

AMBITO DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA (AR-PA)

(Estratto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore il 22/08/2007)

ART. 33 – Ambito di Effettiva Produzione Agricola (AR-PA)**1. Definizione**

Corrisponde ad aree interessate da un organizzato impianto di coltura floricola sotto serra di cui è prevista la conservazione in esercizio,

All'interno di tale ambito pertanto gli interventi ammessi sono volti al miglioramento dell'attività in atto ed alla qualificazione dell'immagine nel contesto.

Inoltre esso comprende superfici agricole entro cui esistono iniziative in forma produttiva aziendale, di colture ortive e sotto serra.

2. Destinazioni funzionali ammesse

	Sigla ammissibilità	
abitativa diretta	RE-A	■
pertinenze alla funzione abitativa	RE-P	●
altre funzioni assimilate alla res/za	RE-C	■
att. commerc. e artig. minori	CU-A	■
pubblici esercizi	CU-P	X
attività ricreative e di spettacolo	CU-R	X
servizi a gestione privata	CU-S	X
alberghi tradizionali	TU-A	X
residenze turistico alberghiere	TU-R	X
ricettività all'aria aperta	TU-V	X
case di riposo - convitti	TU-S	X
ricettive extralberghiere	TU-C	X
sostegno att. escursionistiche	TU-E	X
att. industriali ed artigianali	PR-D	X
depositi commerciali > 250 mq.	PR-C	X
medi esercizi di vendita non alim.	PR-N	X
medi esercizi di vendita alimentari	PR-A	X
attività e depositi agricoli	AG-E	●
abitazioni conduttori agricoli	AG-A	●
attività agrituristiche	AG-T	●
servizi collettivi	F	●

● destinazione ammessa senza condizioni

■ destinazione ammessa con condizioni

X destinazione non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

RE-A – RE-C nei limiti della conferma della eventuale preesistenza

CU-A – esclusivamente se volta alla commercializzazione anche al dettaglio di prodotti agricoli-floricoli

3. Interventi sugli edifici esistenti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione, con il rispetto di quanto sotto indicato:

- non è consentita la variazione delle destinazioni d'uso in essere al momento dell'adozione del Piano, se non per l'attribuzione alla funzione principale delle superfici rispettivamente ad essa pertinenti, o conversione alla documentata destinazione d'uso originaria;
- in ogni caso la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata ad un massimo di 20 mq. di S.A. per ciascuna unità immobiliare preesistente.
 - Osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei seguenti parametri edilizi:

H	< o pari a quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m. 6,50
D	> m. 6,00 o minore nei limiti della preesistenza
DC	> m. 2,00
DSC	> m. 3,00
DSP	> m. 1,00

d) Ampliamento mediante incremento della superficie agibile e/o elevazione dell'altezza nei soli edifici a dominante funzione d'uso abitativa, in assenza di necessità di asservimento di aree con il rispetto di quanto sotto indicato:

- L'incremento è determinato in misura pari al 20% della SA abitativa esistente
E' in ogni caso consentito un incremento della SA di mq 8.
L'incremento della SA non può essere, in ogni caso, superiore a mq 20.
- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< m. 6,50
D	> m. 6,00 o minore nei limiti della preesistenza
DC	> m. 2,00
DSC	> m. 3,00
DSP	> m. 1,00
- L'elevazione dell'altezza dell'edificio al fine del raggiungimento delle altezze interne di norma non potrà comunque eccedere i m. 0,60. Tale elevazione è comunque ammessa anche ove induca una altezza massima superiore a quella di norma.

Tutti gli interventi sopra descritti sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- fatto salvo l'incremento derivante dall'eventuale elevazione dell'altezza interna al fine dell'adeguamento alle altezze di norma, non dovrà incrementarsi il parametro RV di oltre il 5% del suo valore;
- limitatamente agli interventi comportanti incremento della S.A. abitativa, obbligo di contestuale sottoscrizione di atto di impegno con il Comune, con la quale l'uso dell'abitazione venga riservato per un periodo non inferiore a 10 anni al conduttore dell'azienda o a persone impegnate nell'attività aziendale.

