



CITTÀ DI ALATRI

(PROVINCIA DI FROSINONE)

PIAZZA S. MARIA MAGGIORE, 1 – 03011 ALATRI
TEL.: 0775-44.81 – FAX: 0775-43.51.08



VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

PER LA “ZONA AGRICOLA A” Sottozona: A/O-A/1-A/2-A/3-A/4

DISCIPLINA URBANISTICA PER LA COSTRUZIONE DI SERRE
(LEGGE REGIONALE 12 AGOSTO 1996, N.34 e ss.mm.ii.)

APPROVAZIONE DELIBERAZIONE CONSILIARE n° 23 del 3 LUGLIO 2012 (Albo n.2257 del 19.07.2012)
APPROVAZIONE COMITATO REGIONALE per il TERRITORIO con voto n° 209/1 del 26 GIUGNO 2014
APPROVAZIONE DELIBERAZIONE CONSILIARE n° 32 del 16 OTTOBRE 2014 (Albo n.2582 del 20.10.2014)
APPROVAZIONE DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE n° 842 del 2 DICEMBRE 2014 (B.U.R.L. n.100 del 16.12.2014).

PREMESSA

La presente variante interessa le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G., approvato con D.M. LL.PP. 23/12/1971 n.2736, relativamente all'art. 11 delle stesse N.T.A., ~~limitatamente alla Zona Agricola Sottozona A/0.~~

Tale variante è richiesta per l'applicazione nel territorio Comunale, della Legge Regionale 12 agosto 1996, n. 34 e ss.mm.ii. avente all'oggetto: *Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre.*

Fermo restando quanto previsto dagli articoli 1 (*oggetto*) – 2 (*definizione*) – 4 (*disposizioni tecniche*) – 5 (*concessioni edilizie*) – 6 (*norma transitoria*) – 7 (*sanzioni*) della L.R. 12 agosto 1996, n. 34, così come modificata dalle Leggi Regionali 22/12/1999, n. 39 e 17/02/2005, n. 9, non in contrasto con la presente variante, con la presente disciplina si intende attuare l'articolo 3 (*strumenti urbanistici*) della medesima Legge Regionale n. 34/96, in virtù del quale i Comuni, nell'ambito del proprio P.R.G. provvedono a disciplinare la costruzione delle serre in conformità dei programmi e dei piani di sviluppo agricolo, mediante varianti con le procedure di cui alla Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36, quando trattasi, appunto, di varianti ricadenti nelle Zone Territoriali Omogenee "E" del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.

TITOLO 1

(NATURA E SCOPI DELLA VARIANTE)

Il presente articolo detta le norme per la costruzione di serre nella "Zona Agricola" ~~Sottozona A/0~~, disciplinata dall'art.11, che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Nel rilevare che, la coltivazione delle serre rientra nell'attività agricola e che l'inquadramento delle stesse nell'ambito dell'agricoltura non consente la automatica applicazione del Titolo IV della legge urbanistica regionale n. 38/99 ("*Tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo*"), in quanto la materia è disciplinata dalla *L.R. n. 34 del 12 agosto 1996*, che trova attuazione in quanto *lex specialis*.

Considerato che le serre non rientrano nella attività edificatoria in quanto non sono strumentali all'attività agricola ma sono esse manifestazione dell'agricoltura.

Considerata, pertanto, la inapplicabilità dell'art. 55 della L.R. n. 38/99 alle serre deriva proprio dalla sua rilevanza ai soli fini della edificazione in zona agricola, che è ammessa in quanto strumentale e necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio della attività agricole e di quelle ad esse connesse (art. 55, comma 1°).

Pertanto la disciplina delle serre nella "Zona Agricola" ~~Sottozona A/0~~ deve essere valutata esclusivamente alla luce della L.R. n. 34 del 12 agosto 1996 e ss.mm.ii., **ferme restando le ulteriori prevalenti limitazioni derivanti da eventuali vincoli paesaggistici e da vincoli di altra natura se preordinati al PRG.**

TITOLO 2

(DEFINIZIONE DEGLI IMPIANTI SERRICOLI E AMBITO DI APPLICAZIONE)

E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture ortofrutticole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante, classificandone due diverse tipologie: quelle stabili, realizzate con opere di fondazione, e quelle a ciclo stagionale senza opere di fondazione.

