



# CITTA' DI MODICA

## SETTORE VI

Urbanistica - Centro Storico - UNESCO - Protezione Civile - Autoparco - S.U.A.P.



**Prot. 33151**

**Modica li 05/07/2017**

DIRETTIVA N. 01/2017

Al responsabile del SUAP

A tutti i tecnici del settore

LORO SEDI

Oggetto: Nuovo PRG. Attuazione delle norme relative alle zone agricole (art. 52, 53 e 54 delle N.D.A., e art. 113 del REC). **DIRETTIVA DI APPLICAZIONE**<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> La presente direttiva è stata redatta con il supporto tecnico dell'ing. Francesco Poidomani, appositamente incaricato.

*indice sommario*

PREMESSA: .....	3
NORME DI ATTUAZIONE .....	3
Art. 52 Zone E (E1, E2) - Agricole.....	3
Definizione:.....	3
Art. 53 Zona E1-Agricola normale .....	3
Definizione:.....	3
Destinazioni di zona e prescrizioni particolari:.....	3
edifici per la residenza .....	3
Annessi agricoli alle residenze .....	3
Impianti e manufatti per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici .....	4
Indici di zona e norme particolari: .....	4
Art. 54 Zona E2 - Agricola con colture specializzate, irrigue e intensive .....	7
Definizione:.....	7
Destinazioni di zona:.....	7
Prescrizioni particolari: .....	7
REGOLAMENTO EDILIZIO .....	8
ART.113 Ricoveri per gli animali.....	8
PRINCIPI DI CARATTERE GENERALE.....	9
DISPOSIZIONE .....	9

## **PREMESSA:**

L'intervenuta efficacia della variante generale al PRG di questo comune ha posto in evidenza una serie di problematiche interpretative rilevate in fase di prima applicazione delle stesse.

Una serie di interrogativi viene sollevata dai tecnici istruttori e dall'utenza in relazione alle norme di attuazione relative alle zone agricole, trattate al capo IV, dall'art. 52, all'art. 54 delle NDA e all'art. 113 del REC

Al fine di consentire una uniformità interpretativa sia per gli uffici che per l'utenza viene effettuata una disamina commentata che costituisce direttiva da applicare da parte di tutti i tecnici istruttori.

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **Art. 52 Zone E (E1, E2) - Agricole**

#### **Definizione:**

*Comprendono le aree destinate ad attività agricole, a pascolo e improduttive.*

Questo articolo definisce le destinazioni possibili nelle zone agricole in genere. In esso non vengono definiti indici e/o parametri.

### **Art. 53 Zona E1-Agricola normale**

#### **Definizione:**

*Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.*

Questo paragrafo definisce le destinazioni per la zona E1, senza fissare indici e parametri. L'esercizio dell'attività agricola e delle attività sono sintetizzabili nelle principali attività agricole e zootecniche connesse alle aree sfruttate a tale scopo.

Nelle zone E1 quindi si possono realizzare stalle e ricoveri per animali in genere, fienili, depositi delle raccolte dei prodotti del fondo e simili, progettate in funzione della dimensione e delle attività aziendali, in proporzione alla capacità produttiva dell'area non asservita altrimenti, e con il requisito soggettivo della sussistenza di un'azienda agricola da documentare opportunamente, anche attraverso perizia giurata di tecnico abilitato (agronomo o perito agrario), sottoposta a parere dell'Ispettorato Agrario, e da documenti ufficiali circa il requisito di "azienda agricola".

I manufatti per l'agricoltura e la zootecnia non sono soggetti pertanto ai limiti di altezza o dimensionali di seguito previsti per le altre destinazioni "particolari" ammessi nel verde agricolo.

