

COMUNE DI CINGOLI



STRALCIO NTA PRG VIGENTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE

[ADEGUATE ALLA DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE N.502 DEL 12.11.02]

PROGETTISTI: FABIO GRISOGANI Architetto, FABRIZIO ROMOZZI Architetto

L'Adeguamento alle D.G.P. n. 239 del 26.07.2001 e D.G.P. n 502 del 12.11.02 è stato eseguito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Cingoli

ING. EMANUELE BRUNACCI - ARCH. MAURO MARROCCHI - P.A. GIULIANO TOCCAFONDO

Varianti parziali 1° gruppo : Adottate con D.C.C. n.2 del 24.03.2005

Varianti parziali 2° gruppo : Adeguate alla D.G.P. n.56 del 06.02.2006

: Adeguate alla D.G.P. n.430 del 21.10.2007

Varianti parziali 3° gruppo : Adeguate alla D.G.P. n.2 del 16.01.2014

: Adeguate alla D.G.P. n.285 del 26.11.2014

Progettisti: Ufficio Urbanistica del Comune di Cingoli

ING. EMANUELE BRUNACCI - ARCH. MAURO MARROCCHI - P.A. GIULIANO TOCCAFONDO

UFFICIO URBANISTICA
Sec. Ing. Emanuele Brunacci



Art. 26 ▲

Zone agricole normali - EN -

Tali Zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse ivi compreso l'agriturismo; lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo in tali Zone è condizionato e subordinato alle previste e necessarie autorizzazioni di legge in merito.

Nelle zone agricole normali sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla LR 13/90, compresi gli interventi per opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola, salvo quanto di più restrittivo previsto nelle presenti norme.

Nelle Zone agricole normali sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risulti necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma 1 dell'art. 3 della L.R. 13/90 ed in particolare:

- 1)** Costruzioni – nuove residenze in zona agricola sono ammesse sui fondi che non ne siano dotati o che ne siano dotati in misura insufficiente e/o non più idonee sotto il profilo igienico e funzionale, - per la residenza della famiglia coltivatrice ai sensi dell'art. 4 e 13 della L.R. 13/90.
Agli effetti delle presenti norme, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.
- 2)** Costruzioni accessorie ed impianti necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi ed antiparassitari, ricoveri per bestiame e quanto altro eventualmente necessario per una razionale conduzione del fondo.
- 3)** Serre del tipo prefabbricato o eseguite in opera stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate: sono soggette a Concessione Edilizia con impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.
Agli effetti delle presenti norme le serre mobili o altri sistemi di copertura stagionale, effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo colturale, non sono considerate costruzioni: sono soggette ad Autorizzazione Edilizia.
- 4)** Costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e che siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole della zona, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e a condizione che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.
Le costruzioni di cui al punto 4 devono essere in armonia con i Piani zionali agricoli di cui alla L.R. 06/02/1978, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.
- 5)** Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del Piano zonale agricolo di cui alla LR 6/2/78 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10/5/76 n. 319 e successive integrazioni e modificazioni.
- 6)** Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo (art. 5 L.R. 13/90).

Nessuna altra nuova costruzione può essere insediata nelle zone agricole normali fatta eccezione per gli edifici per industrie forestali e gli impianti relativi ad opere di pubblica utilità che dovessero essere necessariamente localizzati in tali zone (cabine elettriche e telefoniche, reti ed impianti per il trasporto energetico, reti ed impianti idrici, fognanti e di gas metano) e per gli impianti tecnologici necessari alle attività estrattive e comunque dirette allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo, ove ammesse ed autorizzate.

Per gli insediamenti delle industrie nocive e per gli allevamenti industriali il Comune individua apposite zone attraverso variante allo strumento urbanistico generale.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 13/90 le concessioni edilizie per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto della L.R. 13/90 e della Legge 28/1/1977 n. 10, alle seguenti condizioni:

- a)** per quanto attiene agli interventi di cui 1 e 2 del presente articolo, (ovvero interventi di cui agli articoli 4 e 5 della LR 13/90) che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;

- b) per quanto attiene agli interventi di cui ai punti 2, 3, 4, 5 (ovvero interventi di cui agli articoli 8, 9, 10 ed 11 della L.R. 13/90), che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Le concessioni per gli interventi di cui al Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente sono rilasciate ai soggetti di cui all'art. 4 della legge 28/01/1977, n. 10

La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui agli art.li 4, 5, 8, 9, 10 ed 11 di cui alla L.R. 13/90 devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia.

Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui agli articoli 9, 10 ed 11 della L.R. 13/90.

Le concessioni edilizie relative alle costruzioni sopra elencate sono rilasciate previo accertamento della esistenza di infrastrutture esistenti per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità, lo smaltimento dei liquami e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente alle costruzioni.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- per le nuove costruzioni di cui ai punti 1 e 2 valgono i seguenti distacchi minimi riferiti ai confini del fondo, fatte salve ulteriori e/o diverse specifiche precisazioni:

Dc - Distanza dai confini: 20 ml.

E' consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento di fabbricati preesistenti all'adozione del PIANO anche se posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché tali interventi, siano effettuati nel rispetto delle altre prescrizioni di cui appresso relative alla densità e all'altezza massima. Per gli interventi di ampliamento non si osserva la distanza minima sopra indicata.

Ds - Distanza minima dalle strade: 20 ml.

Salvo diverse specifiche precisazioni o maggiori distanze per il rispetto delle indicazioni di Piano e/o in relazione alla classificazione delle strade di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404 e D.P.R. 26/04/93 n. 147.