Alle prime la legge attribuisce rilevanza urbanistica, giustificata dalla loro incidenza sull'assetto del territorio agricolo.

In attuazione della presente disciplina urbanistica e del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità (D.C.C. n. 162 del 06/12/1973 – Esecutivo con seduta SCAEL del 10/03/1975 verbale n. 7527), si intende così definire gli impianti serricoli secondo la seguente suddivisione:

A) IMPIANTI CON SUPERFICIE DEFINITA A TERRA.

Impianti a carattere stabile, cioè tutti quegli impianti realizzati con fondazioni isolate o continue (cordoli) in c.a., opere murarie, pavimentazioni di qualsiasi natura e tipo, tali da poter lasciare sul terreno traccia di ingombro di superficie, oltre a quelli che utilizzano impianti di riscaldamento ritenuti, opere a carattere stabile, pur se realizzati con modalità costruttive simili agli impianti stagionali.

B) IMPIANTI CON SUPERFICIE NON DEFINITA A TERRA.

Impianti realizzati con strutture in legno o tubolare metallico con copertura degli impianti in film plastico, infisse al suolo, senza uso di opere di fondazione, sia murarie che in c.a..

E' consentita la realizzazione di opere murarie strettamente necessarie all'installazione degli impianti di cui alla lettera A) , non emergenti da terra per più di 50 cm.

Le chiusure laterali e la copertura degli impianti serricoli dovranno essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti od opachi, ancorati al basamento, e tali da perdere la loro funzione se asportati.

A tal fine comunque si precisa che le serre non costituiscono volume, e non possono essere considerate annessi agricoli.

TITOLO 3

(DISPOSIZIONI TECNICHE)

1. Per la costruzione e per la dimensione massima delle serre, ci si dovrà attenere alle disposizioni tecniche previste, nell'art. 4, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 34/96 e ss.mm.ii. che fissa il rapporto massimo fra la superficie dell'area disponibile e quella coperta utilizzata per la serra.

A tale proposito si prevedono e dovranno essere rispettate, le seguenti disposizioni tecniche, tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) lotto minimo di mq. 3.000 (*inteso per lotto, terreni contigui*). Tale disposizione non varrà per gli impianti di nuova costruzioni (con superficie non definita a terra - serre stagionali) prevista al successivo Titolo 4 lettera b);

- b) rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva del lotto e quella utilizzabile per l'impianto a serra:
 - per lotti fino a metri quadri 10.000, fino al 10% (*dieci per cento*) dell'area disponibile;
 - per lotti da mq. 10.000 a 30.000 metri quadri, fino al 15% (*quindici per cento*) dell'area disponibile;
 - per lotti oltre i metri quadri 30.000, fino al 50% (*cinquanta per cento*) dell'area disponibile per le sole superfici eccedenti gli stessi 30.000 metri quadri.;
- c) l'altezza misurata al colmo delle coperture non deve superare i metri 7,50 (*sette e cinquanta*);
- d) le distanze minime non possono essere inferiori a:
 - metri cinque dai confini di proprietà;
 - distanze minime dal filo stradale, secondo quanto previsto dal vigente codice della strada e relativo regolamento attuativo;
 - distacco minimo dai corpi di fabbricati posti nello stesso lotto di proprietà ml. 10,00 (*dieci*), per gli altri fabbricati, non appartenenti alle stesse particelle fondiari interessate (*lotto*) e di altra proprietà il distacco minimo dovrà essere di almeno metri 25,00 (*venticinque*);
 - distacco minimo per la costruzione delle serre, dovrà essere di almeno metri 25,00 (*venticinque*) dai pozzi per prelievo di acqua potabile.

