

COMUNE DI SILIGO (SS)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO ALLA ZONIZZAZIONE AGRICOLA

Dott. Agr. Fabio Sammicheli

PREMESSA

In questi ultimi anni nelle aree urbane dei paesi sviluppati si è venuta a creare uno stato di conflitto di fondo tra il sistema urbano ed il sistema agricolo; tale fenomeno riguarda l'utilizzazione del suolo visto nell'ottica economica di fattore produttivo suscettibile di svariati utilizzi, ma soggetto a varie forme di logorio, che lo conduce verso nuove caratteristiche irreversibili. Una delle cause principali di questo stato di conflitto deriva in parte dalla separazione nell'organizzazione dell'amministrazione pubblica che, in mancanza di una pianificazione globale del territorio ha creato due sfere nettamente differenziate di leggi, poteri, diritti, competenze e procedure tra agricoltura e urbanistica. Ciò ha fatto sì che i due settori interagiscano e interferiscano nel suolo con modalità spesso incoerenti e irrazionali, determinando sprechi, costi, consumi, degrado, conflitti economici ed amministrativi.

L'obiettivo principale che ci si pone è quello di individuare una politica per la programmazione dell'utilizzazione del suolo, basata sull'analisi dei costi/benefici, derivanti dallo sviluppo delle aree urbane. I suddetti costi/benefici, siano essi diretti o indiretti, sono presi in considerazione, opportunamente vagliati e bilanciati, conseguentemente sarà possibile scegliere fra le varie soluzioni, quelle che danno dei validi benefici all'intera collettività, minimizzando i costi, in particolare quelli ambientali.

UBICAZIONE

Il territorio del Comune di Siligo si estende per una superficie di circa 40 Km². È ubicato in provincia di Sassari a circa 20 Km dal capoluogo. Confina con i territori dei seguenti Comuni: a nord Codrongianus e Ploaghe, a nord-est Ardara, ad est Mores, a sud Bonnanaro e Bessude, a ovest Banari, a nord-ovest Florinas.

VIABILITA'

La superficie in esame è attraversata dalla SS 131, che la collega Cagliari e Sassari. Ancora è servita da strade comunali e vicinali, che consentono il transito su buona parte del territorio comunale.

CLIMATOLOGIA

Il clima è tipicamente mediterraneo, con piogge concentrate nel periodo invernale, generalmente mite, mentre le estati sono calde aride. Le temperature mensili rilevate nella stazione di Sassari in quarantadue anni d'osservazione (1924/1965 - da P.V. Arrigoni - Fitoclimatologia della Sardegna), posta alla quota altimetrica di 224 mt. s.l.m., la più rappresentativa, sono le seguenti:

Mesi	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D
T° Max.	11.7	12.5	15.1	18.4	21.7	26.4	29.6	29.6	26.8	21.7	17.0	13.1
T° Min.	5.8	5.8	7.3	9.8	12.4	16.3	18.7	19.2	17.4	13.6	10.2	7.1
T° Med.	8.8	9.1	11.2	14.1	17.0	21.4	24.1	24.4	22.1	17.7	13.6	10.1

Le temperature medie annue:

- Max. 20.3 °C
- Min. 12.0 °C
- Med. 16.1 °C

Le precipitazioni medie mensili rilevate nella stazione pluviometrica di Bidighinzu-Diga in settantuno anni di osservazione sono rappresentate dalla seguente tabella:

Mesi	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D
mm	100	96	78	71	58	25	11	17	50	102	125	120

Media annua (mm.) 853

La zona è battuta da venti provenienti da tutti i quadranti, ma il più frequente ed il più intenso è il Maestrale (NO), seguito dalla Tramontana (N), mentre con una certa frequenza nei mesi estivi spirano il Libeccio (SO) e lo Scirocco (SE).

