

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI APERTI (AR-TA)

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

ART. 34 – Ambito di Riqualificazione dei Territori Aperti (AR-TA)**1. Definizione**

L'ambito comprende le parti del territorio comunale interessata in passato da attività agricole coltivate, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in parte dismesse, con i relativi insediamenti, ed in cui sono prevalenti gli interessi per una salvaguardia complessiva di immagine, che pur nella considerazione dell'ormai dominante ruolo abitativo, favorisca elementi di graduale recupero delle attività agricole e contribuisca all'arresto dei fenomeni di compromissione ambientale, anche in relazione al ruolo paesistico svolto da tali ambiti.

L'edificazione esistente ha carattere sparso o a nucleo, con elevata frequenza di episodi di edificazione recente, spesso tipologicamente eterogenea e realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.

Più recentemente la zona è stata oggetto di interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edificato, senza che a ciò si sia accompagnato un correlativo incremento delle dotazioni infrastrutturali.

Obbiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione del rapporto tra edificato, sistema delle infrastrutture e ambiente rurale, privilegiando gli interventi di recupero abitativo e di sostegno, anche se in forma di conduzione parziale, delle originarie attività agricole, con un contestuale avvio ad un recupero ambientale complessivo delle parti maggiormente compromesse.

Ai fini applicativi all'interno dell'ambito vengono individuati appositi settori entro cui operano precisazioni della normativa. Con riferimento alle disposizioni contenute nella L. R. 36/97 l'ambito, costituisce sede indifferenziata di attività agricole produttive e di presidio ambientale.

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	■
attività ricreative e di spettacolo	CU-R	×
servizi a gestione privata	CU-S	×
alberghi tradizionali	TU-A	■
residenze turistico alberghiere	TU-R	×
ricettività all'aria aperta	TU-V	×
case di riposo - convitti	TU-S	×
ricettive extralberghiere	TU-C	■
sostegno att. escursionistiche	TU-E	●
att. industriali ed artigianali	PR-D	×
depositi commerciali > 250 mq.	PR-C	×
medi esercizi di vendita non alim.	PR-N	×
medi esercizi di vendita alimentari	PR-A	×
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
 - ×
- destinazione non ammessa

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

CU-P – limitatamente alla permanenza di esercizi già esistenti o alla nuova formazione di esercizi alla scala minore (massimo 100 mq. di SA impegnata)

TU-A – limitatamente agli esercizi della categoria “locanda” come da L.R.49 del 1996

TU-C – limitatamente agli esercizi di affittacamere (L.R. 13/92) e i bed and breakfast (L.R. 5/2000)

F – limitatamente a impianti alla scala di servizio locale ed alle infrastrutture

3. Disciplina generale

Il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito, e non antecedentemente asserviti in forza di disposizioni del previgente S.U.G. di un indice di utilizzazione insediativa I.U.I. pari a 0,01 mq./mq.

La conseguente disponibilità edificatoria potrà essere utilizzata nei modi che seguono con le ulteriori limitazioni e integrazioni specificate nel seguito.

- quale conferimento di volumetria edificabile a fini abitativi in relazione alla modalità d'intervento prevista, come disciplinata al successivo punto 9 ed alle condizioni ivi prescritte;
- quale conferimento di volumetria abitativa o non abitativa, nei limiti stabiliti al successivo punto 5 sub. g), da impiegarsi in incremento di edifici abitativi esistenti ed in uso compresi nell'ambito;
- quale conferimento di volumetria non abitativa e con destinazione d'uso ammessa nell'ambito, per l'edificazione di fabbricati di servizio agricolo non a carattere abitativo.

4. Modalità generali di intervento sul sistema abitativo all'interno dell'ambito

Relativamente alla nuova edificazione del sistema abitativo, all'interno dell'ambito, vengono individuate due distinte modalità di intervento:

- a) intervento connesso al potenziamento o alla nuova formazione di azienda agricola produttiva
- b) intervento volto alla costituzione di insediamento avente funzione di presidio ambientale

In relazione alla applicabilità di differenti I.U.I. in relazione alla modalità d'intervento prescelta, le superfici oggetto di asservimento perdono ogni potenzialità edificatoria ulteriore, eventualmente derivabile da diversa modalità di intervento..