E' prevista la distanza minima i metri 10,00 (*dieci*) fra le serre e gli annessi agricoli presenti sullo stesso fondo di proprietà del richiedente. Il distacco minimo tra serra e serra dovrà essere di almeno metri 5 (*cinque*);

- e) l'altezza delle pareti verticali deve essere contenuta in metri 5 (*cinque*) misurata in corrispondenza della linea di intersezione della falda del tetto con la stessa parete verticale;
- f) nel progetto deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- g) è ammessa la costruzione di avanserre di servizio, con gli stessi materiali utilizzati per la costruzione delle serre, purché la superficie coperta non superi il 20 per cento della superficie delle serre e l'altezza massima, misurata alla linea di colmo, sia contenuta in metri 7,50 (*sette e cinquanta*);
- h) la superficie coperta da serra ed avanserra non può, comunque, superare i limiti di cui alla lettera b);
- i) **le chiusure laterali e la copertura degli impianti serricoli dovrà essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti ovvero opachi, ancorati al basamento e tali da perdere la loro funzione se asportati . Per quanto riguarda il requisito della trasparenza e della opacità, "ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture ortofrutticole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante", sono ammessi materiali non ancorati stabilmente al basamento aventi idonee caratteristiche di trasmissione della luce e di isolamento termico, quali materiali plastici, vetri temperati, lastre di policarbonato semitrasparente, e simili;**
- j) le modalità di realizzazione delle serre rientra nell'attività agricola ed è pertanto soggetta al generale requisito di necessità. Tale requisito non solo concerne la necessità dell'opera in sé, ma anche la tipologia costruttiva da adoperare che – in una prospettiva di risparmio del territorio e salvaguardia ambientale – deve essere meno invasiva possibile privilegiando l'uso di materiali leggeri, come disposto dalla L.R. 34/96 che siano elementi facilmente amovibili;
- k) per le caratteristiche costruttive e l'uso delle "avanserre" si rimanda alla normativa di riferimento e cioè all'art.4, comma 1°, lettera f) della L.R. n. 34/96. Dovranno essere

esclusi, per le avanserre, gli usi che si palesino estranei alla coltivazione della serra ed al ciclo produttivo della stessa.

2. Per gli impianti serricoli prospicienti vie di comunicazione di importanza statale, provinciale e comunale, dovrà essere prevista la schermatura degli stessi con siepi e/o impianti arborei a filari. Per gli impianti serricoli eccedenti i 5.000 mq. sia con superficie definita a terra che non, e se coperti con elementi riflettenti trasparenti, dovrà essere prevista una schermatura tale da evitare l'effetto specchio.

3. Per gli impianti serricoli, soggetti a permesso di costruire, prima del rilascio del titolo abilitativo dovranno essere acquisiti tutti i pareri necessari previsti dalla normativa vigente.

TITOLO 4

(RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE – ITER PROCEDURALE)

Chiunque intenda procedere alla costruzione e regolarizzazione delle serre ai sensi degli artt. 1, 5 e 6 della Legge Regionale 12 agosto 1996 n. 34 e ss.mm.ii., dovrà attenersi a quanto segue:

A) IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE (con superficie definita a terra)

- per la costruzione di nuovi impianti serricoli la domanda di Permesso di Costruire (*già concessione edilizia*) dovrà essere inoltrata ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le procedure previste dall'art. 20;
- gli interventi, di cui al presente titolo, sono ammissibili anche con procedura di denuncia di inizio attività (c.d. allargata), in quanto realizzati in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 22, comma 3, DPR 380/2001 e ss.mm.ii;
- dovrà altresì essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati grafici come appresso indicati:

a) atto di proprietà e visura catastale (non superiore a tre mesi dal rilascio);

b) relazione tecnica descrittiva;

c) stralcio Aereofotogrammetrico (C.T.R.), P.T.P., P.T.P.R. e planimetria catastale con indicazione delle particelle fondiarie interessate ed indicazione sulla restante cartografia della localizzazione dell'intervento;

d) planimetria indicante la localizzazione su scala 1:500 e 1:2.000, con relative quote di tutti i distacchi da confini, fabbricati, strade, fossi, ecc...;

e) planimetria indicante le dimensioni delle opere in progetto in scala 1:200;

f) numero due sezioni, longitudinale e trasversale, con riportati i profili architettonici, le quote altimetriche, sia relative al piano di campagna originario, che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, le quali dovranno essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile, il tutto in scala 1:200;

g) particolari costruttivi in scala 1: 20 e/o 1:50;

h) piano di produttività agricolo;

i) certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., per l'ottenimento del Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- tutti gli atti ed elaborati grafici a corredo di detta domanda dovranno essere redatti, firmati e timbrati da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, nonchè, per le parti aventi diritto, dai richiedenti;
- il rilascio del permesso di costruire è connesso alla specifica destinazione di uso agricolo dei manufatti, e pertanto gli stessi, non possono essere destinati a diversa utilizzazione, a garanzia di ciò, prima del rilascio del permesso di costruire, l'interessato assume, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricolo dei manufatti;

