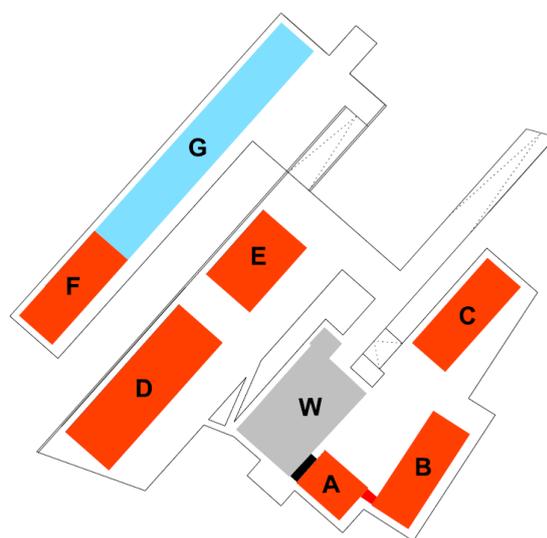


## ALLEGATO A



**PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA**  
“Cooperativa Sociale Agri-Coop Alto Garda Verde S.A. Onlus”

**in Variante al Piano di Governo del Territorio**

*secondo la procedura di cui al D.P.R. 7 settembre 2010 n.160*  
**Sportello Unico Attività Produttive**

OTT2018

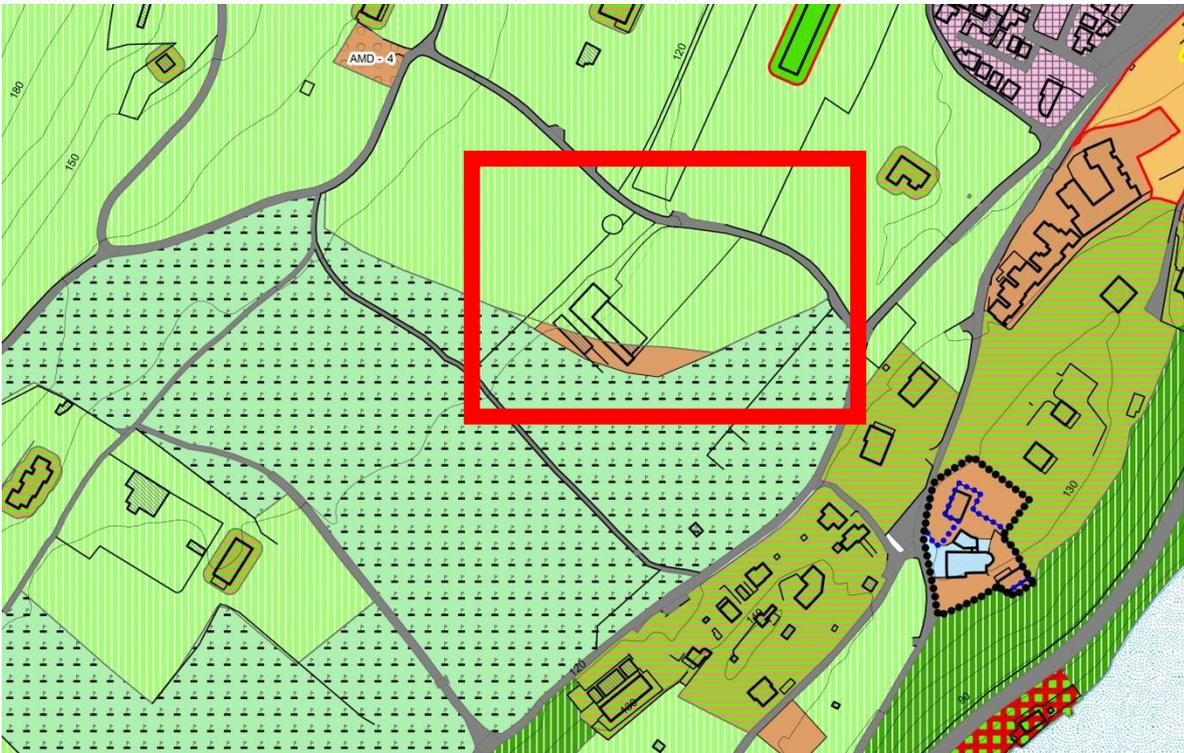
Il lotto oggetto di intervento è situato parte in "ambiti collinari consolidati" (art.17.E delle NTA del PDR) e parte in "zona agricola paesaggistica" (art.32.B delle NTA del PDR). Poiché la destinazione d'uso dell'attività richiedente è assimilabile ad una attività agricola, si intende procedere alla richiesta di uniformare il territorio sotto l'ambito urbanistico "zona agricola paesaggistica" (art.32.B delle NTA del PDR), eliminando le destinazioni residenziali previste. Tale richiesta comporta la possibilità di insediare le attività necessarie alla svolgimento delle mansioni della cooperativa e la possibilità di ampliamento delle attività stesse.