5. Interventi sugli edifici esistenti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione, con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - compatibilmente con il rispetto delle disposizioni in materia igienico edilizia, è consentita la conversione della superficie interessata dall'intervento alle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito.
 - la conversione alla destinazione abitativa di interi edifici di cui sia accertata la legittimità urbanistica e non aventi tale destinazione all'atto dell'adozione del presente Piano è ammessa, compatibilmente con il rispetto delle disposizioni in materia igienico edilizia, laddove la superficie agibile (S.A. art. 6 p. 3) preesistente, eventualmente integrata dall'80% della S.U. (punto 4 stesso articolo) presente, risulti già superiore a mq. 50
 - nel caso precedente è comunque prescritto che l'edificio oggetto di ristrutturazione, ove al momento parzialmente diruto, possieda una superficie di perimetro realizzata in muratura per almeno il 75% della sua entità complessiva originaria.
 - ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità.
 - nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari ogni unità immobiliare dovrà avere una SA uguale o maggiore a mq 50,00 fatta eccezione per quelle di minore superficie, eventualmente pre-esistenti, che vengano conservate nel loro originario stato di consistenza
 - 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 persistente con un minimo comunque ammesso di m. 6,50
D > mt 4,00
DC > mt 2,00
DSC > mt 3,00
DSP > mt 1,00
- d) Ampliamento mediante incremento della superficie agibile dei fabbricati già a destinazione abitativa in assenza di necessità di nuovo asservimento con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - l'incremento è determinato in misura massima pari al 20% della SA esistente
 - è in ogni caso consentito un incremento della SA di mq 9
 - l'incremento della SA non può essere, in ogni caso, superiore a mq. 20
 - le parti dell'edificio esterne all'involucro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi:

H < pari a quella massima persistente con un minimo comunque ammesso di m. 6,50

D > m. 4,00 (nel caso di creazione di nuovo corpo di fabbrica è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate pari a m. 10,00)

DC > m. 2,00

DSC > m. 3,00 (salvo il caso della sopraelevazione di volumi posti già a distanza inferiore)

DSP > m. 1,00 (salvo il caso della sopraelevazione di volumi posti già a distanza inferiore)

e) Ampliamento mediante incremento delle altezze interne di fabbricati già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme in materia igienico-sanitaria , con il rispetto di quanto sotto indicato:

- l'incremento di altezza per ciascun orizzontamento non può essere maggiore di m. 0,40 con un massimo complessivo non valicabile per edificio di m. 0,70;
- l'incremento può essere utilizzato fino al raggiungimento delle altezze minime interne prescritte dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria.

f) Ampliamento di fabbricato legittimo, avente destinazione d'uso ammessa nell'ambito, mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo della medesima proprietà;
- la superficie recuperata può essere convertita in SA o SU fino a mq. 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq. 40,00;
- il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento;
 - Il volume di ampliamento esterno all'involucro volumetrico originario deve osservare i seguenti parametri edilizi:
H < m. 6,50
D > m. 4,00 (nel caso di creazione di nuovo corpo di fabbrica è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate pari a m. 10,00)
DC > m. 2,00
DSC > m. 3,00
DSP > m. 1,00

g) Ampliamento di fabbricati abitativi o destinati a lavoro agricolo o ad altre destinazioni ammesse nell'ambito, mediante utilizzazione della disponibilità edificatoria con il rispetto di quanto sotto indicato:

- è consentita l'applicazione dell'IUI su aree che siano ubicate entro un raggio di mt 200,00 dal perimetro dell'edificio in misura tale da consentire un incremento della S.A. esistente sino al 30%.
- il volume di ampliamento esterno all'involucro volumetrico originario deve osservare i seguenti parametri edilizi:
H < m. 6,50
D > m. 10,00
DC > m. 5,00
DSC > m. 8,00
DSP > m. 3,00
IUI 0,01 mq./mq.

h) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico, con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il fabbricato deve risultare legittimo o legittimato
- se trattasi di rudere deve avere una consistenza reale delle murature di perimetro atte a definire con certezza il volume del fabbricato originario in misura non inferiore al 75%
- se trattasi di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume e di superficie deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata
- ove al fabbricato da ricostruirsi voglia attribuirsi destinazione abitativa debbono essere soddisfatti i requisiti che seguono:
- la superficie interessata dall'intervento non deve essere inferiore a mq. 50,00
- devono essere individuabili altezze interne non inferiori a m. 2,30
- nell'intervento di ricostruzione potrà essere modificato il sedime entro un perimetro omotetico costruito a distanza di m. 4,00 dal perimetro del sedime originario
- Parametri edilizi da osservarsi nella riedificazione:
H < mt 6,50
D > mt 10,00
DC > mt 2,00
DSC > mt 3,00
DSP > mt 1,00
RV < 4,40

L'area di ammissibilità di spostamento del sedime può essere elevata sino a ad un perimetro omotetico costruito a distanza di m. 15 dal perimetro del sedime originario laddove lo stesso sedime originario non osservi i parametri di distanza disposti per l'ambito per la nuova edificazione, che, in tale caso, dovranno essere osservati nella riedificazione.

5.1. Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi sopra descritti (fatto salvo il punto h) 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.

5.2. Contestualità degli interventi

Nell'ambito dello stesso intervento, a prescindere dagli interventi a) e b), che sono sempre consentiti, è ammessa la contestualità tra le categorie sopra elencate con le seguenti condizioni:

- l'utilizzo della categoria h) consente di fruire degli incrementi previsti con esclusione di quelli indicati alla lettera d);
- L'attuazione degli interventi di incremento volumetrico senza asservimento indicati alla lettera d) esclude la realizzazione per tutta la durata del Piano (in contestualità o successivamente) degli interventi di incremento volumetrico con asservimento e viceversa.

6. Nuova costruzione di volumi interrati non destinati a lavoro agricolo.

E' consentita la nuova costruzione di volumi interrati con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato;
- la superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo di mq. 50;
- ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà;
- nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di m. 2.20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori;
- Parametri edilizi:
DSC > mt 1,50

7. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

All'interno del lotto in cui è presente un fabbricato ad uso abitativo o contestualmente alla sua costruzione è ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali in assenza di necessità di utilizzo di IUI:

- Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza o di piscina privata o di altri impianti scoperti o con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - la superficie utile del fabbricato è ammessa i proporzionalmente alla superficie del lotto continuo di proprietà, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno;
 - non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq. 6,00 o maggiore di mq. 16,00;
 - il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere complessivamente superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento;
 - nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione o coltura del fondo;
 - non è consentita la costituzione del vincolo di pertinenzialità con immobili principali per i quali sia stato eseguito intervento di ampliamento con recupero di volumi come previsto al presente articolo, punto 4 sub f);
 - Parametri urbanistici ed edilizi:
H < m. 2,40
D > m. 6,00
DC > m. 3,00
DSC > m. 5,00
DSP > m. 3,00

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

- E' obbligatoria la collocazione in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente.
- Nel caso di preesistenza di altri costruzioni avente funzione d'uso richiesta al punto a), la dimensione massima consentita di nuova realizzazione è limitata a mq. 8

8. Sistemazione degli spazi scoperti non destinati a funzioni di coltura agricola

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) 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

- b) Realizzazione di aree di parcheggio autoveicolare, con il rispetto di quanto sotto indicato:
- osservanza delle disposizioni in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabilità del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente disposte dalla Disciplina Paesistica;
 - compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25.
- c) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:
- il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici esistenti o da realizzarsi in contestualità, o al fine di favorire l'esercizio dell'attività di conduzione agricola dei fondi.
 - nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
 - nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
 - è consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di m. 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno m. 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi;
 - laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è obbligatoria la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente;
 - limitatamente ai lotti unitari interessati dalla presenza di abitazioni è ammessa la sistemazione di arredi esterni da giardino pertinenziali non volumetrici e la formazione di piscine scoperte aventi una superficie di specchio acqueo sino a mq. 60. Le sistemazioni morfologiche connesse alla formazione della piscina dovranno essere contenute entro una fascia di spessore m. 1,00 rispetto alla morfologia preesistente.

