

COMUNE DI BONARCADO

PROVINCIA DI ORISTANO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Oggetto:

REGOLAMENTI E NORME DI ATTUAZIONE

Norme tecniche di attuazione Zona omogenea "E" - usi agricoli

Responsabile Ufficio Tecnico
Ing. Sara Olla

Il Sindaco
Francesco Pinna

Data
AGOSTO 2010

Gruppo di lavoro

Arch. Giovanna Pira

Ing. Francesco Fais

Geom. Antonio Vacca

Geom. Giovanni Demartis

Arch.J. Pietro Sassu

Collaboratori esterni

Assetto Archeologico
Dott. Giuseppe Maisola
Assetto Geologico
Geol. Nicola Demurtas
Assetto Agronomico
Dott. For. Salvatore Pes
Dott. For. Luisella Madau
Assetto Idrologico
Ing. Italo Frau

Agg.
Elaborato

B.3

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI BONARCADO

Norme Tecniche di Attuazione

ZONA OMOGENEA E – Usi agricoli

Indice

1. Descrizione delle Sottozone e Subzone	3
2. Prescrizioni relative al territorio di Bonarcado che ricade al di fuori dell'ambito di paesaggio n°10 – Montiferru	5
2.1. Sottozona E1 – Subzona E1b	7
2.2. Sottozona E2 – Subzone E2b, E2c e Sottozona E3 – Subzone E3a, E3b	8
Sottozona E3 - Subzona E3a	8
2.3. Sottozona E4	9
2.4. Sottozona E5 – Subzone E5a	9
2.5. Sottozona E5 – Subzona E5c	9
2.6. Indici di massima edificabilità	10
3. Prescrizioni relative al territorio di Bonarcado che ricade all'interno dell'ambito di paesaggio n°10 – Montiferru	11
3.1. Assetto ambientale	12
3.2. Criteri per la realizzazione di interventi per l'edificazione	16
4. Parametri generali per l'edificazione e altri interventi nelle zone agricole	21
4.1. Requisiti dei richiedenti in relazione agli interventi edificatori	22
4.2. Requisiti del fondo oggetto di intervento in relazione agli interventi edificatori	23
4.3. Rilascio dei titoli abitativi, documentazione richiesta	24
4.4. Agriturismo e ittiturismo	25
4.5. Turismo rurale	25
4.6. Frazionamenti e accorpamenti	25
4.7. Interventi edilizi: caratteristiche costruttive, formali e tipologiche	26
4.8. Fabbricati ad uso residenziale	26
4.9. Fabbricati ad uso servizi, annessi rustici ed altri insediamenti produttivi	27
4.10. Edifici nei pressi delle strade e delle zone vincolate	29
4.11. Infrastrutture di rete e smaltimento dei reflui	29
4.12. Ripristino e manutenzione delle strade	29
4.13. Interventi ed installazioni sul territorio rurale	30
5. Prescrizioni per la conduzione delle attività agri-zootecniche	31

1. Descrizione delle Sottozone e Subzone

Le zone E, definite anche Zone Agricole, comprendono sia le aree destinate ad usi agricoli sia gli edifici e le strutture strettamente legate al settore agro-pastorale, zootecnico e ittico. Tutte le attività che hanno come obiettivo quello della conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali e che in modo specifico si occupano di agriturismo, silvicoltura e coltivazione industriale del legno, ricadono all'interno di queste zone.

Poiché i territori appartenenti alle zone E sono destinati ad usi agricoli, l'edificato che insiste in queste aree è in genere del tipo sparso o annucleato, con unità abitative unifamiliari più o meno collegate alla conduzione delle attività svolte in questi stessi territori.

Spesso in prossimità delle periferie delle grandi città si assiste ad una diffusione insediativa discontinua con abitazioni residenziali inserite nei territori agricoli, che in molti casi compromettono l'utilizzo degli stessi terreni. L'obiettivo delle zone E è quello di definire e classificare la tipologia di appartenenza dei suoli attraverso l'analisi delle componenti ambientali, in modo da promuovere uno sviluppo del sistema produttivo agricolo e disciplinare le trasformazioni urbanistico-edilizie puntando in particolare sul riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente, confinando la realizzazione di nuovi edifici solamente ai casi in cui questi risultino necessari per attività legate alla conduzione del fondo.

In relazione all'analisi del territorio del comune di Bonarcado, effettuata secondo le direttive contenute all'interno delle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R. e al P.A.I." e sulla base del D.P.G.R. 228/1994, sono state individuate le seguenti *Sottozone* E1, E2, E3, E4, E5; all'interno delle quali troviamo un ulteriore classificazione in *Subzone* E1b, E2b, E2c, E3a, E3b, E5a, E5c.

Riportiamo qui di seguito la descrizione e le relative prescrizioni riguardanti sia le *Sottozone* che le *Subzone* individuate.

Sottozona E1: Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata¹.

Subzona E1b: *Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Medio/elevata tipicità e specializzazione della coltura agraria, in coerenza con la suscettività d'uso dei suoli e con rilevanza socio-economica (es. frutteti colture legnose).*

¹Le descrizioni delle *Sottozone* e *Subzone* individuate nel territorio del comune di Bonarcado sono state estratte dal: P.P.R., L.R. 25 novembre 2004, n.8, "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R.".

Sottozona E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Subzona E2b: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto, erbai autunno-verni, colture oleaginose).

Subzona E2c: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate).

Sottozona E3: Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.

Subzona E3a: Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica e talora con finalità di difesa idrogeologica (es. orti familiari, agricoltura part-time).

Subzona E3b: Altre aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, utilizzate per scopi agricolo-produttivi in ambiti diversi.

Sottozona E4: Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Sottozona E5: Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Subzona E5a: Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali.