#### **Destinazioni di zona e prescrizioni particolari:**

##### ***edifici per la residenza***

*In queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni.*

*E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R.25/94.*

##### ***Annessi agricoli alle residenze***

*Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00.*

### ***Impianti e manufatti per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici ....***

Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

Testo della norma	Previsioni di legge da applicare
a) rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;	un decimo
b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m <del>20,00</del> ;	ml. 10 (art. 139, comma 65, L.R. 16 aprile 2003, n. 4)
c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. n°495/92 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) art.26, comma 2 p. ti d) e e), come modificati dal D.P.R. 147/93.	
d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata; <sup>2</sup>	Un decimo (art. 139, comma 65, L.R. 16 aprile 2003, n. 4)

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n. 78.

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli **insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali**, purchè il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

#### ***Indici di zona e norme particolari:***

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: mt 7,50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Il superiore paragrafo (Destinazioni di zona e prescrizioni particolari), definisce appunto le destinazioni e le prescrizioni per i casi "particolari", diversi rispetto a quanto previsto nella definizione di zona.

Definisce in sostanza quanto ammissibile nella zona oltre al mero **"esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio"** e, **più precisamente:**

#### **Ammette**

- la residenza dei proprietari o di altri conduttori del fondo agricolo, ed eventuale suo uso per agriturismo, per la quale viene fissato un indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq.

<sup>2</sup> I parametri indicati nelle presenti norme vanno adeguati a quelli di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i.

- b) Gli annessi agricoli alla residenza (da non confondere con gli eventuali manufatti dell'azienda agricola, quali stalle, fienili e simili) per i quali viene fissato un indice di copertura di mq/mq pari a 0,01 ed un'altezza massima pari a ml. 4,00.
- c) Gli impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, per i quali vengono fissati indici e parametri, che in ogni caso vanno ricondotti a quelli fissati dalla legge. (art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i.). In questa fattispecie possono rientrare, ad esempio, gli allevamenti di polli produzione zootecnica tipica di questo comune,
- d) Gli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purchè il numero degli addetti non sia superiore a venti unità, per i quali sono fissati indici e parametri che in ogni caso vanno ricondotti a quelli fissati dalla legge. (art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i.)

In relazione alla potenzialità edificatoria esercitabile nelle aree che vengono asservite all'intervento in zona agricola, occorre precisare che nessun indice fissato può essere cumulato asservendo lo stesso terreno.

Nelle tabelle seguenti si riportano alcuni esempi:

**Esempio 1- residenza e annesso alla residenza**

Dimensione dell'area				=	mq.	10.000,00
indice di fabbricabilità per residenza				=	mc/mq	0,03
indice di copertura per annessi					%	1%
Volume da realizzare per la residenza (scelta della ditta)					mc	210,00
Superficie del lotto asservito alla residenza	210,00	/	0,03			7.000,00
Superficie residua non impegnata	10.000,00	-	7.000,00		mq.	3.000,00
Annesso agricolo realizzabile (h max 4 ml)	3.000,00	*	1%		mq.	30,00
Requisito soggettivo del richiedente	Essere proprietario e/o conduttore del fondo					

**Esempio 2-solo residenza**

Dimensione dell'area				=	mq.	10.000,00
indice di fabbricabilità per residenza				=	mc/mq	0,03
indice di copertura per annessi					%	1%
Volume da realizzare per la residenza (scelta della ditta)					mc	300,00
Superficie del lotto asservita alla residenza	300,00	/	0,03			10.000,00
Superficie residua non impegnata	10.000,00	-	10.000,00		mq.	0,00
Annesso agricolo realizzabile (h max 4 ml)	0,00	*	1%		mq.	0,00
Requisito soggettivo del richiedente	Essere proprietario e/o conduttore del fondo					