INQUADRAMENTO FITOCLIMATICO

Il Climax, ossia la vegetazione la cui potenzialità dinamica è legata ai fattori del clima, è quello dell'orizzonte mesofilo della foresta di *Quercus ilex*, in molte aree ridotto a boscaglie aperte con penetrazione isolata di boschi di *Quercus pubescens*. Più diffuse invece le macchie di degradazione, l'orizzonte suddetto è ormai praticamente scomparso da tempi remoti per l'azione dell'uomo, lasciando ampio spazio alla macchia mediterranea di Cisto, Lentisco, Fillirea e ai pascoli. Il clima è tipicamente bistagionale, con discreto surplus idrico invernale ed elevato deficit idrico durante l'estate; periodo arido 3/4 mesi, con elevate temperature massime

(media dei massimi annui superiore ai 30 C°); periodo freddo di circa tre mesi e di moderata intensità; media minima del mese più freddo intorno ai 5 C° e media dei minimi annuali sempre superiore ai -4 C°. Attualmente la maggior parte del territorio è destinato alla coltivazione di foraggere, cereali, più raramente colture orticole, oppure specie arboree come olivo e vite.

CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE E PEDOLOGICHE

La superficie comunale è caratterizzata da una lieve acclività prevalentemente diffusa ed accentuata solo a tratti, con esposizione variabile ed altezze sul livello del mare che oscillano tra un minimo di 214 lungo il Riu Funtana ed un massimo di 732 m s.l.m sul Monte Santu, circa 400 m intorno al perimetro urbano.

Il terreno è prevalentemente di origine sedimentaria, di natura calcarea tendenzialmente argilloso sovente con buona componente sabbiosa, a tratti con scheletro consistente, in certi punti con rocciosità affiorante, normalmente poco profondo; in parte invece discretamente profondo, ma localmente soggetto a ristagni idrici se non opportunamente servito da condotte di scolo delle acque superficiali. Questi ultimi esentati dai ristagni, sono discretamente vocati alla coltivazione cerealicola ed orticola; sono attualmente diffusi sul territorio erbai e pascoli spontanei talora migliorati; i restanti si prestano efficientemente alla olivicoltura, alla viticoltura e all'attività agro-pastorale.

ZONAZIONE AGRICOLA

L'attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 del dicembre 1989, numero 45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo dei Comuni della Sardegna con l'intento di:

1. valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
2. incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle condizioni sociali attuali;
3. favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo ambientale che per quello abitativo.

Le zone agricole, secondo questa normativa, sono definite le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Per quanto riguarda la formazione dei nuovi Piani Urbanistici Comunali e la revisione di quelli vigenti, i Comuni tutelano le parti del territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardano l'integrità delle aziende agricole e rurali.

I Comuni, secondo le direttive emanate dalla Regione Autonoma della Sardegna suddividono le zone del proprio territorio nelle seguenti cinque sottozone:

- ◆ **E1:** aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- ◆ **E2:** aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- ◆ **E3:** aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivo e per scopi residenziali,

- ◆ **E4:** aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.
- ◆ **E5:** aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

L'osservazione dei caratteri geomorfologici e pedologici del territorio comunale di Siligo, il rilevamento del suo stato d'uso, descritto in dettaglio dalla "Carta dell'uso del suolo" con l'ausilio della fotointerpretazione e le successive analisi in loco, hanno permesso la suddivisione in cinque sottozone agricole distinte come **E1, E2a/b, E3, E4, E5.**

La sottozona agricola E1, è definita un'area caratterizzata da una produzione tipica e specializzata. Essa risulta ubicata nella parte immediatamente posta a nord ed a ovest del centro abitato.