Subzona E5c: Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

2. Prescrizioni relative al territorio di Bonarcado che ricade al di fuori dell'ambito di paesaggio n°10 – Montiferru

Le seguenti prescrizioni riguardano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo in modo da poter²:

- *valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;*
- *incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;*
- *favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.*

Le costruzioni ammesse all'interno delle zone omogenee E sono:

- a) *fabbricazione 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;*
- b) *fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 13;*
- c) *fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);*
- d) *strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.*

Gli indici massimi da applicare sono:

- per i fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali 0,20 mc/mq;
- per le residenze 0,03 mc/mq;
- per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali 0,01 mc/mq;
- per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale fino a 0,10 mc/mq.

La superficie minima di intervento (Fondo Minimo) ai fini edificatori è stabilità in 1 ettaro, ad esclusione degli impianti di serricoltura, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali è di 0,50 ettari.

Per tutti i rimanenti casi, cioè anche per coloro che non abbiano titolo come Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e come aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99, sono comunque ammessi, in lotti di

2D.P.R.G. 3 agosto 1994 ex art. 8 L.R. 45/89 – Direttive per le zone agricole.

terreno di superficie non inferiore a 3,00 ha per le zone E1, E2 ed E3 e non inferiore a 10 ha per le zone E5, strutture di appoggio non residenziali, con altezza massima pari a tre metri e ad un unico piano fuori terra, aventi le seguenti superfici coperte e relative volumetrie:

Superficie del lotto compresa tra 1,00 ha e 10,00 ha : 30,00 mq e 90,00 mc;

Superficie del lotto maggiore di 10,00 ha : 60,00 mq e 180,00 mc;

In tali fabbricati è vietata qualunque distribuzione interna assimilabile alla funzione residenziale.

Sono altresì consentite e non vengono conteggiate ai fini della volumetria tettoie aperte almeno su 3 lati di superficie non superiore a 70 mq. Dette tettoie dovranno essere realizzate con materiali idonei e completamente rifinite.

La superficie minima di intervento per le residenze è di 3 ettari per i soli imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

Le volumetrie insediabili di due o più sottozone agricole diverse e contigue ("Aziende accorpate") sono date dalla somma dei volumi insediabili nelle singole sottozone.

Il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale. Gli edifici per la residenza e le strutture per la conduzione del fondo non devono essere distribuiti disordinatamente sul fondo, ma concentrati in punti definiti in modo da non contribuire al consumo del territorio con una distribuzione di edifici casuale e visivamente incontrollabile.

I progetti di intervento devono definire gli usi e la sistemazione degli edifici esistenti e la sistemazione delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e la piantumazione. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particolari dei reticolati idrogeologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno.

I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

I nuovi corpi di fabbrica conseguenti ad ampliamenti o a nuova costruzione dovranno rispettare i caratteri di essenzialità e pulizia volumetrica proprie dell'edilizia rurale storica.

In particolare:

- I corpi di fabbrica saranno prevalentemente a piano terra o con parziale raddoppio di un

primo piano;

- le coperture saranno in generale a doppia falda inclinata, con pendenza intorno al 20%, con divieto di sfalsamento delle falde; sono ammesse coperture piane sino ad un massimo del 20% della superficie coperta;
- è consentita la realizzazione di coperture totalmente piane architettonicamente compiute (tetto giardino, pavimentazioni idonee etc.), con l'esclusione di soluzioni di impermeabilizzazione a vista o comunque tinteggiate.
- l'andamento planimetrico dovrà essere lineare, evitando sporgenze e rientranze non necessarie;
- le bucature dovranno avere prevalente sviluppo in verticale;
- la finitura dei corpi di fabbrica sarà in generale ad intonaco tinteggiato secondo i colori delle terre locali;
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno o in alluminio elettrocolorato (con l'esclusione delle finiture anodizzate metalliche) ed oscurati secondo le modalità tipiche del luogo.

Per gli interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o con numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentito il CTRU.

2.1. Sottozona E1 – Subzona E1b

Per i Coltivatori Diretti e gli I.A.P. la superficie minima d'intervento (Fondo minimo) a scopi edificatori è fissata in 1,0 ettaro, ottenibile anche sommando superfici di fondi tra loro contigui. Per gli operatori non professionali il Fondo Minimo è stabilito in 3 ettari.

L'indice di fabbricazione fondiaria per le residenze è di 0,03 mc/mq e di 0,20 mc/mq per le strutture agricole.

È consentito l'impianto di strutture finalizzate alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti agricoli, alla loro conservazione, confezionamento e commercializzazione, ciò è consentito solamente nel caso in cui tali prodotti provengano da aziende che operano in un ambito strettamente locale. Le strutture finalizzate alla trasformazione di prodotti agricoli non dovranno essere superiori ai 3000 mc.

2.2. Sottozona E2 – Subzone E2b, E2c

Per i Coltivatori Diretti e gli IAP la superficie minima di intervento (Fondo Minimo) è fissata in 1 ettaro, da ottenere anche sommando superfici di fondi tra loro contigui che possono risultare dislocati anche in sottozoni omogenee diverse dalla E2). Per gli operatori non professionali il Fondo Minimo è sempre stabilito in 3 ettari.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiario è di 0,20 mc/mq per le strutture agricole e di 0,03 mc/mq per le residenze.

È consentito l'impianto di strutture finalizzate alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti agricoli, alla loro conservazione, confezionamento e commercializzazione, ciò è consentito solamente nel caso in cui tali prodotti provengano da aziende che operano in un ambito strettamente locale. Le strutture finalizzate alla trasformazione di prodotti agricoli non dovranno essere superiori ai 3000 mc.

Sottozona E3

Per i Coltivatori Diretti e gli IAP la superficie minima di intervento (Fondo Minimo) è fissata in 1 ettaro, da ottenere anche sommando superfici di fondi tra loro contigui che possono risultare dislocati anche in sottozoni omogenee diverse dalla E2). Per gli operatori non professionali il Fondo Minimo è sempre stabilito in 3 ettari.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiario è di 0,20 mc/mq per le strutture agricole e di 0,03 mc/mq per le residenze.

