la lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti e loro commercializzazione.

dette aree dovranno contenere tutti gli elementi atti a determinare:

a) le rete viaria di accesso e servizio dei lotti o dei poderi;

b) le infrastrutture e i servizi tecnologici necessari per le zone (rete fognante, idrica, elettrica, impianti speciali per la depurazione delle acque, ecc).

c) Dovrà essere prodotta anche una relazione economica circa il carico di bestiame, gli sbocchi commerciali, il tipo di occupazione. Tale relazione