



COMUNE DI
Cavallino - Treporti
(Provincia di Venezia)

Servizio Urbanistica

Prot. n. 27107

Del 14/12/2016

OGGETTO: Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 delle NTO, modifica normativa agli artt. 71 e 72 delle NTO. Adozione

Relazione

La presente variante prende spunto dalla considerazione che in Zona E Agricola non è consentita la realizzazione di maneggi, escluse le Zone Es. Tale attività è invece consentita agli imprenditori agricoli in quanto attività collaterale all'azienda.

A fronte di richieste pervenute, si è valutata la possibilità di estendere tale facoltà a tutte le zone Agricole a prescindere dalla presenza di aziende, in quanto si tratta di attività che non contrastano e, anzi, per la loro natura, sono maggiormente adatte ad essere insediate in zona agricola invece che in zona urbana. Si propone pertanto la modifica degli articoli 71 e 72 come segue.

VERSIONE VIGENTE

CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 71 ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA

1. Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, sono disciplinate degli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e in generale dalla normativa vigente in materia.

2. Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal PAT e dal PI, nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e alle strutture agricolo-produttive, con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle caratteristiche e alle specifiche attività aziendali, oltre alle infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e agli impianti tecnici e di pubblica utilità. Negli ambiti agricoli classificati dal PAT come Programmi Complessi (Parco della Bonifica, Parco dei Fossi Salati, Parco delle Dune Fossili, Parco della Marinona), il PI conferma gli obiettivi di difesa dell'integrità del territorio agricolo e dei caratteri del paesaggio agrario di bonifica. Si prescrivono la tutela, salvaguardia e conservazione dei suddetti ambiti agricoli integri, individuati quali invariati di natura agricolo-produttiva, fatte salve le aziende agricole esistenti ed insediate.

3. Per la realizzazione di serre valgono le disposizioni di cui alla DGR 172/2010.

In particolare si precisa che le serre sono destinate per una superficie non inferiore all'80% alla protezione-forzatura delle colture. Le superfici non direttamente adibite alla coltivazione, per un massimo del 20% con il limite di 1000 mq, possono essere adibite a spazi per ricovero caldaie, impianti, attrezzature, zone di lavorazione e vendita del prodotto, quest'ultima per una superficie non superiore al 10% della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e comunque non eccedente il limite di 250 mq. La quota non destinata alla coltivazione può avere coperture opache. Tali prescrizioni si applicano sia alle serre fisse, sia alle serre mobili. Le serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione stagionale ovvero alla forzatura delle colture e/o alle pratiche agricole connesse, sono ammesse unicamente nei terreni coltivati ad orto e orto irriguo e vivaio. Le serre mobili dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a. siano realizzate esclusivamente con pali metallici, supporti lignei o in metallo con adeguati ancoraggi a terra e teli in materiale plastico traslucido, per la porzione relativa alla coltivazione. Ogni elemento della serra mobile deve essere facilmente smontabile e rimovibile, ivi comprese le attrezzature, gli impianti, le strutture e gli elementi eventualmente presenti.

b. l'altezza massima non dovrà mai superare i ml 5,00 all'estradosso della copertura, nel caso di aziende agricole e ml 3,50 negli altri casi;

c. venga valutata ogni possibile innovazione tecnologica per garantire la massima flessibilità e il minor impatto possibile delle serre medesime;

d. i plinti di ancoraggio al terreno delle strutture in elevazione non emergano dal piano di campagna e siano rimovibili;

e. sia prevista la piantumazione di opportune siepi lungo i confini prospicienti la viabilità principale, con un rapporto tra sviluppo delle siepi e superficie delle serre pari a 1,5%;

f. si fa assoluto divieto al termine del loro utilizzo di abbandono sul terreno o di combustione in qualsiasi forma dei teli di materiale plastico unicamente ai film plastici usati per la pacciamatura. Tali materiali devono essere conferiti ai servizi di raccolta dei rifiuti speciali;

g. devono distare almeno ml 5,00 da strade comunali e provinciali. Per le altre distanze si rimanda al Regolamento di Polizia Rurale e al Codice Civile.

4. Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o intercomunale.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

5. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza H urbanistica massima = ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio previsto può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:

a) dai confini di proprietà Dc = ml 5,00;

b) da edifici preesistenti Df = ml 10,00 nel caso di pareti finestrate, ml 5 tra pareti cieche, oppure in aderenza.

6. La costruzione delle strutture agricolo-produttive o l'ampliamento di quelle esistenti sono ammessi solo se previsti dal Piano Aziendale, redatto da tecnico abilitato, secondo gli Atti di Indirizzo, è approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA). Dovranno essere realizzate preferibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza. Dovranno avere l'altezza massima H pari a 7,50 ml. Sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, alle colture e alle tecniche colturali praticate. Devono essere rispettate le seguenti distanze:

- 5,00 ml dai confini di proprietà Dc da elevarsi a 10,00 ml per le stalle;

- 10,00 ml dai fabbricati Df tra pareti finestrate, ml 5 tra pareti cieche o in aderenza; 30,00 ml per le distanze delle nuove stalle dalle abitazioni non comprese all'aggregato abitativo e 15,00 ml dalle abitazioni comprese nell'aggregato abitativo. Sono consentite deroghe a tali parametri qualora il centro aziendale rientri in un borgo rurale o comunque in aggregazioni edilizie non afferenti interamente all'azienda stessa nonché, per particolari condizioni territoriali, il rispetto delle distanze renda non realizzabile il manufatto. Restano valide le prescrizioni riportate nel Codice Civile, nel Codice della Strada con rispettivo regolamento di attuazione, nel Regolamento di Polizia Rurale.

7. Per allevamento zootecnico s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale e anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola.

Gli allevamenti zootecnici, per i quali valgono le norme del DLgs 3 aprile 2006, n° 152 e quelle derivanti dalla Direttiva Comunitaria 91/676/CEE, dal DM 7 aprile 2006, nonché dalle DGR 2495/2006, 2439/2007 e 856/2012, si distinguono in:

A - Piccoli allevamenti di tipo familiare:

- Peso vivo complessivo massimo fino a ton. 5;
- Distanze da rispettare pari a quelle delle strutture agricolo - produttive;

B - Allevamenti aziendali:

- Sussistenza di nesso aziendale tra allevamento e azienda agricola;
- Distanze da rispettare secondo la seguente tabella:

Specie	Classe	Distanze da zone A, B, C, D, F (ml)	Distanze da residenza di proprietà (ml)	Distanze da residenze sparse non di proprietà (ml)
Bovini	Fino a 20 UCGB	30	20	30
Equini	Fino a 100 UCGB	70	30	40
Ovicapri	Fino a 150 UCGB	100	30	50
	Fino a 3 ton. p.v.	50	20	40
	Fino a 10 ton. p.v.	100	30	60
Avicunicoli	Fino al limite della classe 1 DGR 329/2010 per singole specie allevate	150	30	75

	Fino a 30 UCGS	60	30	50
Suini	Fino a 150 UCGS	120	30	70
	Fino a 150 UCGS	250	30	100

C - Allevamenti intensivi:

- Mancanza di nesso funzionale;
- Si applicano le distanze previste dalla DGR n. 3178/2004 e successive modifiche, ai sensi dell'articolo 50 LR 11/2004.

8. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici è consentita previo rilascio di uno specifico parere dell'Unità Locale Socio-Sanitaria competente per territorio, che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati negli Atti di Indirizzo.

9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base degli Atti di Indirizzo, lettera d), punto 7.

