



Comune di Cittanova

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Settore III

Viale Merano/Piazza Croce Telefono 0966/656111 - Fax 0966/656120
protocollo.cittanova@asmepec.it - urbanistica.cittanova@asmepec.it

Protocollo n. 8975 del 07.06.2024

CDU n. 63 del 07.06.2024

Il Responsabile del Procedimento

- **Visto** l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- **Visto** il vigente Piano Regolatore Generale di questo Comune;
- **Vista** la Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e successive modificazioni ed integrazioni;
- **Vista** la Legge 8 giugno 1962, n. 604;
- **Visto** l'allegato B) del D.P.R. 642/1972;
- **Vista** la Circolare Regionale prot. gen. – SIAR n. 0222149 del 26/06/2018;
- **Vista** la documentazione allegata alla richiesta di CDU acquisita con prot. gen. n. 8974 del 07/06/2024 – codice identificativo SUE 1290/2024;

CERTIFICA

che l'immobile contraddistinto in catasto di questo Comune al foglio 46, mappale 410 ricade in **Zona E. Aree ad uso agricolo**.

Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Regionale n. 18085 del 17.12.2002 e s.m.i. art. 27 quater. Adesione al principio di consumo suolo zero Deliberazione del C.C. n. 59 del 28.12.2017. Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 27. Zona E. Aree ad uso agricolo

Essa comprende aree destinate all'esercizio delle attività agricole, alla valorizzazione del patrimonio ambientale ed all'esercizio dell'agriturismo.

L'uso del suolo agricolo è finalizzato alle necessità dell'imprenditore agricolo (art. 2135 del Codice Civile) e la Concessione edilizia può essere rilasciata per la edificazione strettamente connessa alle esigenze delle attività consentite nella Zona.

Le attività produttive consentite in Zona E sono (art. 8 punto B), in particolare, le seguenti:

- coltivazione del fondo;
- selvicoltura, forestazione produttiva;
- allevamento del bestiame ed attività connesse;
- conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli aziendali;
- agriturismo;
- utilizzazione ricreativa, turistica e culturale delle risorse naturali ed ambientali.

L'attività di impresa può essere esercitata in forma singola od associata, con conduzione diretta (proprietà) o indiretta (affitto, possesso od usufrutto).

Per lo svolgimento delle attività di impresa possono essere necessari i fabbricati seguenti:

- abitazioni agricole per il conduttore del fondo e gli addetti alla azienda;
- fabbricati di servizio, per la conservazione e prima lavorazione dei prodotti agricoli;
- fabbricati per allevamenti aziendali;
- serre per forzatura delle produzioni agricole e serre industriali;
- fabbricati destinati ad "agriturismo", nei limiti e secondo le indicazioni delle Leggi e Regolamenti vigenti.

L'uso del suolo agricolo, riportato sulla Tavola specifica allegata al Piano, individua le diverse destinazioni attuali: boschi, oliveti, agrumeti, seminativi, serre, ecc.; tali destinazioni devono in ogni caso risultare da certificazioni catastali o da effettuata denuncia di variazione culturale al competente U.T.E.

Nelle aree agricole è consentito in ogni caso l'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq per la residenza e di 0,07 mc/mq per le attrezzature destinate allo svolgimento delle attività produttive consentite senza utilizzare il coacervo di aree.

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato ad un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari a spese e cura del richiedente, presentato al Comune al momento del ritiro della Concessione. Tale atto deve vincolare il terreno al servizio delle costruzioni esistenti e/o da realizzare, nel limite delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri di utilizzo fissati dalle Norme.

L'avvenuto asservimento viene riportato, a cura della stessa Amministrazione, in apposito registro da conservare presso l'Ufficio tecnico comunale: nel registro saranno riportati i dati catastali dei terreni asserviti, la destinazione agricola del fondo, le costruzioni rurali esistenti e/o di nuova realizzazione, gli atti, le autorizzazioni e le concessioni rilasciate precedentemente alla adozione del presente PRG.

Per le attività produttive esistenti, insediate in zona agricola, può essere rilasciata Concessione secondo le norme indicate per la Zona D1, relativamente alla destinazione d'uso di fatto e documentata.

Per le aziende agricole, sulla base della classificazione sotto riportata, sono consentiti interventi di nuova edificazione, relativi a:

- attrezzature produttive agricole**, in funzione della attività agricola dell'imprenditore, singolo o associato, dimostrata tramite la presentazione, all'atto della richiesta di concessione, del "Piano di sviluppo aziendale" (contenente la descrizione delle attività, con individuazione degli elementi e delle strutture che caratterizzano l'azienda, gli ordinamenti colturali, la produzione, gli addetti e la superficie interessata) e della documentazione attestante l'attività di imprenditore agricolo.

