Allegato A)

OGGETTO: Adozione variante al P.R.G. – Zone Agricole – ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA.

DATO ATTO

che la Regione Liguria – Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica, con nota prot. n. PG/2013/131028 del 8 agosto 2013, chiedeva ai Comuni dell'Imperiese la verifica dell'osservanza del limite inderogabile di densità edilizia massima per le abitazioni nelle zone omogenee di tipo E (agricole) stabilito nell'art. 7, punto 4) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;

SI PROPONE L'ADOZIONE DELLA PRESENTE VARIANTE come previsto alla lettera a) comportante la riduzione dell'indice di edificabilità fondiaria della zona sopra citata dall'0,05 allo 0,03:

8.1.1 ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA – AP

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

1) Abitazione connessa alla conduzione agricole dei fondi;
2) Fabbricati per il ricovero del bestiame;
3) Fabbricati per il ricovero e la conservazione dei prodotti;
4) Fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
5) Impianto o fabbricarti per serre come definiti dall'art. 1 della L.R. 1 giugno 1976 n. 17;
6) Attività artigianali o industriali non nocive e non inquinanti anche dal punto di vista della rumorosità, connesse alla conduzione dei fondi;
7) Impianti tecnologici funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole;
8) Piscine nel rispetto delle seguenti condizioni:
   - L'area dove vengono realizzate nuove piscine deve essere pianeggiante e comunque con acclività non superiore al 20%;
   - La profondità di scavo, rispetto al terreno naturale, non deve essere superiore a mt. 2,00;
   - La superficie delle nuove piscine non deve essere superiore a mq. 100,00;
   - Gli eventuali riporti di terreno, rispetto al profilo naturale, non devono essere superiori a mt. 1,50 ed i nuovi muri di terrazzamento devono essere correttamente raccordati con i preesistenti;
   - La superficie pavimentata dovrà essere limitata al perimetro della piscina per una larghezza massima di mt. 1,50;

La zona è soggetta ad uno o più S.U.A. estesi ad un minimo di 50.000 mq.
Detti S.U.A. sono finalizzati alla riorganizzazione agricola delle aree asservite.
In essi possono essere realizzate esclusivamente costruzioni connesse alla conduzione agricola dei fondi sulla base dei seguenti parametri :

- If = **0,03** mc./mq. per volumetrie ad uso residenziale;
- If = **0,07** mc./mq. per le attrezzature;
- sono ammesse tipologie edilizie con non più di due piani fuori terra.

Il primo S.U.A. deve però darsi carico di individuare l'intero sistema viario e delle infrastrutture a rete di tutta la zona AP. La documentazione di progetto di detti S.U.A.,oltre a quella specifica relativa alle zone da insediare stabilita dal R.E., deve altresì essere integrata da una cartografica su base catastale in scala non inferiore a 1:1.000,opportunamente aggiornata allo stato di fatto delle realizzazioni, contenente:

1) la viabilità esistente confermata, i nuovi tracciati, le modificazioni di quelli esistenti e gli spazi di parcheggio pubblico, con la indicazione delle rispettive dimensioni, delle pendenze massime dei singoli tratti, delle quote nei punti di sezione trasversale, le quali debbono essere completate dai manufatti di contenimento necessari;
2) le costruzioni esistenti contraddistinte dal volume in atto, suddiviso tra residenziale e di servizio, e dalla superficie asservita;
3) le aziende in attività alla data di indagine, con il numero degli addetti ed il tipo di coltivazioni in atto, suddivise tra quelle in serra e quelle a "cielo aperto";
4) le vasche d'acqua per l'irrigazione, distinte tra esistenti e di progetto, e loro sistema di alimentazione;
5) le canalizzazioni a rete di acqua potabile o di solo uso irriguo, della fognatura, le linee elettriche e del telefono e relative costruzioni accessorie;
6) gli spazi e le volumetrie di uso pubblico connesse ad un corretto utilizzo del tempo libero ad uso agroturistico eventualmente ipotizzati.

Sino all'adozione dello Strumento Urbanistico Attuativo sono assentibili, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, costruzioni connesse alla conduzione agricola dei fondi, nel rispetto dei seguenti parametri:

- if = 0,075 mc./mq di cui non più di **0,03** mc./mq ad uso residenziale, purché connesso alla conduzione agricola dei fondi ;
- Possibilità di asservire lotti non contigui purché compresi nell'ambito della zona AP;
- Lotto minimo di intervento, totalmente di proprietà del richiedente: mq 2.500 di cui mq 1.500 contigui purché compresi nell'ambito della zona AP;
- Volumetria massima: me 400;
- H max = mt. 6,50 per le abitazioni;

= mt. 4,00 per le attrezzature;

- De = mt. 6,00
- Df = mt. 12, 00
- Ds = D.M. 1-4-1968
- La convenzione allegata al Permesso di Costruire dovrà avere i contenuti previsti al 6° comma dell'art. 35 della Legge Regionale n. 36/1997 e s.m.i.

Allegato all'istanza di Permesso di costruire per la realizzazione di nuove edificazioni dovrà essere allegato un Piano Aziendale redatto e sottoscritto da un tecnico abilitato.

Il Piano Aziendale dovrà contenere :

1) l'elenco con gli estremi catastali, dei terreni facenti parte dell'Azienda, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale,

mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

2) Una relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:

a. L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile {es: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).

b. La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale {ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda). In base alla dimensione economica aziendale vanno calcolati i giorni lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi. Dalla necessità di manodopera, infine, deriva il fabbisogno in termini di spazi abitativi di superficie residenziale.

c. Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera) .

d. La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di

- irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di sevizio, fasce terrazzate) , alle sistemazioni delle aree esterne in generale.

e. Una relazione tecnica relativa i fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal P.R.G., descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore al 100.

f. Planimetria in scala non inferiore al 2 000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali che di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

Per attività zootecniche dovrà prevedere:

- la rete viaria di accesso ai poderi;
- le infrastrutture e servizi tecnologici previsti;
- esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici ;
- relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione;
- relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda/e;
- relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle ore lavorative necessarie).