10. Il Comune su apposito registro fondiario provvede alla trascrizione dei dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi del presente articolo e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

11. Per i nuovi edifici residenziali e per gli interventi su quelli esistenti, fermo restando quanto stabilito ai precedenti articoli 30, 31 e 32, valgono le seguenti norme:

- gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, di norma, rispettare gli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e utilizzare, di preferenza, i materiali tradizionalmente impiegati;
 - gli edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere di norma forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato;
 - non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra, terrazze, terrazze a vasca, poggiali, abbaini, coperture in pannelli coibentati;
 - dovranno, preferibilmente, essere disposti secondo l'asse est/ovest;
 - il tetto dovrà essere a due/quattro falde, con manto di copertura in coppi in laterizio e pendenza compresa tra il 30% ed il 45%, con sporti non superiori a cm 80 sul fronte e cm 50 sui fianchi, e comunque di norma coerente con quello degli edifici eventualmente vicini ed aventi caratteristiche tipo-morfologiche rispondenti ai presenti indirizzi;
 - il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi, o altri materiali; è ammesso l'uso del mattone faccia a vista per l'eventuale evidenziazione di elementi strutturali in muratura e zoccoli in pietra. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco al beige al mattone con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati;
 - eventuali riporti di terreno non dovranno superare la quota di + 50 cm rispetto alla quota 0.00 di riferimento;
 - è vietata la realizzazione di rampe esterne per accesso a locali interrati o seminterrati;
 - l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, "valesane", camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
 - è prescritto l'utilizzo di serramenti e ante d'oscuro in legno o in materiali simili nella resa estetica; Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale, da valutarsi in sede di Commissione Edilizia.
- Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, da realizzarsi esclusivamente in aderenza, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
- inclinazione delle falde e manti di copertura;
 - sporgenze, fili di cornice;
 - dimensioni e allineamenti dei fori;

- paramenti esterni di finitura;
- altezze;
- materiali;

12. Per le strutture agricolo-produttive la tipologia edilizia deve essere informata a quella tradizionale, ancorché reinterpretata alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive e tecnologiche. Per tali manufatti dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- il tetto dovrà essere a due/quattro falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 45%;
- le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 80 cm, compresa la grondaia, e 50 cm frontalmente;
- il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio, sono esclusi i pannelli coibentati;
- intonaco esterno al civile, con tinteggiature neutro/chiare;
- per le recinzioni si applicano le disposizioni contenute nel successivo articolo 98.
- in alternativa ai materiali sopra riportati, è possibile realizzare le strutture agricolo produttive con le caratteristiche costruttive delle serre fisse, secondo le schede allegate al presente strumento, con i medesimi vincoli di destinazione d'uso e di non edificabilità previsti per dette strutture.

13. Negli ambiti agricoli sono ammessi manufatti destinati esclusivamente al ricovero di attrezzi solo in assenza di altri fabbricati all'interno della proprietà con l'obbligo di rimuovere manufatti non legittimati eventualmente presenti, con le dimensioni massime di 15 mq e altezza massima al colmo esterno di ml 2,5, in legno, appoggiate al suolo, nella quantità massima di una per lotto di proprietà, anche se composto da più mappali. Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

Articolo 72 ZTO Ep: SOTTOZONE AGRICOLE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO - ZTO Es: SOTTOZONE AGRICOLE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

1. Il PI individua le sottozone agricole Ep, comprendendo le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per funzioni agricolo-produttive, per scopi residenziali e per altre destinazioni compatibili.

2. Per gli edifici ricadenti in queste zone sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001; è altresì ammessa la nuova edificazione residenziale e agricolo-produttiva ai sensi della LR 4/2008 di modifica dell'articolo 48 della LR 11/2004.

3. Non sono ammessi la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere della zona, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa in zona agricola.

4. Il Pi individua le sottozone agricole Es, con i criteri di cui al precedente art. 58, le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità dell'ambiente, degli insediamenti, alla dotazione di standard e dei servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità e della mobilità e al potenziamento delle dotazioni ecologiche.

5. Possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità insediativa ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici.

6. Queste aree possono comprendere anche parti di territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

7. L'attuazione degli interventi, che possono prevedere anche il riuso e il recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione e che sono destinate a soddisfare le necessità insediative, produttive, di servizi e di attrezzature di livello locale, nonché a riqualificare e migliorare il

territorio, è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO o dalle eventuali schede contenute nel repertorio normativo

8. E' consentito realizzare piscine come pertinenze alla residenza e maneggi come attività complementare all'azienda agricola.

