



## ***Norme di attuazione per le zone agricole***

*Le presenti norme integrano e sostituiscono le precedenti.*

### **ART. 1- FINALITA'**

*Le presenti norme di attuazione sono realizzate in conformità con le indicazioni:*

- *del D.A. 2266/U/83*
- *del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole"*
- *della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", come aggiornato e modificato ai sensi della L.R. 7 maggio 1993, n. 23*
- *del P.T.P. n° 7 - DPGR n° 272 del 06/08/1993.*

*Le presenti norme disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo (zone E) nel Comune di Cabras, perseguendo le seguenti finalità:*

- a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune;*
- b) valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.*
- c) porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;*
- d) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;*
- e) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;*
- f) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;*
- g) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'Agro del Comune di Cabras.*



## **ART. 2 - INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE**

*Con la presente variante del P. di F. Comunale, nel territorio extraurbano o spazio rurale vengono individuate le seguenti sottozone agricole, in conformità all'art. 8 delle Direttive Regionali per le le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228):*

- **Zone E<sub>1</sub>**: **(produzione tipica e specializzata);**
- **Zone E<sub>2rc</sub>**: **(di primaria importanza e di rispetto costiero);**
- **Zone E<sub>2ra</sub>**: **(di primaria importanza e di rispetto archeologico);**
- **Zone E<sub>5</sub>**: **(marginale per l'agricoltura e di valorizzazione prodotti ittici);**

*Sono tutte ricomprese entro la delimitazione degli ambiti 2a previsti dal P.T.P (ed limitate porzioni interessano anche gli ambiti 2b, 2c);*

- *la sottozona E1 risulta caratterizzata da produzioni agricole tipiche e specializzate;*
- *la sottozona E2rc risulta caratterizzata da produzioni di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni; coincidente con la previgente zona E2 del P. di F. oggetto di variante, ne mantiene la sottoclassificazione “di rispetto costiero”;*
- *la sottozona E2ra oltre ad essere caratterizzata dalle peculiarità proprie delle sottozone classificate E2, assume rilevanza di rispetto archeologico in quanto coincidente con la ex zona E3 (per l'appunto agricola di rispetto archeologico del P. di F. oggetto di variante);*
- *la sottozona E5, individua tali, esigue superfici del territorio comunale in prossimità del sistema lagunare, è definita area marginale per la funzione agricolo produttiva e nel contempo è definita di valorizzazione prodotti ittici in quanto coincidente con la ex zona E4 (per l'appunto di valorizzazione prodotti ittici del P. di F. oggetto di variante);*



### **ART. 3 - CRITERI PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE E (AGRICOLE)**

*Ai fini edificatori, la superficie minima di intervento nelle zone E1, E2ra, è in via generale stabilita in ha 1,00 salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo, e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50. Per le residenze la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00.*

*Per la zona E2rc, E5 le superfici minime di intervento di cui al precedente paragrafo, sono stabilite in ha 2,00.*

*Entro il territorio del Comune di Cabras, **in tutte le sottozone E**, sono ammesse in via generale le strutture sotto indicate:*

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali.;*
- b) fabbricati per agriturismo, e per turismo rurale così come normati al successivo art. 4;*
- 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.*
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi.*

*Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell'azienda, purchè ricompresi nel territorio comunale di Cabras. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, ad appropriate servitù di durata illimitata nel tempo.*

*Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati, o comunque con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiori alle 20 unità o con numero di capi bovini superiori alle 100 unità ( o numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Enti Locali della R.A.S., sentita la Commissione Urbanistica Regionale.*

*Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali devono, dovrà*



*essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando il recupero di quelli esistenti e proponendo nuove strutture solo se strettamente necessarie. Tali edifici, da realizzarsi in armonia con il paesaggio, verranno preferibilmente accompagnati da impianto di alberature e siepi con funzione di quinte di schermo; qualora nei declivi la salvaguardia del quadro paesaggistico d'insieme lo richieda, gli edifici dovranno essere costruiti in tutto o in parte al di sotto della linea di sbancamento e ricoperti dal terreno, con pareti fuori terra ridotte al minimo.*

*E' comunque ammessa al loro interno la realizzazione di un servizio igienico.*

*Gli indici di copertura consentiti sono i seguenti:*

- per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali : massimo il 20% della superficie fondiaria.*