È consentito l'impianto di strutture finalizzate alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti agricoli, alla loro conservazione, confezionamento e commercializzazione, ciò è consentito solamente nel caso in cui tali prodotti provengano da aziende che operano in un ambito strettamente locale. Le strutture finalizzate alla trasformazione di prodotti agricoli non dovranno essere superiori ai 3000 mc.

Subzona E3a

E' un area caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, utilizzata per scopi agricoli in ambiti periurbani, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica, nata nei primi anni ottanta al fine di portare fuori dal centro urbano gli animali da cortile, è ora adibita al ricovero di attrezzature agricole e coltivazione di orti familiari e agricoltura part-time. E' consentita la realizzazione di piccole strutture

connesse all'attività agricola sotto forma di tettoie per ricovero attrezzi aperte per oltre 1/3 del loro perimetro con altezza massima di 2,80 m, edificabili anche sul confine privato e che la loro superficie coperta non può superare il 10% della superficie dell'intero lotto.

2.3. Sottozona E4

Sia per i Coltivatori Diretti e gli I.A.P., sia per gli operatori non professionisti, la superficie minima di intervento (Fondo Minimo) è fissata in 3 ettari accorpabili.

L'indice di fabbricazione fondiaria per le residenze è di 0,03 mc/mq e di 0,20 mc/mq per le strutture agricole.

2.4. Sottozona E5 – Subzone E5a

Per i Coltivatori Diretti e gli IAP la superficie minima di intervento (Fondo Minimo) è fissata in 10,00 ettari, da ottenere anche sommando superfici di fondi tra loro contigui che possono essere dislocati anche in sottozone omogenee diverse dalla E5a). Per gli operatori non professionali il Fondo Minimo è stabilito in 10,00 ettari.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiario è di 0,10 mc/mq per le strutture agricole e di 0,02 mc/mq per le residenze.

Inoltre è vietato aprire cave o creare discariche di qualunque tipo, impiantare colture forestali non indigene, il Sindaco non potrà rilasciare nessuna concessione edilizia e non potrà essere realizzata alcuna opera pubblica se i Progetti esecutivi non avranno ottenuto l'approvazione dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport e lo stesso non avrà rilasciato regolare autorizzazione ai sensi della legge 29-06-1939 n. 1497.

2.5. Sottozona E5 – Subzona E5c

All'interno di questa subzona è vietato qualsiasi intervento edificatorio sia per le strutture agricole che per le residenze.

Inoltre è vietato aprire cave o creare discariche di qualunque tipo, impiantare colture forestali non indigene, il Sindaco non potrà rilasciare nessuna concessione edilizia e non potrà essere realizzata alcuna opera pubblica se i Progetti esecutivi non avranno ottenuto l'approvazione dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport e lo stesso non avrà rilasciato regolare autorizzazione ai sensi della legge 29-06-1939 n. 1497.

2.6. Indici di massima edificabilità

La seguente tabella riporta gli indici di massima edificabilità (mc/mq).

SOTTOZONE	E1b	E2b	E2c	E3a	E3b	E4	E5a	E5c
Fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootechnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotto aziendali.	0,20	0,20	0,20	-	0,20	0,15	0,10	-
Residenze connesse alla conduzione del fondo	0,03	0,03	0,03	-	0,03	0,03	0,02	-
Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali.	0,01	0,01	0,01	-	0,01	0,01	-	-
Strutture a vantaggio di soggetti in difficoltà	0,10	0,10	0,10	-	0,10	0,10	-	-

3. Prescrizioni relative al territorio di Bonarcado che ricade all'interno dell'ambito di paesaggio n°10 – Montiferru

Parte del territorio comunale di Bonarcado ricade all'interno dell'Ambito paesaggistico n°10 denominato Montiferru, le prescrizioni valide per l'ambito derivano direttamente dal P.P.R. e sono prevalenti rispetto a quelle contenute all'interno degli strumenti urbanistici.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 4 delle N.T.A. del P.P.R è necessario ricordare che *I beni paesaggistici ed i beni identitari individuati e tipizzati ai sensi degli articoli successivi sono comunque soggetti alla disciplina del P.P.R., indipendentemente dalla loro localizzazione negli ambiti di paesaggio di cui all'art. 14.*

I beni paesaggistici e i beni identitari sono individuati e disciplinati rispettivamente dall'art 8 e dall'art. 9 delle N.T.A. del P.P.R.

La disciplina e le prescrizioni relative agli ambiti sono contenute nelle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale, per cui verranno riportati qui di seguito più articoli che fanno riferimento a tale argomento.

L'art. 12 al comma 1 contiene la disciplina generale relativa agli ambiti di paesaggio, per cui, salvo l'applicazione di diverse disposizioni previste dallo stesso P.P.R., sono ammessi nei territori che ricadono all'interno degli ambiti:

- a) *gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;*
- b) *gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;*
- c) *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
- d) *le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;*
- e) *le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.*

Disciplina specifica degli ambiti di paesaggio contenuta nell'art. 13:

1. Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione sottordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.
2. Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:

 - a) l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;
 - b) la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;
 - c) l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;
 - d) l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;
 - e) la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;
 - f) la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;
 - g) le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.
3. Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa sottordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.
4. Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:

 - a) mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
 - b) previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
 - c) riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

L'art. 15 definisce invece la disciplina transitoria:

1. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.
2. Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:

 - a) nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;
 - b) oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.
3. Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.
4. Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.
5. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art. 14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed

edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

6. Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.

7. Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.

8. Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.

3.1. Assetto ambientale

Ricadono all'interno del territorio di Bonarcado compreso nell'Ambito 10 anche le prescrizioni, sempre definite dalle Norme Tecnico Attuative del Piano Paesaggistico Regionale, contenute nel Titolo 1 – Assetto ambientale. Sono riportate qui di seguito esclusivamente le definizioni e le prescrizioni relative alle tipologie di territorio individuate durante il processo di adeguamento del P.U.C. al P.P.R., e presenti nel territorio comunale.