VARIANTE PROPOSTA

CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 71 ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA

1. Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, sono disciplinate dagli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e in generale dalla normativa vigente in materia.

2. Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal PAT e dal PI, nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e alle strutture agricolo-produttive, con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle caratteristiche e alle specifiche attività aziendali, oltre alle infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e agli impianti tecnici e di pubblica utilità. Negli ambiti agricoli classificati dal PAT come Programmi Complessi (Parco della Bonifica, Parco dei Fossi Salati, Parco delle Dune Fossili, Parco della Marinona), il PI conferma gli obiettivi di difesa dell'integrità del territorio agricolo e dei caratteri del paesaggio agrario di bonifica. Si prescrivono la tutela, salvaguardia e conservazione dei suddetti ambiti agricoli integri, individuati quali invariati di natura agricolo-produttiva, fatte salve le aziende agricole esistenti ed insediate.

3. Per la realizzazione di serre valgono le disposizioni di cui alla DGR 172/2010.

In particolare si precisa che le serre sono destinate per una superficie non inferiore all'80% alla protezione-forzatura delle colture. Le superfici non direttamente adibite alla coltivazione, per un massimo del 20% con il limite di 1000 mq, possono essere adibite a spazi per ricovero caldaie, impianti, attrezzature, zone di lavorazione e vendita del prodotto, quest'ultima per una superficie non superiore al 10% della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e comunque non eccedente il limite di 250 mq. La quota non destinata alla coltivazione può avere coperture opache. Tali prescrizioni si applicano sia alle serre fisse, sia alle serre mobili. Le serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione stagionale ovvero alla forzatura delle colture e/o alle pratiche agricole connesse, sono ammesse unicamente nei terreni coltivati ad orto e orto irriguo e vivaio. Le serre mobili dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a. siano realizzate esclusivamente con pali metallici, supporti lignei o in metallo con adeguati ancoraggi a terra e teli in materiale plastico traslucido, per la porzione relativa alla coltivazione. Ogni elemento della serra mobile deve essere facilmente smontabile e rimovibile, ivi comprese le attrezzature, gli impianti, le strutture e gli elementi eventualmente presenti.

b. l'altezza massima non dovrà mai superare i ml 5,00 all'estradosso della copertura, nel caso di aziende agricole e ml 3,50 negli altri casi;

c. venga valutata ogni possibile innovazione tecnologica per garantire la massima flessibilità e il minor impatto possibile delle serre medesime;

d. i plinti di ancoraggio al terreno delle strutture in elevazione non emergano dal piano di campagna e siano rimovibili;

e. sia prevista la piantumazione di opportune siepi lungo i confini prospicienti la viabilità principale, con un rapporto tra sviluppo delle siepi e superficie delle serre pari a 1,5%;

f. si fa assoluto divieto al termine del loro utilizzo di abbandono sul terreno o di combustione in qualsiasi forma dei teli di materiale plastico unicamente ai film plastici usati per la pacciamatura. Tali materiali devono essere conferiti ai servizi di raccolta dei rifiuti speciali;

g. devono distare almeno ml 5,00 da strade comunali e provinciali. Per le altre distanze si rimanda al Regolamento di Polizia Rurale e al Codice Civile.

4. Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o intercomunale.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

5. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza H urbanistica massima = ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio previsto può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:

a) dai confini di proprietà Dc = ml 5,00;

b) da edifici preesistenti Df = ml 10,00 nel caso di pareti finestrate, ml 5 tra pareti cieche, oppure in aderenza.

