



CITTA' DI SANT'ELPIDIO A MARE

Provincia di Fermo

AREA 1

ASSETTO DEL TERRITORIO

**REGOLAMENTO NUOVE COSTRUZIONI
A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA**



ARTICOLO 1. PREMESSA

L'insediamento storico di matrice agricola costituisce una delle componenti fondamentali che contribuisce a caratterizzare i paesaggi rurali tradizionali.

Lo sviluppo tecnologico nell'agricoltura ha modificato il sistema dell'architettura rurale, favorendo l'inserimento nelle campagne di strutture ed attività ad impatto ambientale crescente. Laddove l'attività agricola permane anche se svolta part-time con altre forme di impiego, le vecchie case rurali sono state affiancate da nuove realizzazioni edilizie, case utilizzate per la residenza dei nuclei giovani fuoriusciti dalla famiglia contadina originaria: fenomeno che ha comportato un generale infittimento dell'edilizia sparsa, resa possibile anche dalla possibilità di utilizzare la dotazione infrastrutturale preesistente.

In generale, i paesaggi rurali, stanno subendo un processo di banalizzazione ed omologazione che occulta le diversità territoriali, svalorza le potenzialità intrinseche di fruizione di questa risorsa del territorio, riduce le possibilità di fare di questo patrimonio uno strumento di mantenimento delle identità storico-culturali locali.

L'intenzione dell'Amministrazione è quella di esercitare un'azione di tutela attiva sul proprio territorio, consapevole di dover attenuare quell'edificazione di scarsa qualità che inizialmente è destinata alla funzione di supporto all'attività agricola, ma che successivamente e sempre più frequentemente è soggetta a cambi di destinazione d'uso (a residenziale) generando un tessuto residenziale sempre più frammentato e privo di identità.

Il presente regolamento promuove l'utilizzo di regole generali per le nuove costruzioni a servizio dell'attività agricola, oggetto di nuovo rilascio di permesso di costruire, con particolare attenzione alla conformazione estetica, ai materiali e alle finiture al fine di garantire la leggibilità della destinazione d'uso di ogni nuovo manufatto e definisce il vincolo del cambio di destinazione d'uso in termini di tempistiche e modalità. Nel caso di nuove costruzioni a servizio dell'attività agricola, la "scheda rispondenza prescrizioni" che costituisce parte integrante del presente regolamento va compilata ed allegata al progetto in fase di presentazione del titolo edilizio.

ARTICOLO 2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Prima della redazione di un progetto di nuovo edificio in zona agricola è indispensabile conoscere i quadri normativi di riferimento statale e regionale in materia agricola, urbanistica ed igienica. Si ricordano pertanto i principali:

- D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- Legge Regionale Marche 8 marzo 1990, n. 13

ARTICOLO 3. MODALITA' D'INTERVENTO AL PATRIMONIO RURALE

3.1 _ NUOVE COSTRUZIONI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Le nuove costruzioni in zona agricola costituiscono una modificazione del paesaggio spesso consistente; esse sono da progettare con la finalità di non diminuire la qualità dei luoghi, ma, per quanto possibile, migliorarla, pur senza rinunciare alla funzionalità del manufatto, alle necessarie innovazioni prestazionali, tecniche ed architettoniche. Occorre, pertanto, realizzare interventi in modo che siano appropriati al carattere del paesaggio rurale in cui si collocano, le scelte vanno studiate tenendo conto dei caratteri specifici e consolidati dei luoghi, storici o contemporanei. Un

intervento che fin da principio ipotizzi opere di mitigazione rinuncia programmaticamente a cercare soluzioni innovative appropriate, sia di collocazione nel paesaggio, sia di caratteri architettonici. Peraltro, l'integrazione delle nuove costruzioni agricole non consiste nella loro occultazione o nell'imitazione di elementi tradizionali né si limita ad una corretta finitura esteriore: l'obiettivo è di ottenere un disegno funzionale e moderno adatto alle caratteristiche dei luoghi a partire dalla conoscenza dei modelli propri dell'edificazione locale nella storia.

3.1.a_PRESCRIZIONI

Le nuove costruzioni a servizio dell'attività agricola devono necessariamente rispettare le seguenti prescrizioni in termini di localizzazione, volumi, coperture, composizione di facciata, finiture esterne, strutture ed elementi di mitigazione.

3.1.b_LOCALIZZAZIONE

In generale è opportuno posizionare il nuovo edificio nel rispetto delle direzioni dominanti dell'impianto morfologico dell'insediamento ed a seconda dell'orografia del terreno, evitando riporti di terra e sbancamenti, al fine di non snaturare l'identità del sistema collinare delle aree agricole.

Maggiori scavi e/o riporti sono ammessi se dovuti alla realizzazione di manufatti esclusivamente interrati che adottino soluzioni quali tetti verdi e/o sistemi di mitigazione dell'impatto visivo.