3.1. Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi sopra descritti sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- non incremento del rapporto RV preesistente, fatto salvo l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie.
- Nel caso di semplice sopraelevazione di edifici esistenti le distanze minime dalle strade potranno considerarsi ridotte sino alla preesistenza.
- Negli interventi sui fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di nuove unità abitative ad esclusione di quelle avente funzione di sostegno e pertanto legate pertinenzialmente alle attività produttivo agricole presenti, mediante atto registrato alla competente Conservatoria.

3.2. Contestualità degli interventi

Nell'ambito dello stesso intervento è ammessa la contestualità tra tutte le categorie sopra elencate .

4. Interventi di nuova edificazione

Sono ammesse nuove edificazioni fuori od entro terra aventi funzione di sostegno nei confronti della attività principale di tipo produttivo agricolo già insediata con l'esclusione della funzione abitativa..

I manufatti di servizio realizzati fuori terra non potranno avere volume complessivo maggiore di mc. 75, con un massimo di due per ogni comprensorio contiguo e dovranno osservare i seguenti parametri

- RC rispetto al lotto di proprietà 1/80
- H < m. 3,20
- D > m. 10 fatta eccezione per i manufatti di serra
- DC > m. 6,00

- DSC > m. 6,00
- DSP > m. 6,00

Detti manufatti dovranno essere collocati obbligatoriamente in aderenza e per tutta la loro altezza a murature di contenimento preesistenti.

Ove collocati in interrato ed interamente ricompresi all'interno del profilo originario del terreno potranno avere superficie utile netta interna complessiva sino a mq. 50 ed altezza interna sino a m. 2,50, fatte salve altezze maggiori disposte quali obbligatorie in relazione a specifiche disposizioni regolanti il loro uso (centrali termiche e simili).

In tal caso dovranno osservare i seguenti parametri:

- DC > m. 2,00
- DSC > m. 6,00
- DSP > m. 2,00

5. Disposizioni per i manufatti serra

Le serre esistenti potranno essere oggetto di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento necessari per la conservazione in esercizio conservando sostanzialmente inalterate le proprie caratteristiche tipologiche di costruzione a serra.

Detti interventi potranno comportare un innalzamento della linea di colmo massima di m. 0,30 rispetto a quella preesistente.

E' inoltre ammessa la formazione di nuove serre tipologicamente affini a quelle preesistenti sino al raggiungimento di un rapporto di copertura (RC) rispetto all'intera zona, avuto riguardo alla preesistenza, pari ad 1/3.

Le nuove serre ammesse dovranno essere collocate con l'asse maggiore ortogonale alle linee di pendenza del terreno assecondando in linea di massima gli allineamenti già esistenti e di preferenza dovranno essere addossate a contenimenti di fascia esistenti.

Esse dovranno osservare i seguenti parametri edilizi:

- H (misurata alla linea di colmo della copertura) < ml, 4,50
- D > ml. 10
- DC m. 8,00
- DSC m. 10,00
- DSP m. 4,00

6. Interventi relativi a opere pertinenziali interrate

E' ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali alle attività insediate:

- Realizzazione di superfici di parcheggio autoveicolare al servizio delle attività con il rispetto di quanto sotto indicato:
- unica superficie di parcheggio per ciascun comprensorio interamente ricompresa all'interno della sistemazione del terreno originario con una superficie netta del vano interrato massima di mq. 30 e di altezza interna sino a m. 2.20 munita di unica apertura per l'accesso.
- Parametri urbanistici ed edilizi
DSC > mt 1,50

7. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

- Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno, con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;
 - è consentita senza limitazioni la formazione di pergole ombreggianti aperte sui lati e non aventi copertura continua.
- Realizzazione di aree di parcheggio con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - l'area di parcheggio deve essere realizzata per una superficie pari a quella occupata dal sedime delle serre oltre alla metà della superficie S.A. abitativa;
 - compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare tettoie a protezione dei posto auto in misura massima di due per ogni unità abitativa presente.
- Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - Il percorso deve essere strettamente connesso alla circolazione dei mezzi aziendali e all'accesso delle merci e della clientela.