Il modello di organizzazione agricola che compare nelle suddette superfici è in misura preponderante orientato verso l'allevamento di tipo biologico. Questa ruota attorno a delle strutture di conferimento e trasformazione/lavorazione del latte e della carne e la successiva commercializzazione del prodotto tipico, il quale per la sua elevata qualità trova una ottima collocazione nel mercato. L'ambiente pedoclimatico, riesce ad esaltare le caratteristiche qualitative ed organolettiche delle varietà, che tradizionalmente da secoli vengono allevate. L'area in questione è caratterizzata da superfici pianeggianti o lievemente ondulate, con terreni di media profondità, a tratti invece poco profondi, con rocciosità affiorante. Le tecniche colturali impiegate sono tipicamente tradizionali, spesso gravate da elevati costi, per le difficoltà legate all'introduzione della meccanizzazione, ed alla tendenza fisiologica delle piante all'alternanza produttiva.

La sottozona agricola E2a, definita area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, si caratterizza per una notevole uniformità colturale data dalle foraggere, che trovano insieme ai restanti seminativi, un ragionevole spazio per l'approvvigionamento alimentare del bestiame ovino, abbastanza diffuso su tutto il territorio. Essa mette in luce una certa vivacità produttiva, dovuta alla buona profondità del substrato coltivabile, caratterizzato prevalentemente da depositi alluvionali ricchi in sabbia. Gli unici limiti di tali aree sono legati alle localizzate difficoltà di rendere irrigue alcune superfici nelle stagioni più siccitose, compromettendo uno sfruttamento più razionale ed intensivo.

La sottozona agricola E2b, è definita area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, pur presentando in certi punti dei limiti legati alla roccia affiorante e alla ridotta profondità del substrato coltivabile, dato

prevalentemente da terreni autoctoni di disgregazione marnosa, sabbiosa, calcarea e vulcanici effusivi. In alcuni casi è evidente una acclività variabile entro margini piuttosto ampi; tali limiti vengono amplificati dall'assenza della capacità irrigua nelle stagioni più siccitose.

Questa sottozona si caratterizza per una notevole uniformità colturale data soprattutto dalle foraggere, che trovano insieme ai restanti seminativi, un ragionevole spazio per l'approvvigionamento alimentare del bestiame ovino, abbastanza diffuso su tutto il territorio; più raramente si rinvencono fondi dediti alla viticoltura e all'olivicoltura.

La sottozona agricola E3, ricade su superfici caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e spiccata difformità colturale, e sono contemporaneamente utilizzabili sia per scopi agricolo-produttivi che per scopi residenziali. La suddetta, è ubicata su una fascia a sud della Strada Provinciale N°80 Siligo-Ardara. In seguito all'interpretazione aerofotogrammetrica utilizzata come strumento ausiliario al sopralluogo, è emerso un elevato frazionamento fondiario, motivato anche dalla buona attitudine che questa zona presenta sia ai fini produttivi ma anche residenziali. Inoltre nella zona è esclusa la possibilità di eventuali fenomeni di esondazione o di altri eventi naturali per i quali è sconsigliabile la residenza.

Sono coltivate tutte le principali colture praticate nella zona, distribuite su piccole parcelle servite da case appoggio e da vie di comunicazione in buone condizioni di manutenzione.

La sottozona agricola E4, risulta ubicata nella parte centrale del territorio comunale, lungo l'alveo del Rio Funtana e presso la "Cantoniera Monte Santo nella ex S.S. 131, dove nella prima sono evincibili preesistenze insediative legate alla trasformazione del grano attraverso mulini ad acqua, nella seconda è presente una casa cantoniera, attualmente in evidente stato di abbandono, legata al vecchio tracciato della S.S. 131 Cagliari-Sassari. La sottozona è servita da vie di comunicazione da buone ad ottime. È consigliabile agevolare tutte le attività

compatibili con il ripristino funzionale di tali insediamenti rurali che allo stesso tempo operino nel pieno rispetto dell'ambiente.

La sottozona agricola E5, in essa sono evincibili dei limiti di natura fisico-meccanica, come una notevole acclività, rocciosità, pericolo di erosione, evidenziato anche dal costante cambiamento morfologico dei suoli, in seguito a fenomeni pluviometrici di limitata durata, ma di forte intensità.