- abitazioni**, in funzione della attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente;

Attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività agricole

Le costruzioni, atte allo svolgimento di parti del ciclo produttivo, funzionali alle attività dell'imprenditore agricolo, comprendono:

- a. fabbricati** destinati allo svolgimento di attività connesse alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli (manufatti e depositi necessari all'esercizio del ciclo produttivo e per prodotti aziendali, mezzi meccanici ed attrezzi, ecc.);
- b. fabbricati per allevamenti aziendali di animali** (bovini, ovini, caprini, equini, ecc.); posti alla distanza dai nuclei residenziali fissata dalle vigenti leggi;
- c. colture protette**, previste per la forzatura del ciclo produttivo dell'orto-frutta, mediante copertura di porzioni di terreno coltivato, attraverso tunnels e simili; esse sono ammesse (Autorizzazione edilizia) nei limiti di un rapporto di copertura pari all' 80 % della superficie del fondo, con distanza minima dai confini pari a 5 m.;
- d. serre**, costituite da manufatti edilizi speciali (strutture in profilati metallici e copertura di vetro, polycarbonato o simili), per le quali valgono le prescrizioni seguenti: Superficie coperta pari al 70 % della superficie totale, H max pari a 5 m., distanza dai confini pari a 10 m.; le superfici coperte delle serre, nei limiti dimensionali sopra indicati, non entrano nel computo della superficie massima consentita;
- e. fabbricati per l'esercizio dell'agriturismo:** agli operatori iscritti nell'apposito Albo regionale, ai sensi della L.R. n. 22/88, è consentita la realizzazione degli interventi seguenti: restauro ed adeguamento degli edifici rurali da destinare ad alloggi turistici ed a servizi relativi, ampliamento dei fabbricati aziendali (limitatamente ai volumi tecnici necessari per l'adeguamento alle leggi e normative vigenti), adattamento di spazi aperti per la sosta di campeggiatori, organizzazione di attività ricreative, culturali e di vendita dei prodotti agricoli della azienda, ecc.).
E' consentito un aumento della cubatura, per le esigenze connesse alle funzioni sopra indicate, pari al 10 % di quella esistente. I corpi di fabbrica aggiuntivi debbono uniformarsi a quelli esistenti (per tipologia, altezza, materiali, ecc.).

In base alle normative vigenti ed al disposto della Giunta della Regione Calabria, n. 3800 del 6/7/1998, la capacità ricettiva delle aziende che svolgono attività agrituristica è consentita nei termini seguenti:

- 6 camere e 15 posti letto, all'interno di fabbricati idonei;
- 20 persone in aree di sosta per campeggiatori, con una superficie aziendale minima di 2 ha;
- 40 persone in aree di sosta per campeggiatori per aziende con superficie maggiore di 20 ha.

Abitazioni a diretto servizio delle attività agricole, sulla base dei criteri seguenti:

- dimensione minima della azienda** (fondo coltivato, anche non accorpato, per il quale vale il principio del coacervo), che consente la realizzazione di abitazioni per il conduttore del fondo e degli addetti, in base al tipo di coltura prevalente: 10 ha, per colture a bosco ceduo, pascolo, pioppeto, castagneto, ecc.; 5 ha, per colture a seminativo, prato arborato, prato irriguo; 2 ha, per colture a vigneto, oliveto, agrumeto, frutteto; 1 ha, per colture ad orto, vivaio, serre e floricoltura intensiva;
- volume complessivo delle abitazioni**, commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, che deve essere collocato in una parte della proprietà avente dimensione non inferiore ad un terzo della dimensione minima del fondo sopra indicata e non deve superare, applicando per l'unità aziendale il principio del coacervo, l'indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq.

In rapporto all'intera dimensione della Azienda agricola, considerando l'utilizzo del criterio del "coacervo" (somma di tutti i terreni coltivati, anche non contigui, facenti parte della stessa unità aziendale agricola), non possono, in ogni caso, essere superati gli indici di edificabilità di 0,03 mc/mq per gli interventi per la residenza e 0,07 mc/mq per le attrezzature produttive.

Annullamento marca da bollo n. identificativo 01100290352515 del 31.05.2024.

Si rilascia al tecnico incaricato, Ing. Giovanni Celea per uso compravendita.

Cittanova li, 07 giugno 2024

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Michele Gentile
(Sottoscritto con firma digitale)