Art. 25 - Aree seminaturali. Definizione

1. *Le aree seminaturali sono caratterizzate da utilizzazione agro-silvopastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento.*
2. *Esse includono in particolare le seguenti categorie che necessitano, per la loro conservazione, di interventi gestionali: boschi naturali (comprensivi di leccete, quercete, sugherete e boschi misti), gineprieti, pascoli erborati, macchie, garighe,*

praterie di pianura e montane secondarie, fiumi e torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, zone umide costiere parzialmente modificate, dune e litorali soggetti a fruizione turistica, grotte soggette a fruizione turistica, laghi e invasi di origine artificiale e tutti gli habitat dell'All.to I della Direttiva 92/43/CEE e succ. mod.

Art. 26 – Aree seminaturali. Prescrizioni

1. Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modifica atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

2. In particolare nelle aree boschive sono vietati:

a) gli interventi di modifica del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;

b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;

c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;

d) rimboschimenti con specie esotiche.

3. Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

[...]

5. Nei sistemi fluviali e delle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:

a) interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;

- b) opere di rimboschimento con specie esotiche;
 - c) prelievi di sabbia in mancanza di specifici progetti che ne dimostrino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.
- [...]

Art. 28 – Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.
2. In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.
3. Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:
 - a. colture arboree specializzate;
 - b. impianti boschivi artificiali;
 - c. colture erbacee specializzate;

Art. 29 – Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:
 - a) vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;
 - b) promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;
 - c) preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.

Art. 31 – Aree a forte acclività. Definizione

1. Sono da considerarsi aree a forte acclività quelle aventi pendenza naturale superiore o uguale al 40%.

Art. 32 – Aree a forte acclività. Prescrizioni

Nelle aree a forte acclività, qualora non contigue ai centri abitati, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

Art. 33 – Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

1. Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete “Natura 2000” (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall’Ente Foreste.

2. Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:

- a) Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).
- b) Aree protette nazionali.
- c) Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.
- d) Altre aree tutelate.

Il territorio del comune di Bonarcado (insieme al comune di Santu Lussurgiu) è interessato dalla presenza di un'area SIC (Siti di Interesse Comunitario), precisamente denominata Riu Sos Molinos – Sos Lavros – Monte Urtigu. Per tale SIC è stato redatto il relativo Piano di Gestione, le cui prescrizioni insistono nel territorio interessato. Il Piano di Gestione dell'area SIC Riu Sos Molinos – Sos Lavros – Monte Urtigu fa parte dell'elenco dei piani approvati dalla Regione Sardegna.

Il comune di Bonarcado non presenta territori in cui insistono ZPS (Zone di Protezione Speciale).

Oltre all'area S.I.C. il territorio comunale comprende parte del Parco regionale del Sinis Montiferru.

Art. 41 – Aree di recupero ambientale. Definizione

- Le aree di recupero ambientale comprendono aree degradate o radicalmente compromesse dalle attività antropiche pregresse, quali quelle interessate dalle attività minerarie dismesse e relative aree di pertinenza, quelle dei sedimi e degli impianti tecnologici industriali dismessi, le discariche dismesse e quelle abusive, i siti inquinati e i siti derivanti da servitù militari dismesse.*
- Sono da comprendere tra le aree soggette a recupero ambientale anche le aree a eccessivo sfruttamento a causa del pascolo brado o a processi d'abbandono, aree desertificate anche da processi di salinizzazione delle falde acquifere.*

Art. 42 – Aree di recupero ambientale. Prescrizioni

- Non sono consentiti interventi, usi o attività che possano pregiudicare i processi di bonifica e recupero o comunque aggravare le condizioni di degrado.*
- Per i siti inquinati di cui al D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22 e al D.M 25 ottobre 1999, n° 471, valgono le disposizioni ivi riportate.*

Art. 46 – Aree gravate da usi civici. Disciplina transitoria

- I diritti d'uso dei terreni gravati da usi civici, costituiti sia in forma tradizionale che ai sensi degli artt. 16 e 17 della L. R. 14 marzo 1994, n° 12, qualora incompatibili con le disposizioni del P.P.R. possono essere esercitati fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, purché non in contrasto con il P.A.I.*

3.2. Criteri per la realizzazione di interventi per l'edificazione

I criteri per la realizzazione di interventi per l'edificazione fanno riferimento agli articoli 82, 83 e 84 delle Norme Tecniche Attuative del Piano Paesaggistico Regionale.

I nuclei e le case sparse nell'agro comprendono unità abitative presenti all'interno di appezzamenti di terreno che non hanno modificato *l'originaria modalità di conduzione agricola del fondo*, e che *presentano un assetto equilibrato* tra gli elementi edilizi e l'ambiente in cui si inseriscono. All'interno di questa categoria vengono compresi oltretutto gli elementi edilizi (anche di recente costruzione) che non sono stati realizzati in armonia con il contesto o che ne *hanno alterato gli equilibri naturali degli spazi rurali*³.

Ai sensi dell'art. 83, comma 1, delle Norme Tecniche Attuative del P.P.R.:

³Norme Tecniche Attuative del Piano Paesaggistico Regionale, art. 82 – Nuclei e case sparse nell'agro. Definizione.

- a) per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l’obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l’edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a tre ettari per gli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo; per l’esercizio di attività a carattere estensivo il lotto minimo è pari a cinque ettari. Tali edifici dovranno essere localizzati all’esterno della fascia costiera, salvo venga dimostrata l’indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell’attività agricola esercitata; in tal caso anche in relazione alla valutazione della configurazione architettonica e dimensionale degli edifici, si applicano le procedure di cui all’art. 15, comma 4, attraverso lo strumento dell’intesa previsto dall’articolo 11, punto c);
- b) per tutti i rimanenti casi è consentita l’edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq, per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc;
- c) il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particolari dei reticolli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell’intorno;
- d) i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l’intervento ricade, con particolare

riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

Ai sensi dell'art. 83, comma 2: *Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti c) e d).*

Ai sensi dell'art. 83, comma 3: *Per gli interventi di cui al comma 1, lett. a), all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore agricolo richiedente.*

Ai sensi dell'art. 83, comma 4: *La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.*

Ai sensi dell'art. 83, comma 5: *Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo il piano urbanistico può consentire la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.*

Ai sensi dell'art. 83, comma 6: *Le prescrizioni di cui ai commi precedenti devono essere recepite negli strumenti urbanistici.*

Ai sensi dell'art. 83, comma 7: *Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e*

integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.