*Ai sensi dell'art. 32 comma 5 delle N.A. dei P.T.P., nelle aree in cui la pendenza sia superiore al 35%, nelle aree di cresta e falesie e nelle aree di esondazione fluviale è vietata l'edificazione. Le relative superfici possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree.*

*Per il rilascio della concessione edilizia a fini edificatori la determinazione della destinazione produttiva agricola di un fondo deve essere dimostrata mediante la produzione di documentazione tecnico amministrativa, costituita da:*

- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore del fondo in cui si dichiara che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo, e a ciò necessarie;*
- b) per aziende agrituristiche e turistico-rurali dichiarazione sostitutiva di atto notorio nel caso previsto dal successivo articolo 4.*
- c) elaborati tecnici a firma di tecnico abilitato in materia, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:*
  - 1) relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli*



*interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;*

- 2) elaborati di progetto contenenti planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria quotata degli interventi, eventuali disegni particolari delle opere;*
- 3) relazione agrotecnica-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima adottate per ridurre tali impatti.*

*Per ogni progetto in zona agricola dovranno inoltre essere forniti su supporto magnetico i disegni in formato DXF, DWG, dei mappali interessati (con l'ingombro dei fabbricati previsti e i relativi calcoli planovolumetrici), opportunamente georeferenziati con le coordinate catastali, onde consentire all'Ufficio Tecnico Comunale la mappatura delle aree in zona agricola computate ai fini edificatori.*

*Per lo svolgimento delle attività previste in zona agricola, con superficie minima di intervento inferiore a 0.5 ha è ammessa:*

*a) l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi; l'installazione potrà essere realizzata, previa richiesta di autorizzazione, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, nella quale siano dichiarate:*

- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;*
- il periodo di utilizzazione e di manutenzione del manufatto, comunque non superiore ad un anno;*
- il rispetto delle norme di riferimento;*
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.*



*b) la realizzazione di strutture appoggio in muratura di dimensioni massime di 5 x 8.<sup>1</sup>*

*Sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate relativamente alle sottozone:*

**Sottozona E<sub>1</sub>**: (produzione tipica e specializzata)

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a **0,10 mc/mq**;*
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 4;*
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a **0,01 mc/mq**;*
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a **0,10 mc/mq**;*
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a **0,03 mc/mq**.*

*Interventi consentiti secondo le definizioni del P.T.P.*

*A.a, – attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*

*A.b, – fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;*

---

<sup>1</sup> Cassato con determinazione n. 118/DG del 20/03/2003, prot. 647/DG, della RAS, Ass.to EE.LL.FF.U., Servizio della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia, con la quale si determina:

*la Variante al Programma di Fabbricazione del Comune di Cabras è coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato ad eccezione dei seguenti aspetti:*

- per la disposizione che consente la realizzazione di punti d'appoggio di mq. 40 in lotti con superficie inferiore a 0,5 ha, perché in contrasto con l'art.3 del DPGR n. 228/94 che stabilisce in ha 1 la superficie minima di intervento ai fini edificatori;*
- per l'assenza di un'apposita disciplina relativa all'area definita E2, ricadente in ambito di tutela integrale, che tenga conto degli usi di cui all'art.14 delle N di A del PTP n.7;*
- per la mancanza di una specifica normativa di tutela per le sottozone di rispetto ambientale ed archeologico;*



*A.c.* – fruizione culturale, Comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

*A.d.* – opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

*A.e.* – pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

*A.f.* – il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

*A.h.* – l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

*A.i.* – interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

*C.a.* – interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

*C.b.* – opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

*C.d.* – interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

*C.e.* – interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

*C.f.* – opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

*C.g.* – le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.

*D.a.* – opere antincendio e protezione civile;

*D.b.* – impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;

*D.c.* – strade, impianti a rete;

*D.d.* – sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

*D.e.* – reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

*E.a.* – interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

*E.b.* – interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drena, serre, ecc.);

*E.d.* – nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola. e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

*F.a.* – pascolamento controllato e non;

*F.b.* – mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

*F.c.* – miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

*F.d.* – ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

*F.f.* – nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

*G.a.* – escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale.