**Esempio 3- insediamento produttivo (art. 22 LR 71/78)+ residenza e annesso alla residenza.**

Dimensione dell'area				=	mq.	<b>15.000,00</b>
indice di copertura per insediamenti produttivi (art. 22 LR 71/78)				=	%	10%
Insediamento produttivo (scelta della ditta)					mq.	600,00
Superficie del lotto asservito all'insediamento produttivo	600,00	/	10%	=		<b>6.000,00</b>
requisito soggettivo	Essere operatore economico nel settore relativo ed iscritto alla camera di commercio					
Area residua non asservita	15.000,00	-	6.000,00		mq.	9.000,00
indice di fabbricabilità per residenza				=	mc/mq	0,03
Volume da realizzare per la residenza (scelta della ditta)				=	mc	210,00
Superficie del lotto asservita alla residenza	210,00	/	0,03	=	mq.	<b>7.000,00</b>
Area residua non asservita	9.000,00	-	7.000,00	=	mq.	<b>2.000,00</b>
indice di copertura per annessi				=	Mq/mq	0,01
Annesso agricolo da realizzare					mq.	15,00
Superficie del lotto asservito all'annesso agricolo	15,00	/	1%	=		<b>1.500,00</b>
requisito soggettivo per la residenza e il relativo annesso.	Essere proprietario e/o conduttore del fondo e impegnarsi alla cura dello stesso					
Area residua non asservita (deve essere maggiore o uguale a zero)	2.000,00	-	1.500,00	=	mq.	<b>500,00</b>

#### Esempio 4-realizzazione costruzioni agricole e residenza

Dimensione dell'area				= mq.	30.000,00
indice di fabbricabilità per residenza				= mc/mq	0,03
indice di copertura per annessi				= %	1%
indice di copertura per insediamenti produttivi (art. 22 LR 71/78)				= %	10%
Volume da realizzare per la residenza (scelta della ditta)				= mc	210,00
Superficie del lotto asservito alla residenza	210,00	/	0,03	=	7.000,00
Annesso agricolo (scelta della ditta)				= mq.	30,00
Superficie del lotto asservita all'annesso agricolo	30,00	/	1%	= mq.	3.000,00
requisito soggettivo	Essere proprietario e/o conduttore del fondo				
Area residua non asservita	30.000,00	-	10.000,00	mq.	20.000,00
Insediamento agricolo e/o zootecnico realizzabile (stalle, e ricoveri di animali in genere, fienili, depositi della raccolta, ecc.)	in proporzione alla capacità produttiva dell'area residua non asservita altrimenti, da documentare con perizia giurata di tecnico abilitato (Perito agrario o dott. Agronomo), validata dall'ispettorato agrario.				
requisito soggettivo	Essere titolare di un'azienda agricola e/o zootecnica o di allevamento animali, da dimostrare con idonea documentazione.				

#### Art. 54 Zona E2 - Agricola con colture specializzate, irrigue e intensive

##### **Definizione:**

*Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, caratterizzate dalla presenza di colture specializzate, irrigue e intensive, così come individuate e classificate nello Studio Agricolo-forestale allegato al PRG.*

##### **Destinazioni di zona:**

*sono previste le stesse norme di cui al precedente art.53 ma limitate soltanto alla costruzione della residenza del conduttore del fondo e di locali di servizio utili alla conduzione dell'attività.*

##### **Prescrizioni particolari:**

*Le colture agricole specializzate non possono subire modifiche di destinazione se non finalizzate al miglioramento dell'attività agricola specializzata.*

*Possono essere realizzate strade poderali, impianti irrigui e opere di sistemazione agraria come previsto dall'art. 6 della L.R 37/85.*

In sostanza in questa zona

Si possono realizzare esclusivamente

- La residenza con le aggiunte e le limitazioni previste per la zona E2, (Residenza, Annesso, agriturismo con indici e parametri come per la zona E2)

- locali di servizio utili alla conduzione dell'attività, in base alle esigenze aziendali da documentare opportunamente in base allo stato di fatto colturale. (La norma non prevede indici e parametri per questo tipo di costruzioni)

**non è consentita la realizzazione di**

- Insediamenti produttivi (art. 22 della L.R.71/78) .

Appare opportuno rilevare che le colture specializzate devono essere presenti prima che venga rilasciato il permesso di costruire per i locali di servizio utili alla conduzione dell'attività.

