



CITTA' DI SANT'ELPIDIO A MARE

Provincia di Fermo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 39 DEL 28/07/2021

OGGETTO: REGOLAMENTO NUOVE COSTRUZIONE A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

L'anno duemilaventuno, addì ventotto, del mese di Luglio, alle ore 19:30, con modalità videoconferenza e nel rispetto dei criteri fissati dal Presidente del Consiglio comunale con decreto n. 3 del data 06.11.2020, dietro regolare avviso di convocazione, contenente anche l'elenco degli affari da trattare, notificato ai Consiglieri in carica del Comune e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune stesso nei termini di legge, si è riunito in sessione ordinaria pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale all'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRESENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE
ANTONELLI GIANFELICE	SI	MAURIZI PAOLO	SI
COGNIGNI PAOLO	SI	MORRESI ALESSANDRO	SI
CONTI FABIO	--	DIOMEDI SIMONE	SI
GALLUCCI ROBERTO	SI	ROSSI ANDREA	SI
GRECI ROBERTO	SI	SABBATINI ROBERTO	SI
LEPRI FRANCESCO	SI	SANTANDREA LORIANO	--
MANDOLESI FRANCESCA	SI	TERREZZI ALESSIO	SI
MARIANI MARCO	SI	TOMASSINI MONIA	--
MARTINELLI GIOVANNI	--		

Presenti n° 13 Assenti n° 4

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. TOFONI STEFANO, che ha riscontrato il collegamento simultaneo dei Consiglieri presentii, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il COGNIGNI PAOLO, nella sua qualità di Presidente, illustra preventivamente la modalità di svolgimento della seduta che avviene utilizzando la piattaforma telematica denominata <https://comunedisantelpioamare.jv1.joinconferencing.com>, quindi assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il documento istruttorio, allegato al presente atto, presentato dal Responsabile dell'Area;

Ritenuto di dover deliberare in merito;

Visto l'articolo 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in ordine alla competenza per l'adozione del presente atto;

Acquisiti il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio interessato secondo quanto disposto dagli articoli 49 e 147 bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000;

Dato atto che la proposta di regolamento elaborata dall'Ufficio Servizi per l'Assetto del Territorio è stata esaminata dalla competente I Commissione Consiliare in data 21.07.2021;

Richiamato il decreto del Presidente del Consiglio Comunale n. 3 del 06.11.2020 ad oggetto "Svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale, delle Commissioni consiliari e della Conferenza dei Capigruppo Consiliari in videoconferenza a causa dell'emergenza Coronavirus Covid-19";

Preso atto che la relazione e la discussione sono state registrate e trascritte nel verbale di seduta che è depositato agli atti;

Con voti unanimi, favorevoli, resi per appello nominale, dai Consiglieri presenti e votanti, accertati e proclamati dal Presidente,

DELIBERA

- Il documento istruttorio costituisce parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto, anche ai fini della motivazione del provvedimento (articolo 3, comma 1, della Legge n. 241/1990 e s.m.i.).
- di approvare la proposta n. 1149/2021 avente ad oggetto "Approvazione del Regolamento comunale costruzione nuovi accessori in zona agricola" e l'allegata "scheda rispondenza prescrizioni" che ne forma parte integrante e sostanziale;
- di disporre che al suindicato Regolamento, composto da n. 4 articoli e dall'allegato "scheda rispondenza prescrizioni", venga data la massima diffusione affinché la cittadinanza ed i proprietari di terreni e di immobili nel territorio di Sant'Elpidio a Mare possano conoscerne i contenuti;
- di demandare al Responsabile del Servizio interessato i provvedimenti di competenza;
- di dare atto che il Regolamento verrà pubblicato nei modi e nei tempi previsti dalla legge;

Inoltre

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti unanimi, favorevoli, resi per appello nominale, dai Consiglieri presenti e votanti, accertati e proclamati dal Presidente,

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo. 134 - comma 4[^] - del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 al fine di dare attuazione in tempi brevi a quanto deliberato con il presente provvedimento.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222
- Vigente Statuto Comunale;

MOTIVAZIONE

Premesso che la regolamentazione delle nuove costruzioni a servizio dell'attività agricola in Z.T.A. si rileva necessaria a fronte di garantire la leggibilità della destinazione d'uso dei nuovi manufatti nel contesto del paesaggio rurale e al fine di definirne il relativo vincolo del cambio di destinazione d'uso;

Rilevato che è nell'interesse dell'Amministrazione Comunale dotarsi di strumenti normativi in grado di regolare e disciplinare in modo puntuale i rapporti giuridici con i propri cittadini, ai fini di una maggiore funzionalità, celerità, economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa dell'Ente, nel rispetto dei principi di legalità ed imparzialità, che devono sempre caratterizzare l'operato della pubblica amministrazione;

Dato atto che, in relazione a tale esigenza, l'Ufficio Servizi per l'Assetto del Territorio ha tenuto conto di tutti gli aspetti valutati nel tempo in merito alle nuove costruzioni in zona agricola, ha provveduto a predisporre un nuovo dispositivo regolamentare volto a qualificare la conformazione estetica dei nuovi manufatti e a definire tempi e modalità del relativo vincolo di destinazione d'uso nel territorio del Comune di Sant'Elpidio a Mare;

Considerato, altresì, che il Regolamento elaborato mira ad essere uno strumento normativo di particolare rilievo ed efficacia per esercitare un'azione di tutela attiva sul proprio territorio cercando di attenuare quell'edificazione di scarsa qualità che spesso nasce come "a servizio dell'attività agricola" ma che successivamente e sempre più frequentemente è soggetta a cambi di destinazione d'uso (a residenziale) generando dunque un tessuto residenziale sempre più frammentato e privo di identità;

Visti:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222
- Vigente Statuto Comunale;
- l'art. 89 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 il quale, al comma 1, dispone che "gli Enti Locali disciplinano, con propri regolamenti, in conformità allo Statuto, l'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ecc.;
- i regolamenti regionali e comunali, nonché ogni altra disposizione generale e speciale applicabile alla materia.

