



COMUNE DI SUELLO

Provincia di Lecco

PIANO

di governo del territorio

Adottato con delibera consiliare n. _____ in data _____.

Approvato con delibera consiliare n. _____ in data _____.

IL TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

PR_e

1. SUDDIVISIONE AMBITI AGRICOLI

Le aree agricole sono così suddivise nelle previsioni di piano:

- 1- Aree destinate agli insediamenti agricoli
- 2- Aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico
- 3- Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico.
- 4- Aree pertinenti a fabbricati sparsi in ambiti agricoli.

Nella tavola delle previsioni di piano, nel documento di piano, si indicano anche quelle aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico che hanno interesse strategico per l'attività agricola. Hanno anche interesse strategico per l'attività agricola le aree ed ambiti destinati agli insediamenti agricoli.

2. MODALITA' DI INTERVENTO NELLE AREE AGRICOLE

L'edificazione è ammessa solo nelle aree destinate agli insediamenti agricoli; per le aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico vale il principio della trasposizione dell'indice di edificazione loro attribuito negli ambiti ove l'edificazione è ammessa.

2.1. Presentazione progetti

I progetti dovranno essere accompagnati da dettagliata documentazione che evidenzia gli effetti indotti dall'intervento relativamente a:

- * idrologia superficiale
- * vegetazione
- * coltivazione
- * morfologia
- * visuali.

A tale scopo gli elaborati concernenti gli interventi in progetto (sia di nuova edificazione che di ristrutturazione che di sistemazione agraria) dovranno essere accompagnati anche da:

- relazione tecnica dimostrante la salvaguardia dell'ambiente circostante l'area oggetto di intervento; la relazione dovrà documentare tutti gli aspetti (geologici, agronomici, naturalistici, faunistici, paesistici, ecc.) e dovrà essere asseverata da parte dei tecnici espletanti le specifiche competenze richieste;
- documentazione fotografica del sito e del suo intorno con il rilevamento specifico di tutte le alberature e le colture;
- profili longitudinali e trasversali del terreno per un intorno non inferiore a m. 50,00;
- documentazione che specifichi le misure ambientali poste in essere per mitigare l'impatto visivo dei manufatti ricompresi nell'intervento

2.2. Tutele e cautele

Allo scopo di tutelare gli ambienti naturali, la flora, la fauna, i rispettivi habitat e il paesaggio sono vietati, in quanto incompatibili con le finalità delle aree destinate all'agricoltura, i seguenti interventi:

- a) realizzare attività produttive non agro-forestali
- b) realizzare nuove recinzioni nelle aree boscate e nelle aree di rilevanza paesaggistica ed ecologica;
- c) realizzare strutture pubblicitarie fisse;
- d) modificare gli elementi paesaggistici identificativi del territorio (ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, alberi di valore storico paesistico, gelsi e alberi di valore monumentale ed altri elementi identificati dallo strumento urbanistico);
- e) chiudere o eliminare sentieri di uso pubblico, piste ciclopedonali o strade rurali individuate in apposita cartografia dallo strumento urbanistico;

2.3. Prescrizioni particolari

- 1- Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali) dovrà ottenere il relativo titolo abilitativo.
- 2- E' fatto obbligo ai proprietari dei fondi di conservare in termini naturalistici le siepi, le macchie alberate e arbustive, le zone umide e di rinnovamento spontaneo della vegetazione.
- 3- Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti.

2.4. Percorsi in ambiti agricoli

Il sistema dei percorsi destinati alla mobilità pubblica di tipo ciclo-pedonale e rurale è interdetto, in tutte le aree agricole, il transito dei mezzi motorizzati, fatta eccezione per i mezzi di servizio (polizia locale, guardie ecologiche, mezzi di soccorso, mezzi in dotazione agli uffici comunali), per quelli occorrenti all'attività agricola, per quelli dei singoli proprietari, dei residenti, degli ospiti dei residenti e per il servizio di insediamenti e strutture esistenti.

2.5. Essenze arboree

Negli interventi di riqualificazione e nelle nuove piantumazioni anche di siepi, sono ammesse solo le seguenti specie vegetali:

nome comune	nome scientifico
Acero campestre	acer campestre
Berretto da prete	euonymus europaeus
Biancospino comune	crataegus monogyna
Carpino bianco e carpino nero	carpinus betulus, osteria carpino filia
Ciliegio selvatico	prunus avium
Farnia	quercus robur
Frassino	fraxinus
Fragola	fragola alnus
Frassino maggiore	fraxinus excelsior
Lantana	viburnum lantana
Melo selvatico	malus sylvestris
Nocciolo comune	corylus avellana
Olmo campestre	ulmus minor
Ontano nero	alnus glutinosa
Pallone di maggio	viburnum opulus
Pioppo bianco	populus alba

Pioppo grigio	populus canescens
Pioppo nero	populus nigra
Prugnolo	prunus spinosa
Rosa canina	rosa canina
Rovere	quercus petraia
Salice bianco	salix alba
Salice grigio	salix cinerea
Salicone	salix caprea
Sambuco nero	sambucus nigra
Sanguinella	corpus sanguinea
Tiglio selvatico	tilia cordata
Castagno	castanea sativa
Faggio	fagus

Nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree non boscate di rilevanza paesaggistica ed ecologica e nelle aree pertinenti a fabbricati residenziali sparsi in ambiti agricoli sono anche ammesse le seguenti specie:

nome comune	nome scientifico
Gelso bianco	morus alba
Gelso nero	morus nigra
Noce	juglans regia
Pioppo cipressivo	populus nigra pyramidalis
Platano comune	platanus hybrida
Lauro	laurus

3. Norme specifiche per i diversi ambiti agricoli

3.1. Aree destinate agli insediamenti agricoli

3.1.1. Queste aree sono destinate all'esercizio dell'attività agricola ed alla realizzazione di insediamenti agricoli.

In esse è prevista la continuazione dell'attività agricola anche da parte dei proprietari e/o affittuari non coltivatori diretti, il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico culturali. L'edificazione ammissibile potrà essere trasferita in comuni limitrofi, secondo le facoltà concesse dalla L.R. n. 93/80 e s.m.i..

3.1.2. In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

3.1.3 Funzioni ammesse

Sono ammesse le seguenti funzioni:

- 1- abitazioni per gli agricoltori o per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;
- 2- allevamenti zootecnici, salvo i casi di esplicita esclusione diversamente prescritta
- 3- ricovero attrezzi e macchinari agricoli, deposito per prodotti agricoli dell'azienda insediata.
- 4- prima trasformazione, manipolazione e conservazione direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli
- 5- serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche
- 6- attività agrituristica e di ristorazione esclusivamente connesse all'attività agrituristica

3.1.4 Funzioni escluse

Sono escluse le seguenti funzioni:

1. tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
2. cave di sabbia, di ghiaia, di argilla, pietra, marna;
3. impianti di allevamento di suini, pollame e animali da pelliccia;
4. allevamenti di cani;
5. uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legate all'attività agricola, nonché alberghi in genere.

3.1.5. Operatori

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

1. all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi ammessi
2. in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione
3. ove l'attività agricola sia svolta direttamente da persone non imprenditori agricoli né titolari di azienda agricola, si potranno assentire nuovi edifici solo per ricovero attrezzi agricoli, aventi le seguenti caratteristiche:
 - superficie coperta max.: mq. 16.00
 - altezza massima: m. 2.50 in gronda e m. 3.00 al colmo
 - distanza minima dai confini e/o dai limiti delle aree pertinenziali: m. 5.00 (salvo convenzione)
 - distanza minima dal ciglio strada: m. 5.00
 - le falde di copertura saranno a capanna con manto di copertura in tegole di laterizio; le altezze si misurano dalla quota del terreno all'estradosso della copertura.
 - le pareti esterne saranno intonacate e tinteggiate con colore delle terre, sono ammesse murature in pietra a vista di tipo tradizionale nonché murature in legno colore naturale

3.1.6. Limiti e criteri per il rilascio del permesso di Costruire

Il permesso di costruire è subordinato:

- a- alla presentazione al Comune di un atto di vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata;
- b- alla presentazione di una relazione programmatica illustrativa dello sviluppo aziendale corredata da una documentazione tecnico-economica comprovante i fabbisogni dell'edificazione richiesta;
- c- alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa, ove il titolare o legale rappresentante dell'impresa non abbia la qualifica di imprenditore agricolo.
- d- all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.

Dei requisiti dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto "Limiti e criteri per il rilascio del permesso di Costruire" è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il Comune rilascia una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione in base ai parametri e criteri stabiliti dalla normativa che regola gli interventi.

3.1.7 Criteri e parametri per la nuova edificazione

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

- a- 0.03 metri cubi per metro quadro per le abitazioni destinate all'imprenditore agricolo.
- b- rapporto di copertura, valutato sull'intera superficie aziendale disponibile:
 - * 10% per infrastrutture produttive ed attrezzature agricole
 - * 40% per serre

In queste aree sarà trasferita la possibilità edificatoria assegnata alle aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico, fino alla saturazione del rapporto massimo di copertura del 25%.

I parametri edilizi saranno esclusivamente valutati sull'area disponibile di proprietà del titolare del permesso di costruire.

L'edificazione ammessa osserverà i seguenti parametri:

- 1- altezza massima degli edifici m. 6,00, misurata in gronda e m. 9,00 al colmo è consentita deroga per silos o impianti speciali; In località Boroncello l'altezza massima viene fissata in m. 4,00
- 2- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m. 10,00;
- 3- distanza minima da confini: m. 10.00;
- 4- distanza minima dal ciglio stradale: m. 10.00;

Per le stalle e gli edifici destinati all'allevamento degli animali la distanza minima dagli insediamenti residenziali preesistenti, esterni all'azienda, deve essere almeno di m. 100,00. La stessa distanza sarà osservata dalle stalle per nuove residenze. E' fatta eccezione per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per i pollai destinati ad alloggiare non più di 10 capi di pollame e animali simili.