- Per le costruzioni di cui al punto 1 (Abitazioni).
If - Indice di Densità Fondiaria (per abitazioni): 0.03 mc/mq
- Per le costruzioni di cui al punto 2 (Accessori).
If - Indice di Densità Fondiaria: 0.03 mc/mq

Fermo restando il rispetto dell'indice di densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il volume di 1000 mc. fuori terra e per le costruzioni accessorie la superficie coperta di 200 mq. salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale ai sensi della legislazione regionale vigente.

Le costruzioni accessorie costituenti corpo unico con il fabbricato ad uso abitazione o realizzate a distanza inferiore a ml.10 da questo, dovranno rientrare nella cubatura massima per l'edificio adibito ad abitazione.

Le limitazioni dimensionali di cui al precedente comma non si applicano nel caso di recupero ed ampliamento dei fabbricati esistenti.

H - Altezza massima: ml. 7.50 per le residenze, misurati a valle per terreni in declivio.
ml. 4.50 per le costruzioni accessorie che devono svilupparsi su un solo piano con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari e comprovate esigenze tecniche; nei terreni in declivio è ammesso l'incremento di ml.1,00 a valle.

Nell'ambito della volumetria ammessa il fabbricato residenziale può essere suddiviso in più alloggi in relazione al numero dei componenti della famiglia coltivatrice.

Le costruzioni esistenti sul fondo, non più idonee sotto il profilo igienico e funzionale alla residenza, qualora non rientrino nella classificazione operata dal Piano, per il recupero del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico-documentario, possono essere demolite o adibite a costruzione accessoria a servizio dell'azienda nei limiti delle prescrizioni e degli indici urbanistici per tali costruzioni, fatta salva la sola eventuale maggiore altezza.

In tal caso sulla costruzione accessoria va istituito un vincolo di destinazione con le modalità appresso indicate.

Le costruzioni accessorie dovranno essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentono la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con l'eccezione di quelle ammesse dalle presenti norme (tab. XII)

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti ai sensi del 5° comma dell'art. 4 della L.R. 13/90.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Le amministrazioni comunali approvano a tal fine apposita normativa.

Le nuove costruzioni di cui ai precedenti punti 1 e 2, gli ampliamenti e le ristrutturazioni delle stesse dovranno essere eseguite con tipologie e materiali e finiture (cornicioni, marcapiani, colorazione intonaci, ecc.) tali da non alterare il paesaggio rurale tradizionale.

A tal fine il Piano sarà integrato da apposita normativa da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale di cui all'art. 7 della L.R. 13/1990.

Per l'edificazione di nuove costruzioni ed accessori l'estensione minima del fondo non dovrà essere inferiore a 3 ha.

- Per le costruzioni di cui al punto 3 (Serre).

If - indice di densità fondiaria: 0.5 mc/mq

La distanza minima di tali costruzioni deve essere di almeno 5 ml. dai fabbricati residenziali esistenti nello stesso fondo e di almeno 10 ml. da tutte le altre abitazioni.

La distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere non inferiore a ml. 5.00.

- Per le costruzioni di cui al punto 4 (Impianti produttivi).

If - Indice di densità Fondiaria: 1,00 mc/mq

Dc - Distanza minima dai confini: 20,00 ml

Df - Distanza minima dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale: 10,00 ml

- Per le costruzioni di cui al punto 5 (Allevamenti):

If - Indice di densità fondiaria: 0,5 mc/mq

Le costruzioni dovranno inoltre:

- a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, tali da garantire la protezione visiva degli edifici;
- b) rispettare le seguenti distanze minime:
 - dai confini ml.40; dal perimetro dei centri abitati ml. 500, estesa a ml.1000 per gli allevamenti di suini; tali distanze vengono raddoppiate in prossimità di strutture turistico ricettive ad eccezione di attività a carattere agriturismo.
 - dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml.100;
- c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml.100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a).

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dal D.Lgs 152/99 tali insediamenti non possono essere realizzati a quota superiori a 600 mt. sul livello del mare.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al punto 1, e quelli di cui al successivo art.27 è subordinato alla istituzione di un vincolo "non aedificandi" sulle aree impegnate in base all'indice di densità

fondiaria per le varie costruzioni; è esclusa dal vincolo l'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione nonché l'obbligo di rispettare i 5 anni per frazionamenti inerenti la delimitazione della corte dell'edificio.

L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui ai punti 2, 3, 4 e 5 è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

I vincoli di cui sopra sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, presso la Conservatoria dei Registri delle proprietà immobiliari.

Nel periodo di validità del vincolo di destinazione d'uso di cui ai commi precedenti è consentito il mutamento di destinazione ed uso:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il concessionario versa nell'ipotesi di cui agli art. 33 e segg. della L.R. 28 ottobre 1977, n. 42.

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nell'ipotesi di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.

Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui ai punti 2-3-4 e 5 è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione che prevede per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

Nelle zone agricole normali è ammesso il deposito a carattere provvisorio dei materiali ed attrezzature (quali mattoni di recupero, gru, centraline di betonaggio, baracche ecc..) previa presentazione di apposito progetto che dovrà dimostrare l'assenza di inquinamento delle falde e la non visibilità dei manufatti dai punti di vista circostanti. Inoltre è obbligatoria la messa a dimora nella zona circostante, di una recinzione con opportune alberature e siepi di schermaggio dei materiali nella misura minima di tre essenze per ogni 5 ml.

----- OMISSIS -----