

AREE AGRICOLE

Riferimenti normativi

Art. 101 AMBITI DEL SISTEMA RURALE – GENERALITA'

1. Negli ambiti così definiti dal PdR si riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.
2. Obiettivi primari del PdR sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Il PdR persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.
4. All'interno degli Ambiti agricoli il PdR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.
5. In tutti gli Ambiti agricoli sono pertanto da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole e che sottraggono porzioni significative di territorio e riducono la capacità produttiva.
6. In queste aree il PdR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'ambito e di quanto contenuto nell'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo. Ogni intervento deve rispettare, qualora ricorra il caso, anche quanto disposto negli articoli relativi agli elementi e ambiti sottoposti a tutela e salvaguardia.
7. La destinazione d'uso principale è AGRICOLA, ai sensi dell'art. 73 intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura.
8. In ogni caso tutte le destinazioni ammesse, ad esclusione di quelle connesse con la funzione agricola principale, devono insediarsi all'interno di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.
9. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati e gli interventi di Ampliamento e Sopralzo, come definiti dal Regolamento Edilizio, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.
10. Il permesso di costruire relativo agli interventi di cui al comma precedente è rilasciato:
 - esclusivamente ai soggetti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
 - nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 dell'art. 60 della L.R. 12/2005.
11. Il PdR detta la specifica disciplina in materia di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente PGT.
12. Gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso classificabili come Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, ai sensi del Regolamento Edilizio, nonché la realizzazione dei volumi tecnici:

Scheda Tecnica AU_01_19088

- possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- possono essere attuati anche mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività (DIA), nel rispetto delle disposizioni, dei requisiti e delle procedure contenute nel Regolamento Edilizio.

13. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire convenzionato con progetto esteso all'intero Edificio o Complesso edilizio in ambito agricolo di cui all'0, nel rispetto delle disposizioni specifiche contenute nell'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo. Tale convenzione definisce: il contributo al sistema dei servizi sulla base dei parametri contenuti nel Piano dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio di cui all'art. 69.

14. La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:

- ai rapporti visuali fra costruito e rete fruitiva interpodereale;
- ai rapporti percettivi rispetto agli Ambiti di salvaguardia;
- alla valorizzazione degli elementi di pregio esistenti;
- al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

15. Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a cinque volte la Sc.

16. Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate in materiale vivo vegetale (siepi e filari), secondo le modalità contenute nel Regolamento Edilizio.

17. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m; in caso di attività florovivaistiche sono ammesse soluzioni diverse da quanto previsto dalla presente normativa, sempre soggetto a approvazione da parte dell'UTC e della commissione per il paesaggio.

18. La distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade pubbliche deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal ciglio stradale. Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali, vicinali, interpoderali o, in generale, passaggi veicolari preesistenti pari almeno a 4,00 m.

19. Le strade di accesso ai fondi agricoli di norma non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

20. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

21. Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dal PGT.

22. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dal Titolo IV della l.r. 31/2008 e smi.

23. I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootecnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi e del suolo e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali. Ogni intervento di

Scheda Tecnica AU_01_19088

nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia come definiti nel Regolamento Edilizio nonché tutti gli interventi sulle reti fognarie private devono ottenere il parere di conformità da parte degli enti sanitari competenti.

24. Negli ambiti di cui al presente articolo e ai successivi 102, 103 e 104, è ammessa la realizzazione di impianti genericamente riconducibili a FER esclusivamente su terreni che siano:

- incolti,
- ove non sia possibile la coltivazione per scarsa potenzialità agronomica dei suoli,
- ove non sia possibile la coltivazione per ridotte dimensioni che non ne permettono l'utilizzo,
- compromesse dalla loro localizzazione, quali aree interstiziali risultanti dalla costruzione di susseguenti arterie viabilistiche.

Art. 102 AMBITO AGRICOLO DI VALENZA PAESISTICA

1. Comprende le aree agricole ad alta vocazione produttiva che presentano caratteri e componenti di interesse paesistico, ambientale, naturalistico e testimoniale e nelle quali sono riconoscibili elementi qualificanti e strutturanti il rapporto tra le risorse naturali e le attività antropiche di trasformazione.

2. L'individuazione di tali ambiti costituisce approfondimento a scala di maggior dettaglio della classificazione contenuta nelle tavole degli ambiti agricoli del PTCP della provincia di Cremona.

3. Questo ambito risulta fortemente caratterizzato dalla presenza del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Serio Morto", entro il cui perimetro queste aree sono ricomprese.

4. L'insieme di tali caratteri territoriali qualifica l'Ambito come:

- elemento essenziale del sistema sovracomunale ecologico e fruitivo;
- fascia di protezione degli elementi di naturalità e di interesse paesistico sottoposti a tutela.

5. Obiettivo primario di tutti gli interventi ammissibili è la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi paesistici sopra descritti.

6. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'articolo precedente.

7. Il PdR si attua per mezzo di interventi diretti con le seguenti disposizioni.

8. Considerate le caratteristiche intrinseche esistenti e gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico ambientale descritti ai commi precedenti, si definisce il presente Ambito come non idoneo ad accogliere insediamenti di tipo produttivo agricolo anche qualora dovessero porsi, ai sensi del DPR 447/1998, come interventi singoli, successivi e modificativi rispetto al presente PGT.

9. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono assoggettati agli interventi definiti nell'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo.

10. In questi ambiti non è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli, ma soli interventi finalizzati alla riqualificazione degli esistenti.

11. In questi ambiti, anche attraverso le misure di sostegno previste dalle politiche comunitarie, devono essere privilegiati gli interventi finalizzati al riequipaggiamento arboreo del territorio agricolo mediante:

- l'impianto di colture legnose di tipo permanente, ceduo o industriale;
- la creazione di fasce arboree e siepi al margine dei fondi, lungo la rete interpoderale e i corsi d'acqua;
- la formazione o il potenziamento dei filari.

Scheda Tecnica AU_01_19088

Art. 103 AMBITO AGRICOLO A VOCAZIONE PRODUTTIVA

1. Comprende le parti del territorio che, per tradizione, vocazione e specializzazione sono destinate all'attività produttiva agricola.
2. L'individuazione di tali ambiti costituisce approfondimento a scala di maggior dettaglio della classificazione contenuta nelle tavole degli ambiti agricoli del PTCP della provincia di Cremona.
3. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 101.
4. Il PdR si attua per mezzo di interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:

Per le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda

- $If \leq 0,06$ mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.
- $If \leq 0,01$ mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente.
- $If \leq 0,03$ mc/mq sugli altri terreni agricoli.
- $H \leq 6,00$ m

Si applicano le distanze previste dall'art. 20 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali)

- $Slp \leq 5\%$ della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
- $H \leq 6,00$ m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)

Si applicano le distanze previste dall'art. 20 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

Per gli edifici per il ricovero degli animali

- $Slp \leq 5\%$ della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
- $H \leq 6,00$ m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)
- Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda $\geq 25,00$ m
- $Ds \geq 20,00$ m (riconducibile a 7,50 m per strade vicinali di uso agricolo)
- $Dc \geq 1/2$ dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m
- Distanza dagli edifici non agricoli esterni all'azienda \geq come previsto dal Regolamento Locale di Igiene tipo.
- Distanza dagli ambiti non agricoli:
- per allevamenti bovini per vitelli a carne bianca, allevamenti avicunicoli e assimilabili \geq come previsto dal Regolamento Locale di Igiene tipo;
- per altri allevamenti: \geq come previsto dal Regolamento Locale di Igiene tipo.

La Distanza dagli ambiti non agricoli non si applica rispetto al limite degli Ambiti di salvaguardia.

Per le serre fisse ed gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura

- $Slp \leq 50\%$ della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
- $H \leq 4,00$ m

Si applicano le distanze previste dall'art. 20 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

Scheda Tecnica AU_01_19088

5. Al fine del computo dei volumi e delle superfici descritti ai commi precedenti é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei territori dei comuni contermini, con gli indici previsti dal presente articolo.

6. Su tutte le aree computate ai fini edificatori é istituito un vincolo di non edificazione, debitamente registrato e trascritto presso i Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

7. I limiti edificatori di cui alle lettere b), c) e d) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Art. 104 AMBITO AGRICOLO PERIURBANO DI FUNZIONE ECOLOGICA

1. Il PdR individua all'interno di questi ambiti aree agricole poste a stretto contatto con il tessuto urbano e di cui ne costituisce il margine. Tali ambiti sono chiamati a svolgere:

- funzioni ecologiche di compensazione;
- funzione paesaggistiche di connotazione del rapporto tra spazi aperti e spazi edificati di frangia;
- funzioni di valenza conservativa degli ambiti agricoli.

2. Per tali ambiti obiettivo del PdR è quello del mantenimento degli usi agricoli, con l'esclusione di nuove attività zootecniche, che siano in grado di garantire:

- la conservazione degli spazi aperti;
- la valorizzazione e la qualificazione del paesaggio attraverso l'organizzazione di adeguate colture e destinazioni;
- la riorganizzazione delle aree di frangia.

3. Sono sempre consentiti interventi di piantumazione, ricostruzione degli elementi vegetazionali caratteristici quali siepi, filari, arbusteti; viceversa è vietato qualsiasi intervento che riduca il patrimonio arboreo.

4. Le previsioni del PdR per gli ambiti di cui al presente articolo si attuano per intervento edilizio diretto, esclusivamente per i complessi esistenti, nel rispetto degli indici e delle modalità contenute nel precedente art. 103.