*G.b.* – stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;

*G.d.* – ricerche minerarie;

*H.a.* – infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;

*H.b.* – infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

*H.c.* – recupero del patrimonio edilizio esistente



*H.g.*, – punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83;

*I.a.*, – acquacoltura intensiva;

*L.a.* – opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

**Sottozona E<sub>2</sub> rc:** (di primaria importanza e di rispetto costiero)

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. **Indice di edificabilità fino a 0,03 mc/mq;**
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 4;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). **Indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;**
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. **Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq;**
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. **Indice di edificabilità: fino a 0,03 mc/mq.**

*Interventi consentiti secondo le definizioni del PTP :*

**A.a** – attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

**A.b** – fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

**A.c** – fruizione culturale, Comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

**A.d** – opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

**A.f** – il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

**A.h** – l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

**A.i** – interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

**C.a** – interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

**C.b** – opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

**C.d** – interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

**C.e** – interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

**C.f** – opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

**C.g** – le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.



**D.a** – opere antincendio e protezione civile;  
**D.b** – impianti di depurazione, fognature (con esclusione di discariche controllate, inceneritori);  
**D.c** – strade, impianti a rete;  
**D.d** – sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;  
**D.e** – reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

**E.a** – interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;  
**E.b** – interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drena, ecc.);  
**E.d** – nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola, e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

**F.a** – pascolamento controllato e non;  
**F.b** – mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;  
**F.c** – miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;  
**F.f** – nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

**H.a** – infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;  
**H.b** – infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;  
**H.c** – recupero del patrimonio edilizio esistente;  
**H.g** – punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83;

**L.a** – opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;  
**L.b** – interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);

**Sottozona E<sub>2 ra</sub>:** (di primaria importanza e di rispetto archeologico)

- a) fabbricazione ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a **0,10 mc/mq**;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 4;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva). Indice di edificabilità fino a **0,01 mc/mq**;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale. Indice di edificabilità: fino a **0,10 mc/mq**;
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi. Indice di edificabilità: fino a **0,03 mc/mq**.

Per l'edificazione in tale sottozona, definita da un contorno che interessa tutte le costruzioni di epoca nuragica, per un raggio di influenza non inferiore a mt. 200 dalle più esterne di esse, si prescrive la preventiva approvazione di qualsiasi edificio o



struttura da parte della Soprintendenza Archeologica.

### *Interventi consentiti secondo le definizioni del PTP:*

- A.a** – attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- A.b** – fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- A.c** – fruizione culturale, Comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- A.d** – opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- A.f** – il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- A.g** – l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- A.h** – l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- A.i** – interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- C.a** – interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;
- C.b** – opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- C.d** – interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
- C.e** – interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;
- C.f** – opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
- C.g** – le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti.
- D.a** – opere antincendio e protezione civile;
- D.c** – strade, ferrovie, impianti a rete;
- D.d** – traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
- D.e** – reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.
- E.a** – interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- E.b** – interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drena, serre, ecc.);
- E.d** – nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola. e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;
- F.a** – pascolamento controllato e non;
- F.b** – mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- F.c** – miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
- F.d** – ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
- F.f** – nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;
- H.a** – infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- H.b** – infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;



**H.c** – recupero del patrimonio edilizio esistente;  
**H.g** – punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83;

**L.a** – opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

**Sottozona E<sub>5</sub>**: (marginale per l'agricoltura e di valorizzazione dei prodotti ittici)

a) fabbricati ed impianti connessi al settore della pesca, alla coltivazione degli stagni ed alla valorizzazione dei prodotti ittici, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a **0,10 mc/mq**;

b) residenze connesse alla conduzione dei predetti impianti. Indice di edificabilità: fino a **0,03 mc/mq**.

*Interventi consentiti secondo le definizioni del PTP::*

**A.a** – attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

**A.b** – fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

**A.c** – fruizione culturale, Comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

**A.d** – opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

**A.e** – pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

**A.f** – il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

**A.i** – interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

**D.e** – reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

**H.a** – infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;

**H.b** – infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

**H.c** – recupero del patrimonio edilizio esistente;

**I.a** – acquacoltura intensiva;

**L.a** – opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

**ART 4 - AGRITURISMO E TURISMO RURALE**

*E' consentito, in tutte le zone E l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed*



*ausiliaria a quella agricola e zootecnica in coerenza con le leggi regionali e nazionali sull'agriturismo. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.*

*Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.*

*Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.*

*E' consentita inoltre l'attività di turismo rurale, quale attività di ricezione, ristorazione, organizzazione del tempo libero, servizi finalizzati alla fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali in ambito rurale extraurbano, svolta ai sensi della L.R. 12.08.1998 n. 27, secondo i criteri stabiliti dall'art. 8 della predetta Legge. I volumi destinati a tale attività riguardano fabbricati rurali già esistenti o punti di ristoro di cui all'art. 10 delle Direttive per le zone agricole su richiamate (vedi anche il successivo art. 5 delle presenti N. di A.).*

#### **ART. 5 - PUNTI DI RISTORO**

*Nelle zone E sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale sino a 0,10 mc/mq.*

*Il lotto minimo per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.*

*In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va*



aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

#### **ART. 6 - RESTAURO E AMPLIAMENTO**

*Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonchè, ed eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.*

#### **ART. 7 - ANNESSI RUSTICI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

*I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici debbono distare almeno 50 mt. da qualunque fabbricato abitativo. Rispetto a questi ultimi, devono essere posizionati in modo da evitare di allinearsi lungo la direzione dei venti prevalenti (NO-SE). 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.*

*I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura non superiore al 50% con l'area di pertinenza (individuata non dall'intera azienda agricola ma dalla zona delimitata da strade, recinzioni, frangivento, etc., esclusivamente riservate a tali fabbricati).*

*Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.*

*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.*

*Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonchè 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.

Ogni serra purchè volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa acquisizione dei provvedimenti autorizzativi.

### **ART. 8 - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE**

*Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale, sono consentite le seguenti opere:*

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;*
- b) la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;*
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.*

*Gli interventi edilizi saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.*

*Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 23, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 23.*

### **ART. 9 - SMALTIMENTO DEI REFLUI**

*Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10 maggio 1976, n. 319, e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, le scadenze prescritte ex L. 10 maggio 1976 n. 319 e successive modificazioni e integrazioni, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi già esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.*



## **ART. 10 - DEFINIZIONI DEGLI USI E DELLE TIPOLOGIE**

### **ATTREZZATURE PER IL VERDE**

*Le attrezzature per il verde comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad attrezzare per il gioco, lo svago, lo sport ed il tempo libero, le aree destinate al verde pubblico ed al verde sportivo pubblico e privato.*

### **VERDE PRIVATO**

*Comprende gli spazi da destinare alla cura del verde elementare privato (impianti colturali, giardini, piccole serre ecc.) localizzato in apposite aree in sede di strumento urbanistico attuativo o nelle aree libere di pertinenza delle abitazioni.*

### **ABITAZIONI AGRICOLE**

*Le abitazioni agricole, o comunque collegate con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni oppure costruzioni esistenti. Tale uso comprende, oltre alle abitazioni vere e proprie, come previsto per le abitazioni civili, anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi ecc..).*

*Possono essere compresi nelle superfici di cui al comma precedente anche locali per piccole attività di laboratorio, purchè non abbiano carattere molesto ed inquinante, non superino la dimensione massima di 50 mq. e rispondano ai requisiti richiesti dal R.E.C.*

### **FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO PER IL DIRETTO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE AZIENDALI ED INTERAZIENDALI**

*Gli usi di tali fabbricati e strutture comprendono: depositi di attrezzi e di materiali connessi con le attività agricole, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio dell'azienda agricola singola o associata.*

### **ALLEVAMENTI ZOOTECNICI**

*Tale uso comprende gli allevamenti zootecnici aventi carattere aziendale e/o interaziendale e comprende anche gli edifici di servizio collegati con l'allevamento, quali depositi, uffici e alloggio per il personale di custodia.*

### **IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI**

*Tale uso comprende le strutture di prima trasformazione e conservazione dei prodotti,*



*collegate con le aziende agricole singole o associate quali cantine, celle frigorifere, magazzini di prima lavorazione e di stivaggio nonché le relative strutture complementari.*

*Non sono invece comprese le strutture aventi carattere meramente industriale e/o commerciale, le quali rientrano tra gli usi ammessi nella sola zona omogenea D.*

### **SERRE FISSE**

*Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.*

### **INFRASTRUTTURE**

*Tale uso comprende le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali ad esempio: opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni secondarie ed accessorie.*

*Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno il carattere di struttura complementare ad altro uso.*

### **ALLEVAMENTI ITTICI**

*Tale uso comprende la costruzione di invasi e vasche destinati all'allevamento ittico, comprese le eventuali infrastrutture complementari.*

### **USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.**

*Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente Capo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture, sulla circolazione, e sui parcheggi.*