8.1. Manufatti di servizio alla piccola conduzione dei fondi ineditati

Al fine di consentire la conservazione degli attrezzi necessari per la piccola conduzione dei fondi rurali ineditati di superficie contigua non inferiore a mq. 600 e sempre ammessa la formazione di modesti volumi destinati irrevocabilmente a tale funzione con applicazione delle disposizioni che seguono:

- la superficie utile del fabbricato è ammessa in proporzione alla superficie del lotto continuo di proprietà, in misura pari a mq. 1,00 per ogni mq. 100 di terreno;
- non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 6,00 o maggiore di mq 16,00;
- il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere complessivamente superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento;
- il rilascio del titolo resta subordinato all'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione o coltura del fondo;
- Parametri urbanistici ed edilizi:
H < m. 2,40
D > m. 6,00
DC > m. 3,00
DSC > m. 5,00
DSP > m. 3,00

9. Interventi di relativi a nuove costruzioni abitative

Sono ammessi i seguenti interventi relativi a nuove costruzioni:

a) Costruzione di fabbricati a destinazione abitativa in connessione ad azienda agricola produttiva con il rispetto di quanto sotto indicato:

- L'esecuzione dell'intervento è subordinato alla stipula con il Comune di una convenzione, registrata e trascritta, nella quale sia previsto:
 - l'impegno ad esercitare attività agricole in forma aziendale sulla base di apposito programma di attività, per un periodo non inferiore ai 15 anni, in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune;
 - l'impegno a non cederne i diritti reali per almeno un quindicennio, se non, previa autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni alla conduzione del fondo prestandone le relative garanzie;
 - l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione.
- Parametri urbanistici ed edilizi da osservare nella nuova edificazione:
LS > mq. 5.000
LSC > mq. 2.000
IUI = 0,01 mq./mq.
RV < 4,40

H	< m. 6,50
D	> m. 20,00 (da costruzioni abitative)
D *	da costruzione non abitative > mt. 10,0
DC	> m. 3,00
DSC	> m. 8,00
DSP	> m. 3,00

- Il distacco minimo tra il limite del LSC ed il perimetro del (o dei) lotto asservibile remoto (LSR) non può essere maggiore di m. 500.

b) Costruzione di fabbricati a destinazione abitativa in connessione all'esercizio di funzioni di presidio ambientale subordinatamente alla stipula con il Comune di una convenzione, registrata e trascritta, nella quale sia previsto:

- l'impegno a non cederne i diritti reali per almeno un quindicennio, se non, previa autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni all'esercizio del presidio.
- l'impegno ad esercitare attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, in aree definite dell'ambito AR-PA, in conformità ad apposito atto di indirizzo del Comune.
- l'impegno a realizzare contestualmente alla edificazione di tipo privato opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito AR-PA, da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico;
- il soggetto attuatore deve essere proprietario di una superficie pari ad almeno il 50% del LS e comunque la totale proprietà del LSC;

Parametri urbanistici ed edilizi:

LS	> mq. 6000
LSC	> mq. 3000
IUI	= 0,01 mq./mq.
RV	< 4,40
H	< m. 6,50
D	> m. 20,0
DC	> m. 5,00
DSC	> m. 8,00
DSP	> m. 3,00

- Il distacco minimo tra il limite del LSC ed il perimetro del (o dei) lotto asservibile remoto (LSR) non può essere maggiore di m. 300

10. Modalità particolari per l'edificazione abitativa per presidio ambientale

10.1. Disponibilità di superficie agibile (S.A.) integrativa disposta dal Comune per riqualificazione infrastrutturale

Il richiedente la nuova edificazione abitativa in connessione a funzioni di presidio ambientale, può convenire con il Comune, ed entro le disponibilità massime globali che le presenti Norme determinano in capo al Comune stesso, la stipula di convenzione speciale di riqualificazione funzionale, con la quale, alla S.A. ammissibile dall'applicazione dell'I.U.I. sui territori asservibili, può essere applicata una maggiorazione sino alla misura del 30%.