- è soggetta alla semplice comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E) e/o allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre esistenti, se già "autorizzate";
- il permesso di costruire relativo alle opere di cui ai punti A) del presente titolo, sarà rilasciata dopo l'acquisizione di tutti i pareri e dichiarazioni, eventualmente necessari, previsti dalla normativa vigente.

B) IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE (con superficie non definita a terra - serre stagionali)

- gli impianti di nuova costruzione che, non sviluppano una superficie definita a terra e, costituenti opere non valutabili in termini di volume dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee ed a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 (novanta) giorni, secondo le disposizioni previste anche dall'art. 6 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., saranno soggetti ad una semplice comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E) e/o allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) nella quale dovrà essere specificato quanto segue:

- a) atto di proprietà e visura catastale (non superiore a tre mesi dal rilascio);
 - b) relazione con descrizione dei lavori da eseguirsi;
 - c) stralcio Aereofotogrammetrico (C.T.R.), P.T.P., P.T.P.R. e planimetria catastale con indicazione della particella interessata;
 - d) planimetria indicante la localizzazione su scala 1:500 e 1:2.000, con relative quote di tutti i distacchi da confini, fabbricati, strade, fossi, ecc...;
- planimetria indicante le dimensioni delle opere in progetto in scala 1:200, con sezione trasversale, con riportati i profili architettonici;
- e) data inizio lavori;
 - f) rispetto delle N.T.A. relativamente alla presente;
 - g) assunzione di impegno del proprietario del terreno mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che qualora venga interrotta l'attività inerente la specifica richiesta, sia ripristinato lo stato pregresso dei luoghi che comunque non dovrà superare i 90 (novanta) giorni dall'inizio dei lavori;
 - tutti gli atti ed elaborati grafici a corredo di detta domanda dovranno essere redatti firmati e timbrati da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, nonché, per le parti aventi diritto, dai richiedenti;
 - h) per gli impianti di nuova costruzione con superficie non definita a terra, qualora per motivi legati allo sfruttamento del terreno agricolo si desiderasse disporre gli impianti in modo diverso da quello comunicato, i soggetti richiedenti possono inoltrare allo Sportello Unico competente la domanda allegando alla stessa la nuova disposizione planimetrica degli impianti summenzionati a firma di tecnico abilitato all'esercizio della professione, nonché per le parti aventi diritto dai richiedenti, facendo espresso riferimento alla pratica già in possesso presso gli uffici comunali.

~~C) IMPIANTI ESISTENTI (con superficie definita a terra)~~

- ~~➤ dalla data di approvazione della presente Variante alle N.T.A. del P.R.G., per il periodo di 180 giorni, i soggetti legittimati potranno richiedere la regolarizzazione degli impianti serricoli esistenti allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E) e/o allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.), il quale rilascerà il Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e L.R. n. 15 del 11 agosto 2008, anche in deroga alle disposizioni della su richiamata Legge Regionale 12 agosto 1996 n. 34 previste dall'art. 6, corredando la richiesta stessa dei documenti e degli elaborati grafici previsti per gli impianti di cui alla lettera A) del Titolo 4, con l'aggiunta di relazione tecnica a firma di tecnico abilitato all'esercizio della professione descrivente le opere realizzate e corredata da documentazione fotografica.~~

TITOLO 5

(OPERE DA COSTRUIRSI O COSTRUITE SU AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO)

Per gli impianti serricoli con superficie definita a terra da costruirsi o costruiti in aree sottoposte a tutela ai sensi D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè in relazione a vincoli imposti da Leggi Statali, e Regionali, e dagli strumenti urbanistici, a tutela di interesse idrogeologico, e, delle falde idriche, ove necessario, ecc... dovranno essere preventivamente richiesti le autorizzazioni, pareri e nulla/osta prescritti dalle vigenti Leggi in materia.