6. La costruzione delle strutture agricolo-produttive o l'ampliamento di quelle esistenti sono ammessi solo se previsti dal Piano Aziendale, redatto da tecnico abilitato, secondo gli Atti di Indirizzo, è approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA). Dovranno essere realizzate preferibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza. Dovranno avere l'altezza massima H pari a 7,50 ml. Sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, alle colture e alle tecniche colturali praticate. Devono essere rispettate le seguenti distanze:

- 5,00 ml dai confini di proprietà Dc da elevarsi a 10,00 ml per le stalle;

- 10,00 ml dai fabbricati Df tra pareti finestrate, ml 5 tra pareti cieche o in aderenza; 30,00 ml per le distanze delle nuove stalle dalle abitazioni non comprese all'aggregato abitativo e 15,00 ml dalle abitazioni comprese nell'aggregato abitativo. Sono consentite deroghe a tali parametri qualora il centro aziendale rientri in un borgo rurale o comunque in aggregazioni edilizie non afferenti interamente all'azienda stessa nonché, per particolari condizioni territoriali, il rispetto delle distanze renda non realizzabile il manufatto. Restano valide le prescrizioni riportate nel Codice Civile, nel Codice della Strada con rispettivo regolamento di attuazione, nel Regolamento di Polizia Rurale.

7. Per allevamento zootecnico s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale e anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola.

Gli allevamenti zootecnici, per i quali valgono le norme del DLgs 3 aprile 2006, n° 152 e quelle derivanti dalla Direttiva Comunitaria 91/676/CEE, dal DM 7 aprile 2006, nonché dalle DGR 2495/2006, 2439/2007 e 856/2012, si distinguono in:

A - Piccoli allevamenti di tipo familiare:

- Peso vivo complessivo massimo fino a ton. 5;
- Distanze da rispettare pari a quelle delle strutture agricolo - produttive;

B - Allevamenti aziendali:

- Sussistenza di nesso aziendale tra allevamento e azienda agricola;
- Distanze da rispettare secondo la seguente tabella:

Specie	Classe	Distanze da zone A, B, C, D, F (ml)	Distanze da residenza di proprietà (ml)	Distanze da residenze sparse non di proprietà (ml)
Bovini	Fino a 20 UCGB	30	20	30
Equini	Fino a 100 UCGB	70	30	40
Ovicapri	Fino a 150 UCGB	100	30	50
	Fino a 3 ton. p.v.	50	20	40
	Fino a 10 ton. p.v.	100	30	60
Avicunicoli	Fino al limite della classe 1 DGR 329/2010 per singole specie allevate	150	30	75

	Fino a 30 UCGS	60	30	50
Suini	Fino a 150 UCGS	120	30	70
	Fino a 150 UCGS	250	30	100

C - Allevamenti intensivi:

- Mancanza di nesso funzionale;
- Si applicano le distanze previste dalla DGR n. 3178/2004 e successive modifiche, ai sensi dell'articolo 50 LR 11/2004.

8. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici è consentita previo rilascio di uno specifico parere dell'Unità Locale Socio-Sanitaria competente per territorio, che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati negli Atti di Indirizzo.

9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base degli Atti di Indirizzo, lettera d), punto 7.

10. Il Comune su apposito registro fondiario provvede alla trascrizione dei dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi del presente articolo e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

11. Per i nuovi edifici residenziali e per gli interventi su quelli esistenti, fermo restando quanto stabilito ai precedenti articoli 30, 31 e 32, valgono le seguenti norme:

- gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, di norma, rispettare gli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e utilizzare, di preferenza, i materiali tradizionalmente impiegati;
 - gli edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere di norma forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato;
 - non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra, terrazze, terrazze a vasca, poggiali, abbaini, coperture in pannelli coibentati;
 - dovranno, preferibilmente, essere disposti secondo l'asse est/ovest;
 - il tetto dovrà essere a due/quattro falde, con manto di copertura in coppi in laterizio e pendenza compresa tra il 30% ed il 45%, con sporti non superiori a cm 80 sul fronte e cm 50 sui fianchi, e comunque di norma coerente con quello degli edifici eventualmente vicini ed aventi caratteristiche tipo-morfologiche rispondenti ai presenti indirizzi;
 - il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi, o altri materiali; è ammesso l'uso del mattone faccia a vista per l'eventuale evidenziazione di elementi strutturali in muratura e zoccoli in pietra. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco al beige al mattone con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati;
 - eventuali riporti di terreno non dovranno superare la quota di + 50 cm rispetto alla quota 0.00 di riferimento;
 - è vietata la realizzazione di rampe esterne per accesso a locali interrati o seminterrati;
 - l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, "valesane", camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
 - è prescritto l'utilizzo di serramenti e ante d'oscuro in legno o in materiali simili nella resa estetica; Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale, da valutarsi in sede di Commissione Edilizia.
- Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, da realizzarsi esclusivamente in aderenza, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
- inclinazione delle falde e manti di copertura;
 - sporgenze, fili di cornice;
 - dimensioni e allineamenti dei fori;

- paramenti esterni di finitura;
- altezze;
- materiali;

12. Per le strutture agricolo-produttive la tipologia edilizia deve essere informata a quella tradizionale, ancorché reinterpretata alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive e tecnologiche. Per tali manufatti dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- il tetto dovrà essere a due/quattro falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 45%;
- le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 80 cm, compresa la grondaia, e 50 cm frontalmente;
- il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio, sono esclusi i pannelli coibentati;
- intonaco esterno al civile, con tinteggiature neutro/chiare;
- per le recinzioni si applicano le disposizioni contenute nel successivo articolo 98.
- in alternativa ai materiali sopra riportati, è possibile realizzare le strutture agricolo produttive con le caratteristiche costruttive delle serre fisse, secondo le schede allegate al presente strumento, con i medesimi vincoli di destinazione d'uso e di non edificabilità previsti per dette strutture.

13. Negli ambiti agricoli sono ammessi manufatti destinati esclusivamente al ricovero di attrezzi solo in assenza di altri fabbricati all'interno della proprietà con l'obbligo di rimuovere manufatti non legittimati eventualmente presenti, con le dimensioni massime di 15 mq e altezza massima al colmo esterno di ml 2,5, in legno, appoggiate al suolo, nella quantità massima di una per lotto di proprietà, anche se composto da più mappali. Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

14. E' consentito realizzare piscine come pertinenze alla residenza. E' consentita la realizzazione di maneggi con realizzazione di manufatti in legno, appoggiati al suolo, con funzione di scuderia-deposito per un massimo di mq 100 e di club house per un massimo di 50 mq, con altezza urbanistica m 2,80. Sono ammessi steccati e sistemazioni dell'area in funzione delle attività da svolgere e adeguata sistemazione a parcheggio.

Articolo 72 ZTO Ep: SOTTOZONE AGRICOLE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO - ZTO Es: SOTTOZONE AGRICOLE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

1. Il PI individua le sottozone agricole Ep, comprendendo le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per funzioni agricolo-produttive, per scopi residenziali e per altre destinazioni compatibili.

2. Per gli edifici ricadenti in queste zone sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001; è altresì ammessa la nuova edificazione residenziale e agricolo-produttiva ai sensi della LR 4/2008 di modifica dell'articolo 48 della LR 11/2004.

3. Non sono ammessi la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere della zona, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa in zona agricola.

4. Il Pi individua le sottozone agricole Es, con i criteri di cui al precedente art. 58, le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità dell'ambiente, degli insediamenti, alla dotazione di standard e dei servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità e della mobilità e al potenziamento delle dotazioni ecologiche.

5. Possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità insediativa ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici.

6. Queste aree possono comprendere anche parti di territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e

oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

7. L'attuazione degli interventi, che possono prevedere anche il riuso e il recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione e che sono destinate a soddisfare le necessità insediative, produttive, di servizi e di attrezzature di livello locale, nonché a riqualificare e migliorare il territorio, è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO o dalle eventuali schede contenute nel repertorio normativo

~~8. E' consentito realizzare piscine come pertinenze alla residenza e maneggi come attività complementare all'azienda agricola.~~

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Gaetano Di Gregorio