Esaminato lo schema di regolamento allegato, che si compone di:

- n. 4 articoli;
 - n. 1 "scheda rispondenza prescrizioni";
- e ritenuto di doverlo approvare;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Dato atto che in relazione al presente provvedimento sono assenti ipotesi di conflitto d'interessi, ai sensi dell'articolo 6 bis Legge n. 241/1990, dell'articolo 6 D.P.R. n.62/2013 e del Codice di comportamento comunale;

Richiamati:

- i principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 1 comma 1 della Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i.;
- l'articolo 42 del D.Lgs. n. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

Il documento istruttorio costituisce parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto, anche ai fini della motivazione del provvedimento (articolo 3, comma 1, della Legge n. 241/1990 e s.m.i.);

- di approvare l'allegato "Regolamento nuove costruzioni a servizio dell'attività agricola" che si compone di n. 4 articoli e di n. 1 "scheda rispondenza prescrizioni";
- di disporre che allo stesso venga data la massima diffusione affinché la cittadinanza e tutti gli interessati possano conoscere la sopra indicata regolamentazione;
- di demandare al Responsabile del Servizio interessato i provvedimenti di competenza;
- di dare atto che il Regolamento verrà pubblicato nei modi e nei tempi previsti dalla legge;
- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 - 4° comma - del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, al fine di dare attuazione in tempi brevi a quanto deliberato con il presente provvedimento.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Responsabile **GRANATELLI MASSIMO** in data **23/07/2021** ha espresso parere **FAVOREVOLE**

Firma Digitale: **GRANATELLI MASSIMO**

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente
COGNIGNI PAOLO

Il Vice Segretario Generale
Dott. TOFONI STEFANO

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1615

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **PLINI GIANLUCA** attesta che in data 01/09/2021 si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

La Delibera è esecutiva ai sensi ex art. 134, comma 4 del T.U.E.L..

Sant'Elpidio a Mare, lì 01/09/2021

Il Firmatario la pubblicazione

PLINI GIANLUCA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 del D.Lgs.7 marzo 2005, n.82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.



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.

OGGETTO:

**SCHEDA RISPONDENZA PRESCRIZIONI REGOLAMENTO
“NUOVI ACCESSORI A SERVIZIO DELL’ATTIVITA’ AGRICOLA”
da allegare alla relazione tecnico illustrativa di progetto.**

Il/La sottoscritto/a _____
nato/a a _____ il _____ Codice Fiscale _____
telefono _____

in qualità di unico proprietario comproprietario dei terreni identificati catastalmente al
Foglio _____ Particella _____ Subalterno _____ ricadenti nel
Comune di Sant'Elpidio in Zona Agricola (ZTA) su cui si chiede il rilascio del titolo edilizio per la
costruzione di un nuovo accessorio a servizio dell'attività agricola,

D I C H I A R A

1) di essere:

- imprenditore agricolo a titolo principale – P.IVA _____
- imprenditore agricolo NON a titolo principale – P.IVA _____
- altro _____

2) che il progetto presentato è rispondente alle prescrizioni dettate dal regolamento in oggetto, in particolare:

■ **Localizzazione rispetto all’orografia del terreno:**

- crinale
- mezzacosta
- fondovalle

■ **Posizione manufatto rispetto ad altri edifici:**

- isolato
- in aderenza

■ **Numero piani:**

- unico piano fuori terra
- unico piano interrato
con ricopertura del manufatto con terreno ripristinando l’orografia in cui questo viene inserito
- altro: _____

■ **Pianta dell’immobile:**

- rettangolare (piano fuori terra)
- rettangolare (piano interrato)
- irregolare perché totalmente interrato

■ **Copertura (tipologia):**

- a capanna senza salti di quota con pendenza < 15°
- terreno con ripristino dell’orografia

■ **Copertura (materiali):**

- terreno con ripristino dell’orografia

altro materiale: _____

■ **Altezza all'imposta della struttura del tetto:** m _____ \leq 4,50 m
oppure m _____ \leq 5,50 m (solo nei terreni in declivio)

■ **Sporgenza dei cornicioni:** m _____ \leq 0,30 m

■ **Non sono presenti soppalchi;**

■ **Non sono presenti controsoffitti;**

■ **L'accesso al vano avviene tramite:**

n. ___ portone/i carrabile/i;

n. ___ porta/e;

Sono presenti n. ___ finestre e l'altezza (minima) del sotto-finestra è pari a _____ \geq 1,80m
fatta eccezione per deroghe derivanti dalle seguenti normative di settore: _____

■ **Non sono presenti finestre, portoncini e grandi luci tipici degli edifici ad uso residenziale;**

■ **Serramenti (materiali e finiture):**

Materiale: _____

Finitura estetica:

legno naturale;

grigio ferro;

■ **Finiture esterne:**

■ sono garantite le colorazioni della terra tramite:

tinteggiatura RAL _____

rivestimento: Materiale _____ RAL _____

altro: Materiale _____ RAL _____

ulteriori materiali e/o soluzioni finalizzati alla mitigazione del manufatto nel contesto rurale:

frangisole in legno

vegetazione a medio e/o alto fusto

trame in ferro

trame in cotto

Sant'Elpidio a Mare, lì _____

In Fede,

_____ *firma* _____