TITOLO 6

(SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI SANZIONE AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI)

Per le sanzioni di cui al D.P.R. n° 380/2001 ed alla L.R. n° 15/2008 e ss.mm.ii., le stesse trovano applicazione nel vigente regolamento Comunale approvato con Deliberazione Consiliare n. 14 del 19/04/2011.

L'applicazione della normativa e delle sanzioni, per opere abusivamente eseguite su immobili vincolati, resta esclusiva competenza dell'Ente preposto alla tutela dello stesso vincolo.

TITOLO 7

(CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE)

Chiunque intenda procedere alla costruzione delle serre dovrà ai fini del rilascio del Permesso di Costruire corrispondere il contributo di costruzione previsto dagli artt. 16 e 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con le seguenti modalità:

A) IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE (con superficie definita a terra)

- per gli impianti serricoli rientranti nel terzo comma lettera a) dell'articolo 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il Permesso di Costruire verrà rilasciata a titolo gratuito;
- gli impianti di nuova costruzione (con superficie definita a terra), ove non risultanti servizi ed accessori realizzati in funzione della conduzione del fondo, e delle esigenze produttive dell'imprenditore agricolo a titolo principale, verranno assoggettati al solo costo di costruzione determinato nella misura del 10 % dell'effettivo costo delle opere (perizia giurata - computo metrico estimativo).

C) IMPIANTI ESISTENTI (con superficie definita a terra)

- per detti impianti gli oneri concessori andranno corrisposti secondo le seguenti modalità:
 - a) gli oneri non sono dovuti per le opere eseguite fino al 29 gennaio 1977;
 - b) per le opere realizzate dal 30 gennaio 1977 alla data di adozione della presente normativa, il costo di costruzione verrà determinato nella misura del 15 % dell'effettivo costo delle opere (perizia giurata - computo metrico estimativo).

TITOLO 8

(VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ – INAPPLICABILITÀ DELL'ART. 58, COMMA 1°, L.R. 38/99 E SS.MM.II.)

Considerato, quanto già premesso, che le serre non rientrano nella attività edificatoria in quanto non sono strumentali all'attività agricola ma sono esse manifestazione dell'agricoltura.

Considerata, pertanto, la inapplicabilità dell'art. 55 della L.R. n. 38/99 alle serre deriva proprio dalla sua rilevanza ai soli fini della edificazione in zona agricola, che è ammessa in quanto strumentale e necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio della attività agricole e di quelle ad esse connesse (art. 55, comma 1°). Pertanto la disciplina delle serre in zona agricola deve essere valutata esclusivamente alla luce della L.R. n. 34 del 12 agosto 1996, e per tale motivo non necessita all'atto di rilascio del Permesso di Costruire l'istituzione di alcun vincolo di non edificazione previsto dall'art. 58, comma 1° della Legge Regionale 22 Dicembre 1999, n. 38.

TITOLO 9

(INSERIMENTO DELLA PREDETTA VARIANTE ALLE N.T.A. DEL VIGENTE P.R.G.)

La presente variante alle Norme di P.R.G. deve intendersi inserita e, quindi, ad integrare, quanto previsto dall'art. 11 delle medesime N.T.A., ~~limitatamente alla sola~~ Zona Agricola A ~~Settozona A/0~~ (Zona Territoriale Omogenea " E " del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968), **ferme restando le ulteriori prevalenti limitazioni derivanti da eventuali vincoli paesaggistici e da vincoli di altra natura se preordinati al PRG.**

~~Alatri 18 Agosto 2011~~

(Aggiornato il 16 dicembre 2014)

**IL REDATTORE, RESPONSABILE DEL SERVIZIO
e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

f.to (GEOM. AMERIGO BROCCO)

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
f.to (GEOM. MASSIMILIANO FONTANA)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIO

~~f.to (GEOM. BRUNO TAGLIAFERRI)~~

f.to (DOTT. ALBERTO VINCI)

(in doppio barrato e grigio chiaro : Modifiche e limitazioni introdotte dal Comitato Regionale per il Territorio con Voto n. 209/1 del 26/06/2014 - Approvate con D.C.C. n. 32 del 16.10.2014 - Approvate con D.G.R. n. 842 del 02.12.2014)