Gli insediamenti specializzati sono dotati di strutture ed edifici destinati all'attività produttiva e specializzata in relazione al settore agropastorale o ittico, e hanno come obiettivo quello di valorizzare i prodotti del fondo.

Art. 86 – Insediamenti specializzati. Prescrizioni

1. *I Comuni fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:*
 - a. *limitare ogni possibilità di trasformazione a carattere residenziale degli edifici esistenti;*
 - b. *consentire l'ampliamento degli insediamenti esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi le nuove esigenze in relazione al piano di conduzione del fondo;*
 - c. *condizionare la realizzazione di nuovi complessi specializzati ad una dimensione minima del fondo pari a 2 ettari per colture orticole, previo rilascio di adeguate garanzie fidejussorie.*
2. *Le prescrizioni di cui al comma 1 devono essere recepite nell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.*

È necessario ricordare che per l'area interessata da tale ambito è prescritto l'obbligo di presentare la “Relazione paesaggistica” per le richieste di realizzazione di impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura.

4. Parametri generali per l'edificazione e altri interventi nelle zone agricole

L'indice di copertura sarà del 10% per i fabbricati e gli impianti destinati alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, per le strutture serricolle sarà del 50%; inoltre non è consentita l'edificazione di strutture per oltre un piano fuori terra e l'altezza del colmo della copertura non dovrà superare i 6 metri, a meno che non sia dimostrata la necessità di una maggiore altezza per esigenze aziendali.

Le residenze non dovranno superare un'altezza del colmo della copertura di 4 metri, potranno però realizzare porticati e tettoie aperte la cui superficie linda non dovrà superare il 20% della superficie coperta dei fabbricati. Le stesse residenze dovranno essere realizzate in un unico fabbricato (senza scantinati e sottotetti praticabili) rispettando le distanze dai fabbricati dedicati alla conduzione dell'azienda, ossia ad una distanza non inferiore agli 8 metri.

Le coperture dei fabbricati dovranno essere realizzate con il tetto a falde rivestito di tegole rosse in laterizio. È vietato l'uso del colore bianco per la colorazione delle residenze, che dovrà riproporre i cromatismi delle terre.

La distanza minima dei fabbricati dai confini del fondo dovrà essere di 6 metri, dalle strade di penetrazione del lotto di 10 metri, dalle strade comunali di 15 metri, dalle provinciali di 20 metri e dalle statali di 30 metri.

Sono vietate le recinzioni in muratura ad esclusione dei casi in cui si dimostri la necessità, queste dovranno avere un'altezza non superiore ai 1,5 metri e dovranno essere intonacate e tinteggiate. Sono pertanto ammesse le recinzioni realizzate con essenze autoctone o in rete metallica con supporti fissi a terra, la parte muraria è consentita solamente per le opere necessarie per l'accesso al fondo. Le reti dovranno avere un'altezza massima di 2 metri e una maglia minima di 15x15 centimetri.

Le superfici libere di pertinenza dei fabbricati e non destinate alla raccolta delle acque o di altri liquidi dovranno essere almeno per l'80% non pavimentate (nel caso necessitassero di pavimentazione la permeabilità dovrà essere del 10-4 cm/s).

Sono consentiti interventi riguardanti la viabilità rurale oltre agli interventi che hanno come scopo quello di stabilizzare i versanti e tutelare il suolo.

4.1. Requisiti dei richiedenti in relazione agli interventi edificatori

Gli imprenditori agricoli professionali possono richiedere interventi per impianti serricolli, orticoli in pieno campo, vivaistici e agrituristici. La titolarità di imprenditori

agricoli deve essere dimostrata attraverso: il certificato di iscrizione alla camera di commercio, le copie di libri sociali, la documentazione fiscale e la dichiarazione dei redditi.

Gli imprenditori agricoli non professionali possono richiedere interventi per la realizzazione di strutture d'appoggio non residenziali. La richiesta deve essere supportata da un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale in cui il soggetto si impegna al mantenimento delle colture, alla cura dei terreni e al rispetto delle prescrizioni normative, lo stesso programma deve essere firmato da un tecnico agrario abilitato e sottoscritto dal richiedente.

Ad eccezione degli agriturismi e ittiturismi è vietato l'accorpamento dei fondi a carattere residenziale entro i 500 metri dal perimetro urbano ai fini dell'edificazione. Per evitare che aree agricole vengano computate nuovamente in nuove edificazioni viene istituito un vincolo di non edificabilità trascritto presso i pubblici registri delle proprietà immobiliari, tale trascrizione andrà allegata alla documentazione relativa al rilascio della concessione edilizia.

4.2. Requisiti del fondo oggetto di intervento in relazione agli interventi edificatori

È necessario per poter ottenere il rilascio della concessione dimostrare di poter accedere al lotto attraverso una strada di larghezza minima di 3 metri collegata alla viabilità pubblica del territorio.

L'edificazione è vietata nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 40%, nelle aree di esondazione dei corpi d'acqua e nelle aree di rispetto individuate nel Piano. Le stesse superfici possono essere comunque utilizzate per il calcolo degli indici di edificabilità per gli interventi da collocarsi nel lotto interessato da tali aree ma al di fuori di esse.

Le aree soggette ad usi civici non possono essere interessate da interventi edificatori ad esclusione di impianti aventi il fine di salvaguardare il territorio e le strutture esistenti; per queste aree fanno riferimento le norme in materia di usi civici anche se non compatibili con le presenti norme di attuazione.