Con proprio provvedimento a contenuto regolamentare la G.C. determinerà le modalità di attribuzione della disponibilità superficaria in capo al Comune ed i contenuti generali della convenzione per il suo utilizzo.

Tale convenzione dovrà prevedere che in contestualità all'intervento, ed entro termini prefissati dalla convenzione stessa, l'attuatore realizzi direttamente o monetizzi con versamento al Comune, opere di riqualificazione infrastrutturale su aree pubbliche, o private da cedersi al Comune, preventivamente disposte dal Comune sulla base di specifici progetti, comportanti costo di perizia (da calcolarsi con le modalità disposte dall'Amministrazione in adempimento della L.R. 25/95) almeno pari a quattro volte la tariffa urbanistica vigente ai sensi della L.R. 25/95 corrispondente alla maggior S.A. concessa convenzionalmente.

La convenzione determina la non scomputabilità del costo delle opere di cui sopra dalle tariffe urbanistiche da applicarsi.

10.2. Intervento edificatorio su sedime di costruzione esistente o di cui esiste documentazione certa

Nel caso l'intervento venga previsto in sito di edificazione indipendentemente dalla sua originaria funzione d'uso, la dimensione del lotto edificabile per nuova residenza può essere ridotto sino ad 1/3 rispetto ai valori minimi stabiliti, e la S.A. utilizzabile per la nuova edificazione nascente dall'applicazione dell' I.U.I. può essere integrata in misura pari al 100% della S.A. o della S.U. rilevata nel fabbricato originario ove lo stesso sia tuttora integro nella sua consistenza volumetrica da ridursi al 70% nel caso di rovina parziale del fabbricato stesso. Deve essere comunque garantito il non superamento del Rapporto di Incidenza Volumetrica (RV) disposto per l'ambito.

Laddove all'interno del lotto di edificazione sia presente un manufatto incongruo di cui sia previsto il recupero volumetrico con le modalità previste dalle presenti Norme in integrazione del volume di nuova edificazione realizzabile a seguito di asservimento con applicazione dell'I.U.I. d'ambito, l'entità del lotto minimo viene ridotto rispetto a quello di norma di una quantità pari a 70 volte la S.A. del manufatto da recuperare.

10.3 Determinazione della soglia di nuova edificazione abitativa

In ogni caso la nuova edificazione abitativa, non destinata a funzioni connesse ad azienda agricola produttiva, complessiva all'interno dell'ambito non potrà eccedere i mq. 2000 (duemila) di S.A.

Tale soglia costituisce altresì limite di compatibilità paesistica della previsione, con conseguente obbligo di ricorso all'art. 44 della L.R. 36/97 e s.m. nell'eventualità di procedimento di introduzione di variante volta alla elevazione di tale soglia

11 Raccordo con le disposizioni dell'assetto insediativo del P.T.C.P.

Non è ammesso collocare la nuova edificazione abitativa all'interno di superfici che, pur appartenendo all'ambito AR-TA, ricadano, nell'assetto insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale entro la zona ANI-MA e ANI-CE disponendo, che in ogni caso, tali porzioni non producono comunque I.U.I.

12. Interventi di relativi a nuove costruzioni di edifici produttivi per le attività agricole

1. Edifici di lavoro agricolo

Ai fini dell'esercizio dell'attività agricola, comprovato dalla produzione di un programma aziendale redatto in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune può applicarsi un indice di utilizzo insediativo esclusivamente riservato a funzioni produttive (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili), in conformità alla tabella che segue, nella quale viene indicata l'entità dell'I.U.I. realizzabile in relazione al tipo di coltura previsto sulle diverse porzioni dell'azienda:

Superficie aziendale per tipo di coltura	Dimensione planimetrica consentita espressa in I.U.I.
Oliveto	S.A. sino a 0,02 mq/mq
Colture ortive a pieno campo	S.A. sino a 0,025 mq/mq
Coltura protetta in serra	S.A. sino a 0,05 mq/mq
Frutteto	S.A. sino a 0,015 mq/mq
Vite	S.A. sino a 0,03 mq/m