3.1.c_TIPOLOGIA EDILIZIA E RELATIVE PRESCRIZIONI DISTRIBUTIVE ED ESTETICHE

La tipologia edilizia delle nuove strutture a servizio dell'agricoltura ammesse in zona agricola deve mantenere leggibile la funzione per la quale ogni manufatto viene costruito, deve essere compatibile con gli ambiti rurali ed impedire l'edificazione di emergenze costruite in palese contrasto con l'ambiente circostante.

La tipologia edilizia deve essere costituita da forme linee semplici sia in pianta che in elevato, in particolare:

- è ammesso un unico piano fuori terra;
- è ammesso un unico piano interrato nel caso in cui venga realizzata una mitigazione totale dell'impatto mediante ricopertura del volume con terreno ripristinando l'orografia in cui questo viene inserito: per la rampa di accesso carrabile in trincea si opterà per la mitigazione più opportuna a seconda della collocazione;
- la pianta dell'immobile deve essere rettangolare, salvo particolari esigenze di localizzazione e nel caso in cui la costruzione risulti totalmente interrata.
- la copertura deve essere a capanna, ovvero con doppia falda con pendenza compresa tra i 15 e 25 gradi, con linea di colmo continua e senza salti di quota;
- non sono ammesse coperture piane se non completamente interrate;
- l'altezza all'imposta della struttura del tetto deve essere non superiore ai 4,50 m (sono fatte salve le altezze delle costruzioni speciali come silos, serbatoi, ecc.. che dovranno essere contenute nei limiti tecnici strettamente indispensabili privilegiando soluzioni che minimizzino l'impatto visivo nel paesaggio);
- nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su un'altezza massima di m 5,50 misurati a valle;
- la massima sporgenza dei cornicioni consentita è pari a 30 cm;

- è vietata la costruzione di portici;
- è vietata la costruzione di soppalchi;
- è vietata la realizzazione di controsoffitti;
- l'accesso al vano può avvenire tramite portoni carrabili;
- sono ammesse ulteriori aperture per un migliore utilizzo dell'immobile ma è vietato l'inserimento di finestre, portoncini e grandi luci tipici degli edifici ad uso residenziale;
- il sotto-finestra deve avere altezza pari o superiore a m 1,80 fatta eccezione per deroghe derivanti da normative di settore;
- i serramenti, a prescindere dal materiale in cui essi siano costituiti, devono avere una finitura estetica color legno naturale o grigio ferro;
- per le finiture esterne devono essere garantite le colorazioni della terra tramite tinteggiatura o l'uso di rivestimento con mattoni vecchi o di tipo invecchiato e possono essere aggiunti ulteriori materiali naturali (frangisole in legno, rampicanti, trame in cotto antico) al fine di mitigare l'inserimento del nuovo volume nell'ambiente rurale;
- in copertura sono ammessi tutti i materiali tradizionali e moderni purché abbiano una finitura estetica che ben si integri con il contesto rurale, compresi i pannelli in lamiera ondulata, grecata o comunque rivestimenti sagomati. Sono preferibili colori delle terre o scuri, non brillanti.

3.1.d_OPERE DI MITIGAZIONE

Le nuove costruzioni a servizio dell'attività agricola devono in generale rispettare i caratteri di sobrietà ed essenzialità tipici delle costruzioni rurali, evitando soluzioni che in qualche modo arricchiscano o decorino l'involucro con soluzioni che non appartengono alla storia, alla cultura dei luoghi o dei tipi edilizi locali. Per quanto sia possibile adottare soluzioni di finitura estetica o decorative destinate a mitigare l'impatto dovuto all'inserimento dei nuovi manufatti, ciò non potrà mai sostituire l'attenta pianificazione della posizione, dell'orientamento e dell'architettura di ogni singola entità edilizia nel contesto del paesaggio rurale.

Laddove necessario, fra le opzioni decorative finalizzate alla mitigazione dell'involucro edilizio sono ammesse le lamelle frangisole poste in aderenza alla tamponatura o al massimo allineati con l'aggetto del tetto, piante rampicanti, alberi a medio ed alto fusto preferibilmente sparsi e non a filari, trame in cotto antico, trame in materiali ferrosi, al fine di mitigare l'inserimento del nuovo volume nell'ambiente rurale.

3.1.e_VINCOLO DI DESTINAZIONE

Dall'approvazione del presente regolamento, su tutte le nuove costruzioni a servizio dell'attività agricola viene prescritto un vincolo di destinazione d'uso per n. 20 anni a decorre dalla data dell'agibilità.

3.2 _ VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA

Con riferimento all'Art. 6 comma 3 della Legge Regionale 8 marzo 1990 n. 13 per il quale sono ammesse variazioni di destinazione d'uso in zona agricola a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo, le richieste volte ad ottenere la destinazione d'uso a civile abitazione sono sottoposte a parere del Servizio decentrato Agricoltura competente per territorio in quanto riconducibili all'insediamento di nuova abitazione o ampliamento.