- 5- per serre fisse in costruzione metallica l'altezza massima non può superare i m. 3.00 in gronda e m. 5,00 al colmo.
- 6- Le falde di copertura dei fabbricati dovranno essere a doppia pendenza, con manto in cotto di tegole, coppi, di pendenza adeguata.
- 7- Al fine di non alterare l'idrologia superficiale non sono ammessi muretti per recinzione. In generale le recinzioni dovranno lasciare uno spazio libero tra la quota naturale del terreno e la rete, qualora consentita, nella misura minima di m. 0.20.
- 8- Sono considerate serre mobili di tipo stagionale quelle costituite unicamente da strutture infisse nel terreno e coperte con telo, senza basamento in muratura né cordoli o plinti di ancoraggio. Per le serre mobili il rapporto di copertura può raggiungere il 50% dell'area libera da costruzioni ed aree di manovra e disimpegni pertinenziali

3.2. Aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico

- 3.2.1. Nelle aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa qualsiasi tipo di edificazione, compreso serre, fermo restando il principio della conservazione e riqualificazione dell'esistente
- 3.2.2. Per le aree boscate è ammessa la manutenzione dei manufatti esistenti e dei boschi nonché il taglio colturale secondo le procedure e modalità previste dalle vigenti norme forestali
- 3.2.3. Non sono ammesse recinzioni comprese quelle costituite da essenze naturali
- 3.2.4. Sono previsti interventi di manutenzione e riqualificazione dei percorsi ad uso agroforestale ed ecologico ambientale
- 3.2.5. Negli interventi di riqualificazione del bosco e di rimboschimento le essenze arboree ammesse sono quelle indicate al precedente paragrafo 2.5; non sono ammesse nuove siepi di lauro.

3.3. Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico

- 3.3.1. Nelle aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione compreso serre, fermo restando il principio della conservazione dell'esistente e della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria attribuito a questa zona negli ambiti destinati agli insediamenti agricoli (ove è consentita l'edificazione).
- 3.3.2. Non sono consentite recinzioni dei terreni fatte salve quelle costituite da essenze naturali, per altezza max. m. 1,20, senza rete; sono ammesse staccionate di legno di h. max. m. 1,00, costituite da due correnti orizzontali e montanti verticali ad interasse di m. 1.00/2.00; non sono ammesse nuove siepi di lauro. Solo per gli imprenditori agricoli e per gli scopi dovuti alla conduzione del fondo è ammesso recintare i terreni con rete a maglie larghe con altezza max. m. 1,20.
- 3.3.3. Ove l'attività agricola sia svolta direttamente da persone non imprenditori agricoli né titolari di azienda agricola, si potranno assentire nuovi edifici solo per ricovero attrezzi agricoli, aventi le seguenti caratteristiche:
 - superficie coperta max.: mq. 16.00
 - altezza massima: m. 2.50 in gronda e m. 3.00 al colmo
 - distanza minima dai confini e/o dai limiti delle aree pertinenziali: m. 5.00 (salvo convenzione)

- distanza minima dal ciglio strada: m. 5.00
- le falde di copertura saranno a capanna con manto di copertura in tegole di laterizio; le altezze si misurano dalla quota del terreno all'estradosso della copertura.
- le pareti esterne saranno intonacate e tinteggiate con colore delle terre, sono ammesse murature in pietra a vista di tipo tradizionale nonché murature in legno colore naturale

L'area non boscata di valore paesaggistico ed ecologico delimitata a monte dalla S.S. 36 ed a valle dal lago di Annone è individuata come area di Non Trasformazione, per il valore paesaggistico, panoramico, per la presenza di balze e di scenografie rilevanti; questi ambiti sono da conservare senza modifiche della morfologia e dello stato dei luoghi; per tale ragione non sono ammesse serre mobili né manufatti emergenti dal suolo, nemmeno provvisori, per non alterare la percezione del luogo nella sua integrità.

3.4. Aree pertinenziali a fabbricati residenziali sparsi in ambiti agricoli – C6

E' ammessa la manutenzione e ristrutturazione degli edifici nella sagoma e altezze esistenti. E' previsto il recupero dei sottotetti nel rispetto delle vigenti leggi in materia.

Per eventuali adeguamenti funzionali è ammesso un ampliamento degli edifici esistenti con un incremento volumetrico del 10%.

Le recinzioni saranno di tipo trasparente con rapporto di trasparenza (A.libera/Area totale) maggiore di 80%.

L'altezza massima delle recinzioni sarà di m. 1.50; sono vietate zoccolature di muratura.

Le aree pertinenziali saranno mantenute all'uso agricolo o ad orto; sono ammesse serre mobili nella misura del 40% dell'area libera al netto delle superfici coperte di quelle pavimentate. Non sono previste altre strutture o edificazioni rispetto a quanto sopra specificato

Le essenze arboree ammesse sono quelle indicate al paragrafo 2.5.