(esempio se si chiede un deposito per i prodotti serricoli del lotto, le serre devono preesistere alla realizzazione del deposito)

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il regolamento edilizio detta norme anche dimensionali per i ricoveri di animali. Più precisamente:

**ART.113 Ricoveri per gli animali**

*Non sono ammessi, al di fuori delle zone E di cui al P.R.G. ricoveri per gli animali anche da cortile.*

*In dette zone non è consentito costruire abitazioni a distanza inferiore a mt. 30 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero al di sopra dei medesimi.*

*Quando non sia assolutamente possibile distanziare l'abitazione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia potrà consentire la costruzione di case in aderenza ai muri di detti ricoveri, i quali però non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, nè avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazioni a distanza minore di mt. 3,00 da queste.*

*La distanza delle abitazioni non dovrà essere inferiore a mt. 50 per le porcilaie.*

*Per gli allevamenti la distanza minima non potrà essere in ogni caso inferiore a mt. 2,00.*

*Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto ed essere bene illuminato e ventilato;*

*l'altezza, misurata dall'imposta della copertura, non dovrà essere minore di mt. 3,00.*

*La cubatura dovrà essere di almeno*

*mc. 22,00 per ogni capo di bestiame grosso,*

*mc. 30,00 per ogni bovina lattiera,*

*mc. 15 per ogni capo di bestiame minuto*

*mc. 3,00 per gli animali da cortile.*

*Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre e wasistas. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile; le cunette, inoltre, devono confluire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili collocato fuori dal ricovero.*

*Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile all'altezza di mt. 2.00 dal pavimento.*

*Ove sia possibile, gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveratura.*

*Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.*

*Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte,*

*tinteggiando le pareti di colore blu oltremare ed impiegando eventualmente i moschicidi. Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, ecc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto e non debbono essere in comunicazione con i medesimi a mezzo di porte e finestre;*

Il rispetto delle suddette norme dovrà essere verificato, in un apposito capitolo della relazione di progetto.

## **PRINCIPI DI CARATTERE GENERALE**

Il permesso di costruire vincola tutte le aree asservite alle costruzioni da realizzare che non possono essere escluse successivamente dall'entità aziendale senza far venir meno il dimensionamento dei manufatti realizzati in forza dell'estensione dei fondi lavorati o utilizzati.

In sintesi, ove i manufatti realizzati in funzione della dimensione dell'azienda agricola, fossero stati dimensionati sull'intera estensione delle aree, le stesse non potranno in nessun caso essere utilizzate a scopi diversi da quelli che hanno consentito la realizzazione dei manufatti, se non previa variante o modifica del permesso di costruire, con relative verifiche dimensionali, configurandosi diversamente un abuso edilizio.

Per il superiore motivo anche le aree asservite all'attività dell'azienda agricola, che hanno generato manufatti edilizi, vanno evidenziate negli elaborati grafici ed il loro asservimento all'attività va trascritto.

Analoga considerazione va fatta per le aree asservite alla residenza e all'eventuale annesso e agli insediamenti produttivi ex art. 22 della LR. 71/78, ove la dimensione dell'area asservita deriva dall'applicazione di un indice di edificabilità. L'area asservita in base alle norme sul verde agricolo non possono essere destinate a usi diversi rispetto a quelli previsti in progetto, configurandosi in tal caso un abuso edilizio.

In tutte le parti in cui si fa riferimento al Sindaco deve intendersi "il responsabile del settore".

Nelle parti in cui si fa riferimento alla Commissione Edilizia, deve intendersi "il responsabile del procedimento".

## **DISPOSIZIONE**

Premesso e rappresentato quanto sopra, si dispone, come direttiva per gli uffici in indirizzo

- 1) che nell'esame delle richieste di permesso di costruire relative ad aree classificate E-Agricole, vengano rispettati i criteri e i principi sopra enunciati.

Il responsabile del settore

Arch. Salvatore Monaco