In quest'area, caratterizzata in parte da superfici coperte dalla macchia mediterranea e da zone prive di vegetazione arborea o arbustiva, si ravvisa l'esigenza di garantire delle adeguate condizioni di stabilità, che favoriscono il mantenimento di un equilibrio ambientale, mediante la salvaguardia del patrimonio floristico endemico, o la sua reintroduzione, laddove sia stato distrutto.

In quest'area, estesa prevalentemente a sud e a ovest dell'agro comunale, si ravvisa necessariamente l'esigenza di garantire delle adeguate condizioni di stabilità che favoriscano il mantenimento di un equilibrio ambientale raggiungibile mediante la tutela del patrimonio boschivo esistente, ma in modo particolare, favorendone la sua reintroduzione, anche in ottemperanza del reg. CEE 2080/ 92, che prevede un regime comunitario di finanziamenti finalizzati al ripristino delle superfici boschive ed al miglioramento di quelle esistenti.

La sottozona agricola E5, in sintesi è caratterizzata dalla presenza delle tre seguenti condizioni:

- ◆ aree sulle quali è più evidente il degrado ambientale, causato da incendi, disboscamento, lavorazioni meccaniche errate; ove risulta quindi opportuno intervenire con opere di rimboschimento, o di ripristino dell'habitat naturale;

- ◆ superfici aventi un particolare valore naturalistico e ambientale, per la presenza di essenze tipiche della zona maggiormente conservate, utilizzabili per scopi ricreativi e turistico-escursionistici.
- ◆ da una restante parte, prevalentemente pascoliva dove sarà necessario operare con limitati carichi di bestiame, al fine di non degradare eccessivamente il cotico erboso.

E' consigliabile inoltre avviare attività agro-ambientali, quali aziende biologiche, allevamenti faunistici, apicoltura, o comunque attività che abbiano un prevalente carattere estensivo.

INDICAZIONI

EDILIZIA RURALE E PIANO AZIENDALE

Viene indicata l'esigenza di redigere un organico piano aziendale che giustifichi e dia valenza agli interventi edificatori nell'area rurale. Il piano di miglioramento dell'azienda deve dimostrare, attraverso un calcolo specifico, che gli investimenti sono giustificati rispetto alla situazione dell'azienda ed alla sua economia e che la realizzazione del medesimo piano è in grado di produrre un miglioramento sostanziale e duraturo di tale situazione. Tuttavia il piano di miglioramento può essere approvato anche se non prevede un miglioramento sostanziale e duraturo della situazione, ma l'imprenditore ne dimostri la necessità per

mantenere il reddito di lavoro esistente nell'azienda interessata. Il piano di miglioramento aziendale deve comprendere almeno i seguenti elementi:

- 1) la descrizione della situazione iniziale;
- 2) l'indicazione dettagliata delle misure e degli investimenti previsti;
- 3) la descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione;
- 4) l'analisi della situazione finanziaria di avvio dell'azienda che accerti le condizioni di equilibrio e la capacità di sopportare gli investimenti. Il piano di miglioramento deve discendere da un approfondito studio della realtà aziendale e deve svilupparsi attraverso l'esame e la valutazione dei seguenti aspetti fondamentali:

1- La situazione in atto:

- sotto l'aspetto fisico: collocazione paesaggistica e territoriale, inquadramento geomorfologico e pedologico, valutazione della suscettività d'uso dei suoli in funzione degli ordinamenti produttivi futuri, microclima negli elementi rilevanti ai fini delle produzioni in atto e di quelle ipotizzabili;
- sotto l'aspetto strumentale: relazione con i servizi e le infrastrutture esterne che influenzano il processo produttivo, il regime fondiario, le relazioni tra i diversi corpi costituenti l'azienda, l'indirizzo produttivo e l'ordinamento colturale in atto, le strutture fondiarie ed il loro stato d'uso, la loro importanza ai fini della conservazione del patrimonio rurale ed ai fini produttivi, gli impianti, le macchine, il capitale bestiame;
- sotto l'aspetto economico: il conto economico e lo stato patrimoniale dell'Azienda, gli indicatori economici del processo produttivo in atto con l'analisi dei punti critici presenti, la forma di impresa, la manodopera ed il livello di remunerabilità della stessa, l'inserimento della produzione aziendale nel mercato ed in particolare nella filiera di riferimento.