La richiesta di variante consiste nel cambio di azzonamento di una porzione di proprietà da "ambiti collinari consolidati" (art.17.E delle NTA del PDR) in "zona agricola paesaggistica" (art.32.B delle NTA del PDR).

A seguire si riporta lo schema esemplificativo della modifica cartografica del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio indotta dalla variante e le Norme Tecniche di attuazione relative agli ambiti considerati:



TAV 3.2.c.1 Classificazione degli ambiti del territorio comunale – PdR vigente



TAV 3.2.c.1 Classificazione degli ambiti del territorio comunale – PdR richiesta di variante

## art.17.E delle NTA del PDR

E AMBITI COLLINARI CONSOLIDATI . (ambito stralciato)

1. In questi ambiti sono compresi i centri abitati collinari già edificati, .
2. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale, turistico alberghiero, servizi di interesse collettivo.
3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi e modalità conseguenti.
4. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	esistente	Attività edilizia libera, ordinaria e straordinaria manutenzione che non prevedano adeguamento L.R. 13/2009- salvo l'esistente
	+ 5 % SLP	La SLP assegnata o importata dall'esterno (art 5 punto 8) può essere utilizzata solo in ampliamento dell'edificio esistente;
Ufp	+ 3,5 % SLP	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione -
Ufi	+ 1,5 % SLP	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione
Qf copertura	Variabile	Esistente + interventi di ampliamento
Af fitrante	50 %	

5. Ogni intervento di modificazione dell'esistente, indipendentemente dagli indici di cui alla tabella precedente, pur comportando un aumento dell'estensione in altezza o in larghezza del fronte prospettante verso il lago, deve tendere al miglior inserimento ambientale dell'edificio fermo restando il mantenimento del verde di pertinenza.

## art.32.B delle NTA del PDR

B ZONA AGRICOLA PAESAGGISTICA

1. E' la zona della parte collinare da sempre adibita ad agricoltura di seminativi o seminativi arborati o colture pregiate quali viti e ulivo. Negli ultimi decenni questa zona è oggetto di progressivo abbandono per la progressiva scomparsa dell'attività agricola trasformata da attività economica primaria ad attività familiare da fine settimana.
2. Il valore paesaggistico di queste aree è enorme in quanto sono il sostegno dell'intera tessitura del mosaico paesaggistico e agro-naturalistico.
3. Valgono in questa zona le prescrizioni, le modalità di intervento e gli indici contenuti al titolo III della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, e successive modificazioni ed integrazioni e cioè:
  - a. Nelle aree destinate all'agricoltura paesaggistica dal piano delle regole 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'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos agricoli, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo seguente.
  - b. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Non potranno essere realizzate residenze agricole isolate e, nel caso in cui il richiedente abbia titolo a richiedere la realizzazione di residenza agricola con annesso strutture agricole dovrà prima procedere alla realizzazione delle strutture e poi alla residenza. Al fine di scoraggiare le finte residenze agricole, le strutture agricole di cui sopra (stalle, fienili, depositi,...) dovranno avere comunque un valore economico almeno pari al valore della residenza, dovranno essere accatastate come edifici agricoli e non potranno richiedere il cambio di destinazione d'uso entro i seguenti 20 anni. Tale vincolo sarà iscritto nel registro dei diritti edificatori del Comune di cui all'art 15.
  - c. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
    - i. 0,06 mc per mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
    - ii. 0,01 mc per mq, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
    - iii. 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
  - d. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma a, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.
  - e. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi c e d sono incrementati del 20 per cento.
  - f. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
  - g. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari e il registro comunale dei vincoli edificatori (Art 13) delle presenti norme, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
  - h. I limiti di cui al comma d non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

i. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

j. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato esclusivamente:

i. all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della L.R. 12/05, a titolo gratuito; in mancanza 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; nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

ii. ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui al punto a.

c. Il permesso di costruire è subordinato:

i. alla presentazione al comune di un atto di impegno 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, operata dal PGT;

ii. all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

iii. limitatamente ai soggetti di cui alla lettera ii del comma j, anche 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.

iv. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

v. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all' Art 13