4.3. Rilascio dei titoli abitativi, documentazione richiesta

La documentazione necessaria per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori dovrà comprendere: documentazione che dimostri la qualifica

dell'imprenditore agricolo (professionale o non); autocertificazione in cui il conduttore del fondo dichiara che le opere da realizzare saranno connesse all'attività agricola; dichiarazione sostitutiva di atto notorio per aziende agrituristiche e itturistiche.

È necessaria inoltre la presentazione di elaborati tecnici firmati da un tecnico abilitato che contengano: relazione tecnica, elaborati grafici, programma aziendale pluriennale, supporti digitali, relazione paesaggistica.

La **relazione tecnica** dovrà contenere: indicazioni catastali, proprietà e possesso ed eventuali frazionamenti documentati; descrizione nel dettaglio delle strutture (coperture, tamponamenti, materiali, colore); descrizione di tutti gli impianti e nel caso in cui fossero adottate delle misure legate al risparmio energetico; descrizione delle modalità di trattamento e smaltimento dei rifiuti; adeguamento alle normative sovraordinate e rispetto delle norme paesistiche vigenti.

Gli **elaborati grafici** dovranno comprendere: corografia con in evidenza l'area d'intervento; tavola di zonizzazione (stralcio) e carta dei vincoli; planimetrie catastali dell'area d'intervento; su base topografica e catastale, in scala non superiore al 1:4000, la planimetria quotata degli interventi; documentazione fotografica del sito; piante, prospetti e sezioni delle opere oltre a quelli dei dettagli costruttivi.

Il **programma aziendale** dovrà contenere una descrizione dell'ordinamento produttivo dell'azienda, le tecniche culturali e produttive, la descrizione degli impatti sull'ambiente e le soluzioni da adottare per ridurli, la rispondenza con gli indirizzi delle normative agricole nazionali e comunitarie.

I **supporti digitali** (georeferenziati e in formato dxf, dwg e pdf) dovranno essere forniti su supporti magnetici.

4.4. Agriturismo e ittiturismo

L'esercizio dell'agriturismo e dell'ittiturismo è consentito sul rispetto delle norme contenute nelle L.R. 18/98 e L.R. 3/06. La superficie minima del fondo per esercitare l'attività agrituristiche e itturistiche non deve essere inferiore ai 3 ettari. Il periodo minimo per cui il concessionario dovrà impegnarsi a vincolare il fondo e le sue strutture e a mantenere la destinazione agrituristiche dovrà essere di 10 anni, senza frazionare la superficie aziendale; tale impegno dovrà essere dichiarato nella dichiarazione sostitutiva resa con atto notarile prima del rilascio della concessione edilizia. Il progetto edilizio dovrà prevedere sia le residenze che gli impianti

necessari, i fabbricati interessati dovranno essere realizzati in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

Il limite di posti letto per aziende con superficie minore uguale a 10 ettari dovrà essere da 6 a 10, per le strutture dell'agricampeggio il limite è di 5 piazzole e 15 campeggianti. Per le aziende che hanno dimensioni in ettari maggiori di 10 sarà consentito l'aumento di un posto letto o campeggiatore ogni ettaro, per un massimo di 12 camere e 20 posti letto e 10 piazzole e 30 campeggianti.

Sia agriturismi che ittiturismi hanno la possibilità di ospitare persone singole e comitive per il solo consumo dei pasti.

4.5. Turismo rurale

Il turismo rurale comprende attività di ristorazione, ricezione e organizzazione del tempo libero e di altri servizi volti alla fruizione turistica dei territori e dei beni rurali e ambientali. Tale attività dovrà essere svolta attraverso esercizi alberghieri (L.R. 14 marzo 1984 n.22), di ristorazione (comma 1 dell'art. 5 della L. 25 agosto 1991 n.287 e successive modifiche e integrazioni) e servizi per attività didattiche all'aria aperta. Ogni intervento sulle strutture (sia di recupero che di ristrutturazione) dovrà avvenire in armonia con il contesto territoriale e paesistico e secondo le tipologie edificatorie rurali locali, inoltre gli ambienti andranno allestiti con arredi caratteristici. Il servizio di ristorazione verrà effettuato attraverso l'utilizzo di pietanze tipiche e materie prime di produzione locale.

I punti di ristoro potranno essere dotati di massimo 20 posti letto e l'indice fondiario non dovrà superare gli 0,01 mc/mq, con un aumento fino al 0,10 tramite delibera del Consiglio comunale. Il lotto minimo dovrà essere di 3 ettari più altri 3 se inserito all'interno di un fondo agricolo con attrezzature e residenze.

4.6. Frazionamenti e accorpamenti

Gli indici edili verranno dimezzati per un periodo di 10 anni (dalla data del frazionamento) per i corpi catastali oggetto di frazionamento con dimensione dei corpi creati inferiore ai 2 ettari, ad esclusione dei casi in cui avvenga il riaccorpamento con altri mappali raggiungendo così una dimensione non inferiore a quella iniziale (da dimostrare con una relazione firmata da un tecnico abilitato).

L'aumento delle volumetrie e delle superfici occupabili fino al 5% del totale previsto per i fondi in oggetto è consentito per gli accorpamenti fondiari condotti entro i tre

anni che precedono una domanda di concessione edilizia e che portino alla creazione di un corpo minimo di 2 ettari.

4.7. Interventi edilizi: caratteristiche costruttive, formali e tipologiche

Sono consentiti, per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, sono anche consentite la demolizione e ristrutturazione dei fabbricati che presentano problemi di staticità e di salvaguardia della pubblica incolumità.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle caratteristiche costruttive, tipologiche e formali presenti nella tradizione locale.

Le opere di manutenzione e restauro con attenzione all'uso dei materiali e delle soluzioni costruttive sono ammesse per i corpi di fabbrica originari e per quelli in cui si riconosce la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi peculiari.

La manutenzione ordinaria e straordinaria è consentita per gli edifici totalmente o in gran parte rifatti ma che ben si integrano con l'ambiente agricolo e storico-tradizionale.