La relazione sulla situazione iniziale deve essere corredata ed integrata dalla seguente cartografia:

- a) corografia in scala 1 :25.000
- b) stralcio della planimetria catastale con indicazione dei dati censuari, e situazione al catasto
- c) stralcio della carta geo-pedologica in opportuna scala
- d) carta dell'ordinamento colturale, opportunamente quotata, con precisa indicazione delle tare di coltivazione
- e) carta delle strutture fondiarie, con stralcio 1:500 dei fabbricati esistenti ed indicazione della precisa destinazione d'uso e dei dati plano-volumetrici
- f) carta delle risorse idriche e della irrigabilità dei suoli, con indicazione precisa dei punti di attingimento, delle condotte e delle strutture di distribuzione dell'acqua, nonché delle superfici irrigue.

2 - Indicazione delle misure e degli investimenti previsti:

L'elaborato dovrà sviluppare i seguenti punti:

- obiettivi, motivazione ed opportunità del progetto, il mercato di riferimento, descrizione del processo di produzione a regime, con indicazione delle innovazioni apportate rispetto alla situazione iniziale (innovazioni di processo e di prodotto), descrizione della nuova attività gestionale, l'impiego del lavoro, rischi e vincoli connessi al progetto;
- giustificazione tecnico-analitica di ciascuna opera proposta, corredata dagli opportuni calcoli di dimensionamento, con riferimenti particolari ai seguenti aspetti:
 - a) per i fabbricati dovrà essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando il recupero di quelli esistenti. Tali edifici, da realizzare in armonia con il paesaggio, verranno sempre dotati di rifiniture adeguate.

b) I fabbisogni alimentari del bestiame e la valutazione delle capacità nutritive degli alimenti zootecnici si avvarranno di modalità di calcolo basate sui moderni parametri.

c) Razionalizzazione del sistema di smaltimento dei reflui, attraverso idoneo piano, secondo le indicazioni del decreto Ass. Difesa Ambiente n.34 del 21.01.1997.

- analisi del costo del progetto per gli investimenti in beni immobili e per gli altri tipi di investimento, per spese generali e di progettazione, per la direzione dei lavori;
- analisi del costo del progetto per capitale circolante.

3 - Descrizione della situazione a piano ultimato stabilita in base al bilancio di previsione:

- quadro degli investimenti e della loro copertura finanziaria, copertura del fabbisogno in termini di capitale circolante;
- ricavi in base a precisi riferimenti di mercato ed alla quantità e qualità del prodotto commerciabile ottenuto;
- analisi del costo di produzione in termini di acquisti di beni e servizi, costo del personale, ammortamenti, oneri diversi dalla gestione, oneri finanziari.

4 - Analisi della situazione finanziaria di avvio dell'azienda che accerti le condizioni di equilibrio e la capacità di sopportare gli investimenti.

LOTTO MINIMO

Il dimensionamento del lotto minimo, ai fini edificatori, recepisce le indicazioni delle direttive regionali per le Zone Agricole.

Vale il principio generale che il lotto minimo debba essere maggiore quando la coltura ordinaria in essere produca reddito minore e trovasi su suoli di basso valore agronomico e bassa suscettività all'uso agricolo.