L'edificazione resta subordinata alla osservanza delle disposizioni che seguono:

- i relativi volumi dovranno essere realizzati in via generale in fabbricati distinti da quelli abitativi compresi nella stessa proprietà con l'osservanza di una distanza minima da questi pari a m. 10,00;
- in caso di motivate esigenze di conduzione, è ammessa la contiguità con un fabbricato abitativo, alla condizione che non esista collegamento funzionale interno tra le parti abitative e quelle destinate ad usi di lavoro agricolo e che la S.U. delle seconde non superi il rapporto di 1/4 rispetto alla S.A. delle prime;
- per ciascuna azienda non è in ogni caso ammesso superare complessivamente il rapporto di utilizzazione insediativa disciplinato al presente punto di 0,025 mq./mq.;
- i valori di cui sopra sono da intendersi maggiorabili sino al 30% in più per i locali ricavati completamente in interrato entro il profilo originario del terreno;
- Parametri urbanistici ed edilizi:

IUI	determinato in base alla tabella che precede
RV	4,30
H	m. 5.50
D	m. 6,00(da costruzioni della stessa azienda)
D *	m. 12,00(da costruzioni esterne alla azienda)
DC	m. 10,00
DSC	m. 10,00
DSP	m. 10,00

2. Serre

Nell'ambito è ammessa la costruzione di serre, nel rispetto di quanto segue:

2.1. Costruzione di serre in aree interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

- Parametri urbanistici ed edilizi:

RC	1/30 riferito al lotto continuo di proprietà
H	m. 5.50
D	m. 3,00 (da costruzioni produttive o altre serre)
D *	m. 12,00 (da costruzioni abitative)
DC	m. 5,00
DSC	m. 6,00
DSP	m. 3,00

2.2. Costruzione di serre in aree NON interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

- Parametri urbanistici ed edilizi:

RC	1/60 riferito al lotto continuo di proprietà
SC massima	mq. 60 (per ciascuna proprietà fondiaria)
H	m. 3,00
D	m. 10,00(da costruzioni produttive o altre serre)
D *	m. 12,00(da costruzioni abitative)
DC	m. 5,00

DSC	m. 6,00
DSP	m. 3,00

13. Disciplina delle attività agrituristiche

All'interno dell'ambito sono consentite senza limitazioni le attività agrituristiche così come disciplinate dalla Legge regionale n°39 del 28.10.1989 e s.m.i.

15. Interventi relativi al servizio alla funzione escursionistica

Le tavole del Piano identificano alcuni tracciati corrispondenti a percorrenze escursionistiche di rilievo, costituenti itinerari di particolare interesse nel quadro della fruizioni leggera dei versanti e della cornice collinare.

Entro una fascia di spessore m. 20 a lato dei predetti tracciati, al fine di sostenere la fruizione turistica degli escursionisti sono ammessi i seguenti interventi :

a) Realizzazione di strutture a supporto alla funzione escursionistica, senza necessità di asservimento di aree, attrezzate per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione e simili con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il volume deve essere realizzato ad una distanza dal percorso pedonale inferiore a m. 20,00
- tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche.
- i materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.
- è prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari come identificati nella disciplina paesistica con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.
- l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assume impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.
- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< m. 3,50
SC massima	< m. 30,00
D	> m. 20,00
DC	> m. 5,00
DSC	> m. 20,00
DSP	> m. 1,00
RV	< 4,20

Il numero massimo delle strutture ammissibili nell'intero ambito AR-TA non potrà eccedere le 4 unità

Ogni struttura dovrà essere posta a distanza da una analoga non inferiore a m. 500 da misurarsi lungo il tracciato escursionistico segnalato.

16. Richiamo ai settori insistenti all'interno dell'Ambito

All'interno dell'ambito di cui al presente articolo insiste il settore portante codice identificativo, "U" (Sodea) all'interno del quale operano, con carattere di prevalenza, le specificazioni e le integrazioni della disciplina elencate al titolo III delle presenti Norme.