La semplice manutenzione o la demolizione (parziale o totale), con la possibilità di ricostruire nuove volumetrie, è prevista per i corpi di fabbrica tipologicamente incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale.

4.8. Fabbricati ad uso residenziale

I nuovi fabbricati ad uso residenziale dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

- un solo piano fuori terra e altezza massima (misurata al colmo della copertura) di 4 metri, da misurarsi nel fronte a monte nel caso di terreno acclive e con valori differenti consentiti in aderenza con edifici preesistenti;
- altezza interna non inferiore ai 2,70 metri e non maggiore di 3,30 metri;
- larghezza del corpo minima 4 metri e massima 12 metri;
- costruzione di loggiati con larghezza non maggiore di 3 metri e che non superino il 75% del perimetro della struttura;
- murature da costruirsi con materiali tradizionali o ecologici, l'uso del calcestruzzo andrà limitato solo se necessario alle fondazioni, solai e strutture portanti;

- gli ambienti residenziali dovranno essere dotati di soluzioni di isolamento termoacustico, possibilmente con l'uso di prodotti locali o per inerzia della massa muraria;
- coperture con due falde pendenti tra il 25 e 30% e rivestite di tegole laterizie, evitando la formazione di sporti di gronda di forte aggetto (massimo 40 centimetri), con l'utilizzo (preferenziale) di sistemi di isolamento e aerazione dei tetti;
- prospetti regolari senza eccessive citazioni stilistiche;
- utilizzo di materiali di finitura (interni ed esterni) compatibili e coerenti con la tradizione locale, stessa prescrizione per gli arredi esterni;
- la colorazione esterna deve essere coerente con la tradizione evitando l'utilizzo di cementi e materiale faccia a vista;
- previsti spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi).

4.9. Fabbricati ad uso servizi, annessi rustici ed altri insediamenti produttivi

Appartengono a questa categoria le strutture per la trasformazione e conservazione dei prodotti (cantine, magazzini, celle frigorifere ecc.), non vi rientrano pertanto le strutture commerciali ed industriali (zona omogenea D).

Nella progettazione dei nuovi fabbricati da destinare ad usi agricoli o zootechnici è necessario che ogni elemento abbia un basso impatto visivo sul contesto, attraverso (a seconda delle soluzioni più idonee) barriere di verde (con funzione di quinte di schermo), cromatismi, ottimizzazione nella distribuzione volumetrica, materiali ecc.

Il progetto dei fabbricati di servizio dovrà tener conto dei criteri costruttivi e progettuali utilizzati nella realizzazione di quelli principali, in modo da migliorarne le funzionalità tecnico-produttive dell'azienda.

Per gli interventi nelle zone vincolate è necessario acquisire l'autorizzazione secondo il DLgs n.42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per i beni archeologici non censiti ogni intervento edificatorio deve essere approvato dalla Soprintendenza Archeologica.

Non è consentita la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono di quelli esistenti (salvo il caso in cui questi vengano demoliti e vi sia un completo ripristino del sito).

In relazione agli annessi rustici ed altri insediamenti produttivi si faccia riferimento alle prescrizioni dell'art. 5, comma 1, Direttive per le zone agricole – D.P.G.R. 3 agosto 1994:

1. *I nuovi fabbricati per allevamenti zootechnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.*
2. *I fabbricati per allevamenti zootechnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.*
3. *Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.*
4. *I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tal scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.*
5. *Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normale dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.*
6. *Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché dagli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.*
7. *Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497.*

4.10. Edifici nei pressi delle strade e delle zone vincolate

Per gli edifici collocati in aree considerate inedificabili sono comunque consentite la manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro conservativo, oltre che la dotazione di servizi igienici e scale esterne e gli ampliamenti per adeguare

l'immobile alle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti. Tali interventi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del corpo edificato rispetto al fronte stradale.

È consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, in aree agricole adiacenti anche se di superficie inferiore, per gli edifici espropriati e demoliti per la realizzazione o l'ampliamento di strade.

4.11. Infrastrutture di rete e smaltimento dei reflui

È vietata la nuova installazione di pali, linee e strutture aeree; nel caso in cui, debbano esser sostituiti quelli esistenti si dovrà operare attraverso cavidotti sotterranei.

Gli edifici residenziali esistenti non allacciati alle fognature comunali dovranno dotarsi di un adeguato sistema di smaltimento delle acque. Gli allevamenti zootecnici intensivi e gli insediamenti agroalimentari dovranno dotarsi di sistemi di smaltimento e depurazione.

I nuovi interventi dovranno dotarsi di un impianto di fitodepurazione e provvedere al riciclo delle acque per usi irrigui.

In relazione al prelievo delle acque dal sottosuolo ci si dovrà attenere alle prescrizioni fornite dagli organi competenti.

Per lo smaltimento dei reflui ci si dovrà inoltre riferire alle prescrizioni introdotte dal DLgs 152/99 con successive integrazioni e modificazioni e dal D.A. Regionale Ambiente 21/1/97 n.34.

4.12. Ripristino e manutenzione delle strade

La sezione indicativa delle strade di nuova realizzazione dovrà essere di 5 metri comprese le cunette ma escluse le fasce di rispetto. Il ripristino delle strade esistenti dovrà attenersi alle tipologie e tecnologie di realizzazione di quelle attuali.

Nel rispetto dell'utilizzo di metodi di produzione sostenibili, le operazioni di diserbo ai margini delle strade dovranno svolgersi attraverso mezzi meccanici.

Per ogni intervento che influenzi l'agrosistema, prima di essere realizzato, va verificata l'ecosostenibilità.

4.13. Interventi ed installazioni sul territorio rurale

Per la realizzazione di **siepi** va tenuto conto del rispetto delle tipologie esistenti, delle essenze arboree ed arbustive autoctone. È vietato l'utilizzo di diserbanti chimici e il cospargimento di presidi fitosanitari. Il mantenimento delle alberature di confine con essenze alloctone e infestanti può avvenire sino alla sostituzione. Nella realizzazione di opere di mantenimento e ricostituzione vanno effettuati studi tipologici che consentano il mantenimento della biodiversità, dell'entomofauna utile e dell'agricoltura sostenibile.