L'edificabilità deve essere messa in relazione al tipo di uso ed in ogni caso la dimensione aziendale deve giustificare il reddito capace di sostenere almeno una famiglia coltivatrice. Se questa condizione non dovesse sussistere non potrà essere rilasciata alcuna concessione. Il lotto minimo ha chiaramente valore indicativo. La convenienza economica dell'intervento e/o la possibilità di trarre dei redditi sufficienti per l'insediamento di tipo residenziale, da parte dell'imprenditore agricolo, dovranno essere opportunamente dimostrati da bilancio economico aziendale ante e post-miglioramento (vedi la redazione del Piano aziendale) che porti alla formulazione di un giudizio di convenienza economica in termini di incremento di reddito fondiario o di saggio di fruttuosità.

Il saggio di riferimento relativo sarà quello legale vigente al momento della presentazione della pratica edilizia.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è, in via generale, stabilita in Ha 1.00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50 e, per i seminativi in asciutto, in ha 3. Per le residenze, la superficie minima di intervento è, in via generale, stabilita in ha 1,00.

STANDARDS URBANISTICI NELLE ZONE "E" AGRICOLE

Per le nuove costruzioni ed ampliamenti si suggeriscono inoltre le seguenti norme:

1) L'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

1.1 - 0,03 m³/m² per le residenze, con possibilità di deroga CC.

1.2 - 0,10 m³/m² con possibilità di deroga C.C. fino a un massimo di 0,20 m³/m² per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. Ulteriore deroga C.C.

fino a 0,50 m³/m² può essere concessa per centrali di raccolta e confezionamento dei prodotti agricoli a carattere consortile e interaziendale.

2) l'attività edilizia dovrà inoltre soddisfare le seguenti prescrizioni:

2.1 - l'altezza degli edifici non deve superare il valore di m 7,50 salvo maggiori altezze necessarie per impianti agricoli o tecnologici;

2.2 - le costruzioni devono distare dai confini del lotto verso le strade almeno m 10,00 e dagli altri confini del lotto almeno m 5,00;

2.3 - la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di m 10,00. E' consentita con semplice autorizzazione comunale la realizzazione di serre (le quali non partecipano al computo dei volumi) e di coperture precarie a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà;

2.4 - la realizzazione di stalle, concimaie e simili è consentita solo ad una distanza superiore a m 1.000 dal perimetro urbano. Per gli insediamenti e impianti con volumi superiori a m³ 3.000 di costruzione relativi alla valorizzazione di prodotti, ovvero con oltre 20 addetti, ovvero con un numero di capi bovini superiori alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata alla Delibera del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato all'Urbanistica ai sensi dell'art. 5 D.A. n° 2266/U del 20.12.1983.

AGRITURISMO

E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale dell'azienda agricola. Per la realizzazione di nuove strutture aziendali, comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 m³. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3.00

individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone *E*. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze, sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Tali indicazioni dovranno essere adeguate alle imminenti nuove disposizioni regionali in materia.

PUNTI DI RISTORO

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Il lotto minimo, vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati, deve essere di ha 3.00. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3.00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3.00 relativa al fondo agricolo. La distanza minima del punto di ristoro dal Centro Abitato è pari a Km. 0,70. La distanza minima tra punti di ristoro è pari a Km. 1,00.

Tali indicazioni dovranno essere adeguate alle disposizioni regionali in materia. |

NORME SPECIALI D'INTERVENTO

Ai fini del computo dell'edificabilità e della verifica del rapporto di copertura si considereranno tutti gli appezzamenti di pertinenza anche non contigui, purché ricompresi nell'ambito del territorio comunale e posti ad una distanza massima di Km 0,5 dall'appezzamento in cui sono previsti i fabbricati per la conduzione del fondo. L'accorpamento deve essere valutato in senso strettamente funzionale; pertanto appare essenziale che i singoli appezzamenti, costituenti il lotto urbanistico, siano tra di loro collegati, con breve tragitto, da viabilità pubblica.