Art. 105 EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI IN AMBITO AGRICOLO – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. La presente norma si applica agli edifici e ai complessi edilizi in ambito agricolo, individuati nell'elaborato Carta di Classificazione del territorio e nell'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, alla dismissione dell'attività agricola, laddove ancora in essere.

2. Obiettivo del PdR è il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale, allorché ne viene dismessa l'attività agricola, quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.

3. Gli edifici e complessi edilizi in ambito agricolo conservano la loro destinazione d'uso e per gli stessi è ammesso l'intervento secondo quanto disposto dal precedente articolo generale sugli ambiti rurali (art. 101) e dagli articoli specifici di ambito (art. 102, art. 103 e art. 104) a seconda dell'ambito di appartenenza, fino alla dismissione dell'attività agricola, laddove ancora in essere.

4. Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA.

Scheda Tecnica AU_01_19088

5. L'insediamento di funzioni non direttamente connesse all'attività agricola, ma previste per la destinazione principale RESIDENZIALE, benché ammesso ai sensi dell'art. 73, non comporta la classificazione dell'immobile come ambito consolidato così come definito dall'art. 74.

6. L'Allegato C - Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo - contiene per ciascun edificio o complesso:

- La descrizione ed l'individuazione dell'edificio e/o del complesso con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla qualità edilizia, alle attività in essere, alla stato di uso e di conservazione;
- La classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere;
- la numerazione dei singoli edifici appartenenti al complesso;
- il richiamo alle eventuali norme di vincolo o tutela interessanti l'area;
- l'individuazione degli interventi ammessi per ciascun edificio secondo le tipologie di intervento definite dal Regolamento edilizio;
- le prescrizioni specifiche relative agli interventi.

7. Le prescrizioni specifiche relative agli interventi sono da intendersi disposizioni di dettaglio prevalenti sulle norme contenute nel presente articolo.

8. I cambi di destinazione di uso da attività agricola verso le attività complementari e compatibili come previste dal precedente comma 6, così come definite nell'art. 73, qualora consentite dalle disposizioni specifiche di cui all'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, è possibile solo qualora venga dimostrata la dismissione della attività agricola. Qualora la richiesta di cambio di destinazione di uso sia presentata da soggetto di cui al comma 1 dell'art. 60 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e smi, dovrà essere presentata una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale oggetto di richiesta di cambio di destinazione di uso.

9. In caso di interventi con mutamento di destinazione di uso, di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è assentibile mediante la corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nelle forme e nei modi previsti da apposita deliberazione comunale.

10. L'attuazione delle previsioni in questi ambiti avviene mediante intervento diretto, secondo le disposizioni contenute nell'art. 101, laddove esse rappresentino la continuità del attività agricola in essere.

11. Nei casi di cui al precedente comma 9, il cambio di destinazione di uso può riguardare solo gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili agli edifici residenziali o agli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale: stalle/fienili, rustici e portici. Gli interventi di trasformazione connessi al cambio di destinazione di uso non possono comunque modificare la sagoma degli edifici. Contestualmente all'intervento di riuso e cambio di destinazione si deve prevedere la demolizione dei corpi incongrui e con tipologia differente da quanto precedentemente definito.

12. In caso di intervento su edifici e complessi edilizi in ambito agricolo cui sia dimostrata la dismissione dell'attività agricola, per cui si percorre l'obiettivo di piano per la conservazione delle strutture della tradizione edilizia, è ammessa la richiesta da parte di soggetti diversi da quanti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 e smi.

13. Tutti gli interventi devono volgere alla riqualificazione, alla valorizzazione e alla ricostruzione dell'impianto originario del complesso.

Scheda Tecnica AU_01_19088

14. Le nuove costruzioni e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica contenute nel Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni:

- corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
- tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc.);
- le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
- le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.
- le serre devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili.

15. Nel caso di interventi su edifici non residenziali con struttura tradizionale (stalle e fienili, cosiddetti "rustici") devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- mantenimento in vista delle strutture portanti verticali;
- mantenimento delle strutture lignee di orditura primaria della copertura;
- mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape;
- è ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i porticati e loggiati sovrastanti, purché siano mantenuti in vista le strutture e gli elementi originali;
- è consentita la traslazione dei solai intermedi al fine di rispondere ad esigenze igieniche.

16. In caso di Ristrutturazione edilizia è ammesso inoltre l'intervento di demolizione e ricostruzione su altro sedime solo qualora ciò non contrasti con la conservazione dell'impianto originario del complesso o finalizzati alla ricostruzione dell'impianto stesso.

17. Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

18. L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

19. Ogni edificio deve essere dotato di schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e a eventuali coni visuali.

20. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo si applicano le seguenti disposizioni:

- Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
- Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere, di norma, mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
- Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.
- Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
- Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
 - l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
 - la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc..
 - la copertura di terrazzi.

Scheda Tecnica AU_01_19088

- E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.