Nell'installazione di **impianti per l'illuminazione e sorveglianza** sono da evitare i fasci di luce diretti sulle strade pubbliche, inoltre vanno realizzati con l'utilizzo di tecnologie a ridotto impatto ambientale che evitino l'inquinamento luminoso.

Gli **impianti tecnologici per la produzione di energia alternativa** (eolici e fotovoltaici) sono vietati nelle zone E3a, E5a, E5b, E5c e nei pressi dei Siti di Interesse Comunitario. L'installazione di impianti per la produzione di energia fotovoltaica e solare termico deve avvenire all'interno della sagoma dei fabbricati e come parte integrante della copertura degli edifici ad esclusione dei boiler e dei serbatoi che non andranno collocati sulla copertura. I confini aziendali, che si trovino nel raggio di 300 metri dai fronti della falda interessati dagli impianti per la produzione di energia, hanno l'obbligo di essere schermati con alberature.

Le **risaie** dovranno sottostare ai limiti degli apporti nutritivi ettariali prescritti nel DLgs 152/1999 e successive modificazioni, con l'obiettivo di utilizzo di tecniche culturali a ridotto impatto ambientale.

Nella realizzazione di **boschi e colture da biomasse** vi è l'obbligo di utilizzare specie autoctone e tecniche culturali a ridotto impatto ambientale. In riferimento alle colture da biomasse su vaste superfici deve essere prevista la semina di 1000 metri quadri di granella "a perdere" (a vantaggio della fauna selvatica) per ogni unità colturale di 5 ettari. Nelle installazioni di colture boschive vanno seguite le indicazioni degli organi competenti.

Il prelievo di inerti (argille e sabbie) è consentito in quantità limitate al solo scopo di fornire inerti autoctoni per le microproduzioni artigianali di materiali per l'edilizia. Tali prelievi dovranno collocarsi nelle zone E1 e E2, il fondo d'intervento avrà un'estensione minima di 1 ettaro e dovrà essere situato ad una distanza minima di 30 metri dai confini del fondo. Il prelievo su unico sito non dovrà svolgersi per un periodo superiore ai 5 anni e non dovrà superare i 100 metri cubi l'anno. La profondità dello scavo non dovrà essere superiore ai 2 metri dal piano di campagna. Al fine di mitigare l'impatto delle opere di escavazione andrà preliminarmente presentato un “piano di coltivazione integrato” corredata da Relazione paesaggistica.

5. Prescrizioni per la conduzione delle attività agri-zootecniche

Le normative da seguire nella conduzione delle colture agricole e degli allevamenti sono:

- Direttiva 92/43 CEE – D.P.R. 357/97 – L.R. 23 del 29/7/98 - Conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatica;
- Direttiva 91/676 CEE – Direttiva 91/271 CEE modificata dalla Direttiva 98/15/CE, DLgs 152/1999 e successive modificazioni – Protezione delle acque dall'inquinamento provocato da nitrati provenienti da fonti agricole. Scarichi di acque reflue;
- Direttive 91/156/CEE, 91/689/CEE, 94/62/CE, DLgs n.22 del 5/2/1997 e successive modificazioni – Rifiuti;
- Direttiva 91/414/CEE, DLgs n.194/1995 – Acquisto, detenzione ed uso di prodotti fitosanitari;
- Direttive 80/799/CEE, 82/884/CEE, 85/203/CE, D.P.R. n.203/1988 – Emissioni in atmosfera;
- Direttiva 82/278/CEE, DLgs n.99/1992 – Protezione dell'ambiente, in particolare del suolo, nell'utilizzazione dei fanghi di depurazione in agricoltura;
- Direttiva 90/642/CE – Residui antiparassitari in alcuni prodotti di origine vegetale;
- Reg. (CE) n.820/1997 e successive modifiche – Marcature del bestiame;
- Direttive 92/46 e 92/47 CEE, D.P.R. 14/10/1997 n.54 – Produzione ed immissione sul mercato di latte e prodotti a base di latte;
- Direttiva 96/22/CEE, Legge n.128 del 24/4/1998 – Divieto di utilizzazione di talune sostanze ad azione ormonica nelle produzioni animali;
- Direttiva 96/23/CEE, Legge n.128 del 24/4/1998 – Misure di controllo su talune sostanze e sui loro residui negli animali vivi e nei loro prodotti;
- Direttiva 86/113/CEE e successive modificazioni, Direttiva 99/74/CE, DLgs 29 luglio 2003 n.267 – Protezione delle galline ovaiole in batteria;
- Direttiva 91/62/CEE modificata da Direttiva 95/29/CE, DLgs n.532/1992 modificato da DLgs n.388/98 – Protezione degli animali durante il trasporto;
- Direttiva 91/629/CEE modificata da Direttiva 97/2/CE e 97/182/CE, DLgs n.533/1992 modificato da DLgs n.331/98 – Protezione dei vitelli nell'allevamento;
- Direttiva 91/630/CEE, DLgs n.534/1992 – Protezione dei suini;
- Direttiva 98/58/CE – Protezione degli animali negli allevamenti;

- Direttiva 93/119/CE, DLgs n.333/98 – Protezione degli animali durante l'abbattimento e la macellazione;
- Applicazione delle Norme di corretta prassi igienica in adempimento del Reg. CE 852/2004 – Igiene delle Produzioni alimentari;
- Sicurezza dei lavoratori: adeguamento alle norme contenute nel DLgs n.81/2008 “Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro”;
- Rispetto per le Norme di Buona pratica Agricola emanate dal Mi.P.A.A.F. e dalla R.A.S. per le diverse Colture ed attività agrizootecniche, ai sensi dell'articolo 28 del Reg. (CE) 1750/1999 e sommi per il mantenimento delle Buone Condizioni Agronomiche Ambientali (B.C.A.A.) del sistema primario.